



## ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

### THUYẾT MINH TỔNG HỢP

# CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH KON TUM GIAI ĐOẠN 2021 - 2030



NĂM 2022

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở  
TỈNH KON TUM GIAI ĐOẠN 2021 - 2030**

**CHỦ ĐẦU TƯ  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH  
KON TUM**

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

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

**GIÁM ĐỐC**

**Bùi Văn Cư**

**Nguyễn Trí Hùng**

*Năm 2022*

## MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU .....	1
1. Lý do, sự cần thiết phải Lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030.....	1
2. Mục tiêu, yêu cầu .....	2
2.1. Mục tiêu.....	2
2.2. Yêu cầu .....	3
3. Phạm vi nghiên cứu.....	3
4. Nguồn số liệu và phương pháp nghiên cứu.....	3
5. Các căn cứ xây dựng Chương trình.....	4
<b>5.1. Các căn cứ pháp lý áp dụng tại Trung ương .....</b>	<b>4</b>
<b>5.2. Các văn bản chỉ đạo điều hành của tỉnh Kon Tum .....</b>	<b>6</b>
PHẦN II: NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH.....	7
CHƯƠNG I .....	7
KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI CỦA TỈNH KON TUM .....	7
1. Điều kiện tự nhiên và đơn vị hành chính .....	7
<b>1.1. Vị trí địa lý.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Đặc điểm địa hình, đất đai.....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Đặc điểm khí hậu .....</b>	<b>10</b>
<b>1.4. Đơn vị hành chính .....</b>	<b>12</b>
2. Đặc điểm xã hội .....	12
<b>2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. Lao động.....</b>	<b>15</b>
<b>2.3. Dân tộc.....</b>	<b>18</b>
<b>2.4. Yếu tố văn hóa khác .....</b>	<b>18</b>
3. Các yếu tố kinh tế và xu hướng phát triển ảnh hưởng tới phát triển nhà ở .....	20
<b>3.1. Tình hình kinh tế .....</b>	<b>20</b>
<b>3.2. Cơ cấu nền kinh tế.....</b>	<b>21</b>
<b>3.3. Mức sống của người dân .....</b>	<b>23</b>

4. Phát triển cơ sở hạ tầng .....	26
4.1. Cơ sở hạ tầng giao thông.....	26
4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội .....	29
4.3. Hệ thống các công trình nước sinh hoạt tập trung.....	31
4.4. Hệ thống truyền tải điện .....	33
5. Công tác quản lý nhà nước tỉnh Kon Tum.....	33
5.1. Cân đối thu chi ngân sách.....	33
5.2. Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (chỉ số PCI).....	34
5.3. Chỉ số Cải cách hành chính Par-Index.....	37
5.4. Chỉ số hài lòng PAPI .....	37
CHƯƠNG II.....	40
PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KON TUM .....	40
1. Vai trò và vị trí nhà ở đối với ngành xây dựng .....	40
2. Dự báo tiến bộ khoa học công nghệ tác động đến lĩnh vực phát triển nhà ở của tỉnh.....	40
3. Đánh giá thực trạng nhà ở, nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định Luật Nhà ở .....	43
3.1. Số liệu thực trạng nhà ở .....	43
3.2. Thực trạng nhà ở theo loại hình nhà ở .....	47
3.3. Thực trạng nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở.....	48
4. Thực trạng thị trường bất động sản.....	54
5. Phân tích, đánh giá kết quả triển khai Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012 – 2020 .....	56
CHƯƠNG III.....	61
PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2030.....	61
1. Phương pháp .....	61
1.1. Cơ sở tính toán nhu cầu nhà ở .....	61
1.2. Các yêu cầu khi xác định chỉ tiêu nhà ở .....	63
1.3. Xác định dự báo nhu cầu nhà ở.....	63
2. Quan điểm và định hướng phát triển nhà ở.....	68
3. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030 .....	69
4. Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2030.....	70

<b>4.1. Nhu cầu về nhà ở thương mại</b> .....	70
<b>4.2. Nhu cầu về nhà ở tái định cư</b> .....	75
<b>4.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ</b> .....	75
<b>4.4. Nhu cầu về nhà ở xã hội</b> .....	76
<b>4.5. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng</b> .....	81
5. Nhu cầu về quỹ đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn	82
6. Nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.....	83
<b>CHƯƠNG IV</b> .....	<b>88</b>
<b>CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN</b> .....	<b>88</b>
1. Hoàn thiện chính sách và cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở.....	88
2. Giải pháp về đất ở.....	88
3. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc.....	89
4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở.....	91
5. Giải pháp về công nghệ.....	91
6. Giải pháp về vốn.....	92
7. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính.....	92
8. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội.....	93
8.1. Đối với đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, công nhân khu công nghiệp, nhà ở sinh viên, người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.....	93
8.2. Đối với đối tượng người có công với cách mạng.....	94
8.3. Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào dân tộc thiểu số).....	94
9. Giải pháp tuyên truyền, vận động.....	94
10. Giải pháp phát triển nhà ở thích ứng với tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh.....	95
11. Giải pháp về chính sách tài chính – tín dụng, thuế.....	96
12. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.....	97
<b>CHƯƠNG V</b> .....	<b>98</b>
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b> .....	<b>98</b>
<b>1. Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành</b> .....	<b>98</b>
<b>1.1. Sở Xây dựng</b> .....	<b>98</b>
<b>1.2. Sở Tài nguyên và Môi trường</b> .....	<b>98</b>
<b>1.3. Sở Tài chính</b> .....	<b>98</b>

<b>1.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư</b> .....	99
<b>1.5. Sở Lao động – Thương binh và Xã hội</b> .....	99
<b>1.6. Sở Nội vụ</b> .....	99
<b>1.7. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn</b> .....	99
<b>1.8. Ban quản lý-Khu kinh tế tỉnh</b> .....	100
<b>1.9. Ngân hàng</b> .....	100
a) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Kon Tum.....	100
b) Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Kon Tum .....	100
c) Các Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Kon Tum.....	100
d) Quỹ đầu tư phát triển tỉnh .....	100
<b>1.10. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh Kon Tum</b> .....	101
<b>2. Trách nhiệm của UBND các huyện, thành phố Kon Tum</b> .....	101
<b>2. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở</b> .....	101
<b>PHẦN III: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ</b> .....	103
<b>PHỤ LỤC 1:</b> .....	104
<b>DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI</b> .....	104
<b>PHỤ LỤC 2:</b> .....	104
<b>VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, NHÀ Ở</b> .....	104

**DANH MỤC BIỂU ĐỒ**

Biểu đồ 1. Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế tỉnh Kon Tum .....	17
Biểu đồ 2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo ngành tỉnh Kon Tum 2010-2020 ..	22
Biểu đồ 3. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Kon Tum.....	24
Biểu đồ 4. Tỷ lệ hộ tiếp cận đa chiều.....	26
Biểu đồ 5. Chỉ số thành phần PCI (1-100) – Kon Tum .....	35
Biểu đồ 6. Xếp hạng PCI giai đoạn 2006 - 2020 .....	36
Biểu đồ 7. Kon Tum với các tỉnh thuộc khu vực Tây Nguyên .....	36
Biểu đồ 8. Xếp hạng chỉ số PAPI của tỉnh Kon Tum năm 2020 .....	38
Biểu đồ 9. Hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh .....	39
Biểu đồ 10. Chất lượng nhà ở tỉnh Kon Tum năm 2014, 2016, 2018 và 2020...	46

**DANH MỤC HÌNH ẢNH**

Hình 1. Bản đồ tỉnh Kon Tum.....	7
Hình 2. Bản đồ địa hình, đất đai.....	9
Hình 3. Phân vùng khí hậu, thủy văn tỉnh Kon Tum .....	11
Hình 4. Một số hình ảnh hoạt động văn hóa đặc trưng của tỉnh Kon Tum .....	20
Hình 5. Ứng dụng khoa học công nghệ vào lĩnh vực phát triển nhà ở .....	41



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Các đơn vị hành chính cấp xã.....	12
Bảng 2. Quy mô dân số tỉnh Kon Tum chia theo thành thị/nông thôn và đơn vị hành chính năm 2020 .....	13
Bảng 3. Mật độ dân số tỉnh Kon Tum.....	14
Bảng 4. Biến động dân số của tỉnh Kon Tum giai đoạn 2010-2020.....	15
Bảng 5. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Kon Tum.....	16
Bảng 6. Dân số chia theo dân tộc Kinh, dân tộc tại chỗ và dân tộc khác của tỉnh Kon Tum.....	18
Bảng 7. Tăng trưởng kinh tế tỉnh Kon Tum theo các thành phần kinh tế .....	21
Bảng 8. Chuyển dịch cơ cấu theo thành phần kinh tế.....	23
Bảng 9. Tổng hợp doanh thu từ hoạt động vận tải, bốc xếp .....	27
Bảng 10. Số lượng cơ sở khám chữa bệnh tỉnh Kon Tum.....	29
Bảng 11. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020.....	43
Bảng 12. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước .....	45
Bảng 13. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019.....	45
Bảng 14. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Kon Tum với một số tỉnh Tây Nguyên.....	47
Bảng 15. Thống kê dân số toàn tỉnh giai đoạn 2012 – 2020.....	63
Bảng 16. Hiện trạng và dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2030 .....	64
Bảng 17. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm GRDP toàn tỉnh giai đoạn 2010-2020 .....	64
Bảng 18. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030.....	66
Bảng 19. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030 .....	68
Bảng 20. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn.....	68
Bảng 21. Số căn, diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng hình thức phát triển nhà ở.....	70
Bảng 22. Khả năng tích lũy bình quân đầu người năm 2020.....	71
Bảng 23. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn.....	72

Bảng 24. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn....	72
Bảng 25. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập.....	73
Bảng 26. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh .....	74
Bảng 27. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh.....	76
Bảng 28. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công với cách mạng.....	77
Bảng 29. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn.....	77
Bảng 30. Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.....	78
Bảng 31. Dự báo nhu cầu nhà ở cho công nhân tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp .....	79
Bảng 32. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại .....	81
Bảng 33. Dự báo nhu cầu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng .....	82
Bảng 34. Quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 .....	82
Bảng 35. Xuất vốn đầu tư xây dựng.....	83
Bảng 36. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 .....	84
Bảng 37. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 .....	85

## PHẦN I: MỞ ĐẦU

### **1. Lý do, sự cần thiết phải Lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030**

Kon Tum là một trong 5 tỉnh thuộc vùng Tây Nguyên; có diện tích tự nhiên 9.677,3 km<sup>2</sup>; dân số 555.645 người; phía Bắc giáp tỉnh Quảng Nam; phía Nam giáp tỉnh Gia Lai; phía Đông giáp tỉnh Quảng Ngãi; phía Tây giáp Cộng hòa Dân chủ nhân dân Lào và Vương quốc Campuchia; là đầu mối của các tuyến giao thông quan trọng như: Quốc lộ 40, Quốc lộ 24, Quốc lộ 14C và có Quốc lộ 14 (đường Hồ Chí Minh) đi qua.

Tỉnh Kon Tum có vị trí tọa lạc tại khu vực ngã 3 Đông Dương, trong vùng lõi khu vực tam giác phát triển Việt Nam - Lào - Campuchia; giáp vùng kinh tế trọng điểm miền trung; là điểm khởi đầu của trục phát triển kinh tế Bờ Y - Pleiku - Quy Nhơn. Kon Tum cách TP. Đà Nẵng 300km, cách các khu kinh tế Chu Lai, Dung Quất, Nhơn Hội từ 110 - 160 km; được coi là điểm nối quan trọng giữa vùng tam giác phát triển Việt Nam - Lào - Campuchia với vùng kinh tế trọng điểm miền trung; có vị trí chiến lược hết sức quan trọng về mặt quốc phòng, an ninh và là khu vực bảo vệ môi trường sinh thái quan trọng của cả nước.

Theo đó, Kon Tum - vùng cực Bắc Tây Nguyên vốn giàu truyền thống cách mạng, có nhiều di tích lịch sử, đồng thời cũng có nhiều tiềm năng và nhiều giá trị tự nhiên – văn hóa nhân văn độc đáo, có thể khai thác để phát triển kinh tế - xã hội, tham gia sâu rộng hơn vào tiến trình phát triển chung của vùng và của cả nước. Với vị trí như vậy, tỉnh Kon Tum có nhiều điều kiện và tiềm năng, đồng thời cũng có không ít những thách thức trong chiến lược phát triển tỉnh. Trong những năm vừa qua, nhiều chủ trương, chính sách và các dự án đầu tư đã được triển khai trên địa bàn tỉnh, tạo động lực phát triển cho nhiều khu vực, đời sống người dân được nâng cao, có nhiều chuyển biến tích cực.

Nhận thức được tầm quan trọng của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, tỉnh Kon Tum đã chỉ đạo thực hiện công tác lập chương trình phát triển nhà ở. Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; ngày 19/7/2012, Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành Nghị quyết số 09/2012/NQ-HĐND ngày 10/4/2012 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020; Nghị quyết số 12/2019/NQ-HĐND về việc “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 09/2012/NQ-HĐND ngày 10/4/2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030”. UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND về việc phê duyệt “*Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020*”. Chương trình sau khi được ban hành đã tác động tích cực đến công tác quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn

tình, qua đó thúc đẩy thị trường bất động sản tỉnh phát triển phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Bên cạnh đó, trong thời gian gần đây, UBND tỉnh Kon Tum đã đẩy mạnh phát triển kinh tế - xã hội, một số đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch các điểm dân cư nông thôn... được lập mới hoặc đang trong quá trình xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện và điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, do đó ảnh hưởng đến khu vực, vị trí phát triển nhà ở, quy mô phát triển nhà ở theo dự án tại thành phố Kon Tum và địa bàn các huyện. Trong khi đó, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 quy định hồ sơ, nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, dự án phát triển đô thị yêu cầu phải phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt. Vì vậy, cần phải lập chương trình phát triển nhà ở trong giai đoạn mới để làm cơ sở thực hiện công tác chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn đến năm 2030 là cấp thiết, phù hợp với yêu cầu thực tiễn.

Như vậy, việc lập chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 - 2030 là một nhiệm vụ chính trị hết sức quan trọng theo quy định của pháp luật hiện hành; đưa ra những dự báo và các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong thời kỳ mới, góp phần quan trọng trong việc quản lý, điều hành thị trường bất động sản hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

## **2. Mục tiêu, yêu cầu**

### **2.1. Mục tiêu**

- Làm cơ sở để chỉ đạo phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 05 (năm) năm và hàng năm của tỉnh; góp phần phát triển đô thị và nông thôn bền vững;

- Nghiên cứu giải quyết vấn đề nhà ở cho các tầng lớp theo quy định của Luật Nhà ở, làm cơ sở khoa học, căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật;

- Làm cơ sở để triển khai các công tác lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng cho các dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh và thực hiện các công việc liên quan khác;

- Dự báo sát nhu cầu nhà ở và nghiên cứu giải quyết nhu cầu nhà ở theo các nhóm đối tượng cần hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định; làm cơ sở thu hút đầu tư phát triển đô thị, nông thôn cùng với chính trang, phát triển đô thị, nông thôn;

- Dự báo quỹ đất để đảm bảo nhu cầu đất đai phục vụ cho việc phát triển nhà ở; tổng hợp danh mục, vị trí, quy mô dự án; cập nhật dữ liệu về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

- Đề xuất giải pháp thực hiện phù hợp để mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của toàn xã hội và của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở; thực hiện có hiệu quả các chủ trương, cơ chế, chính sách kích cầu trong lĩnh vực nhà ở; giải quyết một số khó khăn vướng mắc, thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển lành mạnh; xây dựng lộ trình ưu tiên giải quyết nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của Nhân dân.

## **2.2. Yêu cầu**

Công tác phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum 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.

## **3. Phạm vi nghiên cứu**

- Đối tượng nghiên cứu: các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

- Phạm vi nghiên cứu:

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2030 được nghiên cứu, dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn trên phạm vi địa bàn tỉnh. Trong đó, đặc biệt quan tâm tới nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội: Người thu nhập thấp ở đô thị, người nghèo ở nông thôn, hộ chính sách, cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh... trên phạm vi toàn tỉnh.

- Khung thời gian nghiên cứu: từ năm 2009 đến năm 2030.

## **4. Nguồn số liệu và phương pháp nghiên cứu**

### **4.1. Nguồn số liệu**

Thu thập, tổng hợp 4 nhóm số liệu:

- Chủ trương, chính sách, chỉ đạo của Đảng và nhà nước áp dụng cho lĩnh vực nhà ở tại tỉnh Kon Tum.

- Số liệu từ tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009; Số liệu tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019; số liệu điều tra mức sống, thu nhập; số liệu điều tra và báo cáo di cư; các tài liệu, số liệu, ấn phẩm thống kê khác từ Tổng Cục Thống kê, Cục Thống kê tỉnh Kon Tum.

- Nguồn báo cáo của một số tổ chức nước ngoài như báo cáo nghiên cứu về nhà ở giá hợp lý của Ngân hàng Thế giới (World Bank); báo cáo nghiên cứu nhu cầu về nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị tại Việt Nam do Viện Nhà ở và đất đai Hàn Quốc (LHI) thực hiện dưới sự tài trợ của Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA); ... liên quan đến tỉnh Kon Tum và báo cáo của các sở, ban, ngành, liên đoàn lao động,...

- Số liệu thu thập qua điều tra, khảo sát tại 10 huyện, thành phố theo 02 đợt:

+ Đợt 1: Ban hành hệ thống biểu mẫu khảo sát, biểu mẫu báo cáo gửi các huyện, thành phố;

+ Đợt 2: Khảo sát thực tế, phỏng vấn, sử dụng phương pháp chuyên gia để thu thập số liệu tại các huyện, thành phố.

## **4.2. Phương pháp nghiên cứu**

Thực hiện phương pháp nghiên cứu lịch sử để phân tích quá trình phát triển nhà ở; phương pháp điều tra để thu thập số liệu cơ bản; phương pháp phỏng vấn các cán bộ phụ trách lĩnh vực nhà ở để làm rõ vấn đề xây dựng ở địa phương; phương pháp chuyên gia và phương pháp phân tích, tổng kết kinh nghiệm; phương pháp định lượng (phân tích hồi quy) và các phương pháp dự báo khoa học khác.

Cách thức triển khai thực hiện cụ thể như sau:

- Áp dụng phương pháp điều tra để xây dựng hệ thống biểu mẫu, khảo sát thu thập số liệu sơ cấp tại các huyện, thị xã, thành phố; các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh, sử dụng phương pháp phỏng vấn với cán bộ phụ trách lĩnh vực nhà ở cấp huyện về tình hình cấp phép xây dựng khu vực đô thị và tình hình phát triển nhà ở của người dân tại khu vực nông thôn.

- Thực hiện tổng hợp số liệu, sử dụng phương pháp phân tích, tổng kết kinh nghiệm, phương pháp nghiên cứu lịch sử để phản ánh và đánh giá hiện trạng nhà ở.

- Sử dụng phương pháp định lượng, phân tích hồi quy nhu cầu nhà ở để dự báo nhu cầu nhà ở cho từng giai đoạn.

- Áp dụng các phương pháp, mô hình dự báo khoa học để đưa ra các chỉ tiêu về nhà ở, quỹ đất và nguồn vốn đến năm 2025 và 2035, đảm bảo phù hợp với thực tế, phù hợp quy hoạch, kế hoạch, mục tiêu đã được phê duyệt.

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

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

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở;
- Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung;
- Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 - 2015 (chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2);
- Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án “An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an ninh xã hội”;
- Quyết định số 510/QĐ-TTg ngày 13/04/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ lập Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050;
- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 - 2030;
- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh và phát triển nhà ở xã hội;
- Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số

99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

- Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo thuộc Chương trình mục tiêu Quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025.

## **5.2. Các văn bản chỉ đạo điều hành của tỉnh Kon Tum**

- Nghị quyết số 06-NQ/ĐH ngày 30/9/2020 của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Kon Tum lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020-2025;

- Nghị quyết số 56/2020/NQ-HĐND ngày 08/12/2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kon Tum về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2025;

- Quyết định số 43/2020/QĐ-UBND ngày 24/12/2020 về việc ban hành Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025 tỉnh Kon Tum;

- Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND về việc phê duyệt “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020”;

- Nghị quyết số 12/2019/NQ-HĐND về việc “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 09/2012/NQ-HĐND ngày 10 tháng 4 năm 2012 của Hội đồng nhân dân tỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030”.

- Quyết định số 90/QĐ-UBND ngày 24/02/2022 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Đề cương, nhiệm vụ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021-2030;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chung thành phố, thị xã, huyện, đô thị mới; quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các phường, KCN,... trên địa bàn tỉnh;

- Các Quyết định phê duyệt quy hoạch Nông thôn mới của các xã trên toàn địa bàn tỉnh;

- Các Nghị quyết, văn bản pháp lý liên quan của tỉnh Kon Tum;

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



## PHẦN II: NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

### CHƯƠNG I

## KHÁI QUÁT VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI CỦA TỈNH KON TUM

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

#### 1.1. Vị trí địa lý

Kon Tum là tỉnh miền núi vùng cao, biên giới, nằm ở phía bắc Tây Nguyên có toạ độ địa lý từ 107<sup>0</sup>20'15" đến 108<sup>0</sup>32'30" kinh độ Đông và từ 13<sup>0</sup>55'10" đến 15<sup>0</sup>27'15" vĩ độ Bắc.

Hình 1. Bản đồ tỉnh Kon Tum



*Nguồn: UBND tỉnh Kon Tum*

Kon Tum có diện tích tự nhiên 9.677,3 km<sup>2</sup>, chiếm 3,1% diện tích toàn quốc, phía Bắc giáp tỉnh Quảng Nam (chiều dài ranh giới 142 km); phía Nam giáp tỉnh Gia Lai (chiều dài ranh giới 203 km), phía Đông giáp Quảng Ngãi (chiều dài ranh giới 74 km), phía Tây giáp hai nước Lào và Campuchia (có đường biên giới trên

bộ dài khoảng 292,522 km, giáp với Nước cộng hòa dân chủ nhân dân Lào 154,222 km và Vương quốc Campuchia 138,3 km); có 01 Cửa khẩu quốc tế, 03 Cửa khẩu phụ và 01 lối mở thông thương.

Quốc lộ 14 nối các tỉnh Tây Nguyên với nhau và nối Tây Nguyên với Bắc Trung Bộ và Đông Nam Bộ góp phần đẩy mạnh mối quan hệ giao thương nội vùng và ngoại vùng. Kinh tế cửa khẩu đang được phát triển, tạo môi trường và điều kiện thuận lợi cho đầu tư phát triển thương mại của tỉnh.

Nằm ở vị trí chiến lược ngã ba Đông Dương, trong vùng lõi Khu vực tam giác phát triển Việt Nam - Lào - Campuchia, Kon Tum là điểm kết nối, trung chuyển trên trục Đông - Tây, Núi - Biển. Xác định được tiềm năng thế mạnh, tỉnh Kon Tum đã xây dựng ba vùng kinh tế động lực gồm: Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, Khu du lịch sinh thái Quốc gia Măng Đen và thành phố Kon Tum - đô thị đặc thù Tây Nguyên. Sẵn sàng cho các hoạt động hợp tác, địa phương đang tích cực cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh để thu hút nhà đầu tư.

Như vậy, tỉnh Kon Tum có vị trí chiến lược hết sức quan trọng về mặt quốc phòng an ninh, là điểm trung chuyển quan trọng trên tuyến hành lang kinh tế Đông - Tây và là khu vực bảo vệ môi trường sinh thái quan trọng của cả nước.

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

Phần lớn lãnh thổ Kon Tum nằm ở phía Tây dãy Trường Sơn, một phần nhỏ diện tích (phía Đông huyện Kon Plông) nằm ở phía Đông Trường Sơn. Địa hình của tỉnh được phân thành bốn dạng chính:

- Địa hình đồi núi trung bình và núi cao: Dạng địa hình này chiếm khoảng 597.400 ha (61,75 % diện tích tự nhiên), độ cao trung bình từ 1.200 - 1.600 m, độ dốc trung bình từ 26 - 280 và có hai dạng chính:

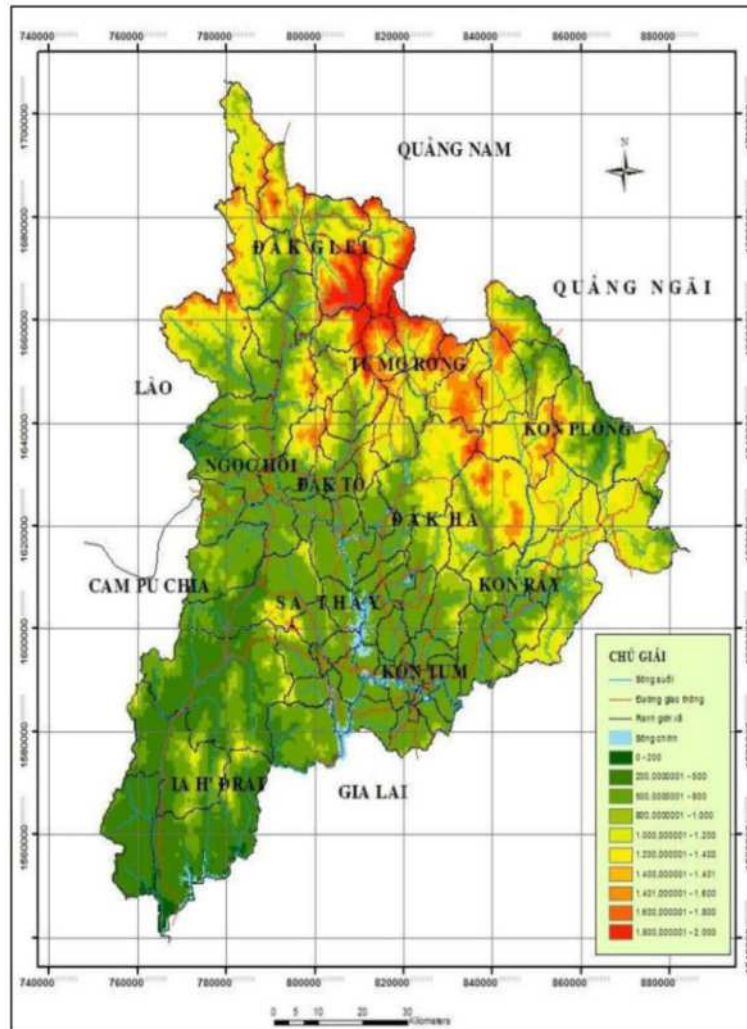
+ Núi cao liền dải: Phân bố chủ yếu ở phía Bắc và Đông Bắc, đặc biệt có dãy núi Ngọc Linh kéo dài từ Bắc - Tây Bắc xuống Nam - Đông Nam trên 200 km với đỉnh Ngọc Linh cao 2.598 m, Ngọc Phan 2.251 m, Ngọc Krinh 2.066 m, Ngọc Bôn Sơn 1.939 m, Kon Bo Ria 1.500 m, Kon Chrông 1.330 m. Khu vực này là nơi bắt nguồn của nhiều con sông lớn như sông Thu Bồn, sông Vu Gia, sông Trà Khúc, sông Sê San (chảy sang Campuchia) và một phần lưu vực của thượng nguồn sông Ba.

+ Địa hình đồi núi cao: Đồi núi cao trung bình từ 500 - 700 m, có mức độ chia cắt vừa đến mạnh và đều có hướng Bắc Nam. Ở huyện Sa Thầy, địa hình vùng đồi có dạng nghiêng về phía Tây và thấp dần về phía Tây Nam. Xen giữa các vùng đồi và dãy núi là thung lũng khá bằng phẳng (ở thung lũng sông Sa Thầy).

- Kiểu địa hình đồi núi thấp: Có diện tích lớn thứ hai sau kiểu địa hình núi trung bình và núi cao, với diện tích khoảng 203.255 ha (21,01 % diện tích tự nhiên). Phân bố ở phía Tây, Tây Nam và vùng ven QL14 thuộc huyện Đăk Tô, Đăk Hà và thành phố Kon Tum. Độ cao tuyệt đối trung bình 400 - 500 m, độ dốc trung bình từ 20 - 250. Độ che phủ của lớp thảm rừng thấp, rải rác một số diện tích

rừng gỗ lá rộng, còn lại là rừng tre, nứa chiếm phần lớn. Vùng này thích hợp với sản xuất lâm nghiệp và nông lâm kết hợp; trồng cây lâu năm.

**Hình 2. Bản đồ địa hình, đất đai**



*Nguồn: UBND tỉnh Kon Tum*

- Kiểu địa hình thung lũng và máng trũng: Diện tích chiếm khoảng 168.305,64 ha (17,4 % diện tích tự nhiên). Phân bố dọc theo triền sông Pô Kô kéo dài suốt từ huyện Đăk Gleih qua các huyện Ngọc Hồi, Đăk Hà, Ia H'Drai, Sa Thầy và thành phố Kon Tum. Bề mặt địa hình thoải dần từ Bắc xuống Nam. Độ cao tuyệt đối trung bình 300 - 500 m. Độ dốc trung bình dưới 100. Độ che phủ của lớp thảm rừng trên bề mặt kiểu địa hình này còn rất thấp. Diện tích rừng còn lại phần lớn là rừng le có giá trị kinh tế thấp, tác dụng phòng hộ không cao, ngoài ra còn một số diện tích rừng trồng rải rác đan xen trong vùng canh tác nông nghiệp. Vùng này thích hợp cho sản xuất nông nghiệp và nông lâm kết hợp.

- Địa hình cao nguyên: Ở tỉnh Kon Tum có cao nguyên Kon Plông nằm giữa dãy An Khê và dãy Ngọc Linh với độ cao 1.100 - 1.300 m; đây là cao nguyên nhỏ, chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

### 1.3. Đặc điểm khí hậu

Do vị trí địa lý trải dài và nằm trên nhiều đai độ cao, nhiều dạng địa hình nên khí hậu Kon Tum khá đa dạng. Căn cứ vào nền nhiệt độ, lượng mưa và độ ẩm có thể chia khí hậu Kon Tum thành 2 vùng với 5 tiểu vùng khí hậu:

- Vùng I: Là vùng khí hậu núi cao và cao nguyên phía Đông bắc của tỉnh, gồm vùng thấp phía Tây Ngọc Linh, cao nguyên Kon Plông; vùng này có độ cao > 800 m. Trong vùng I được chia ra thành 2 tiểu vùng hình thành do sự phân hóa về điều kiện ẩm do chế độ mưa và lượng mưa.

- Tiểu vùng I.1 (TV I1) được gọi là phân vùng khí hậu núi cao Ngọc Linh, cao nguyên Kon Plông.

- Tiểu vùng I.2 (TV I2) được gọi là phân vùng khí hậu núi thấp Ngọc Linh.

- Vùng II: Là vùng khí hậu bình nguyên và trũng Tây Trường Sơn. Bao gồm vùng trũng Đăk Tô, Kon Tum, Sa Thầy có độ cao từ 500 - 1.000 m. Trong vùng II được chia thành 3 tiểu vùng hình thành theo sự phân hóa về điều kiện ẩm do lượng mưa của gió mùa mùa hạ.

- Tiểu vùng II.1 (TV II1): Là phân vùng khí hậu thung lũng Tân Cảnh (Đăk Tô), Kon Tum, Sa Thầy có độ cao phổ biến 500 - 600 m.

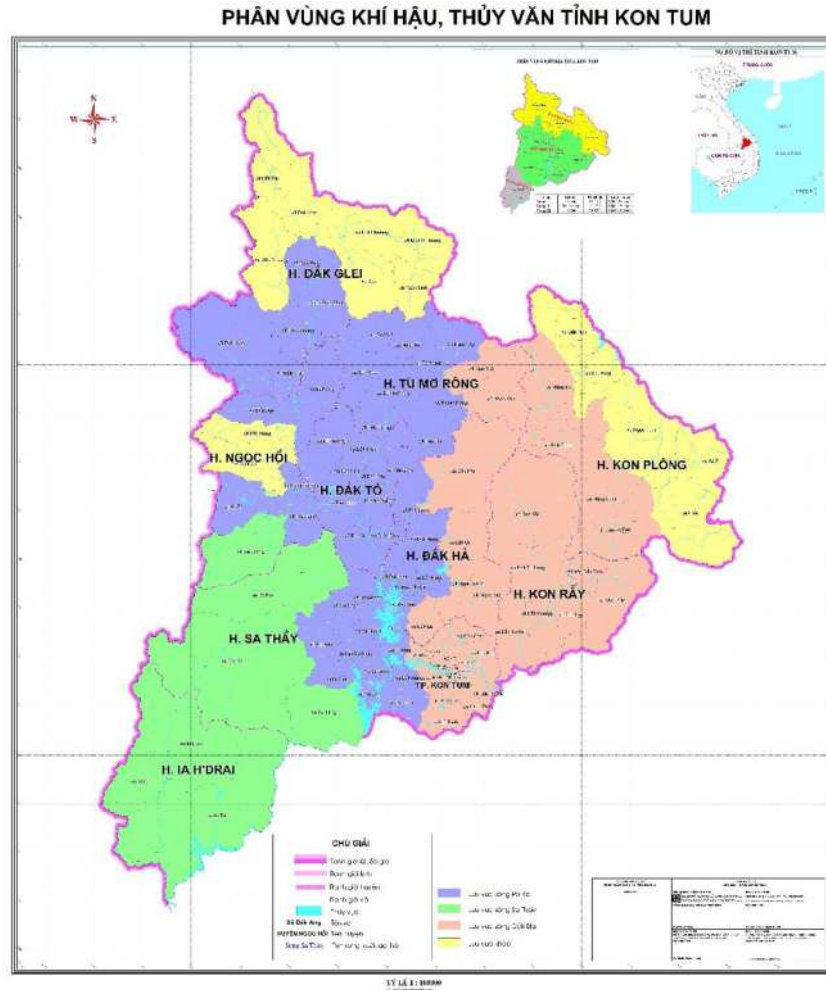
- Tiểu vùng II.2 (TV II2): Là phân vùng khí hậu núi cao trung tâm của vùng II có độ cao phổ biến 800 - 1.000m, đỉnh cao nhất là Chư Mom Ray 1.773 m.

- Tiểu vùng II.3 (TV II3): Là phân vùng khí hậu đồi núi thấp Plây Tráp - Hạ Lang phía Tây Nam huyện Sa Thầy.

Trong giai đoạn 2016 - 2020, nhiệt độ trung bình các năm dao động từ 24,6 - 25,0oC, tổng lượng mưa cả năm dao động từ 1.775,3 - 2.064,8 mm, độ ẩm không khí trung bình các năm dao động từ 74,2 - 76,4 %, lượng bốc hơi cả năm dao động từ 1.217,6 - 1.409,7 mm. Khí hậu tỉnh Kon Tum được phân thành hai mùa rõ rệt là mùa khô và mùa mưa:

- Mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau nên lượng mưa tập trung trong mùa khô chỉ chiếm 10,4 - 19,1 % lượng mưa cả năm, độ ẩm giảm mạnh khoảng 67,7 - 70,7 %, lượng bốc hơi lớn chiếm 62,8 - 66,4% cả năm gây khô hạn nghiêm trọng dễ xảy ra cháy rừng đây là yếu tố bất lợi cho việc bảo vệ môi trường.

**Hình 3. Phân vùng khí hậu, thủy văn tỉnh Kon Tum**



*Nguồn: UBND tỉnh Kon Tum*

Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, lượng mưa tập trung trong mùa mưa chiếm 80,9 - 89,6 % lượng mưa cả năm, độ ẩm không khí trung bình mùa mưa khoảng 80,7 - 82,8 %, lượng bốc hơi giảm chiếm 33,6 - 37,2 % cả năm.

Như vậy khí hậu tỉnh Kon Tum khá đa dạng với hai mùa rõ rệt, đây là yếu tố ảnh hưởng sâu sắc đến môi trường đặc biệt là về mùa khô thường xảy ra nạn hạn hán, cháy rừng và cây công nghiệp ...; mùa mưa thường xuất hiện các trận bão, lũ lụt gây sạt lở nghiêm trọng và thiệt hại lớn đến sự phát triển kinh tế - xã hội.

Sự đa dạng của khí hậu cho phép bố trí một tập đoàn cây trồng, vật nuôi phong phú, thuận lợi cho sự đa dạng hoá sinh học. Song sự đa dạng và với hai mùa rõ rệt cũng là yếu tố ảnh hưởng sâu sắc đến sản xuất nông nghiệp đặc biệt là giữa mùa vụ và nhu cầu lao động thu theo thời vụ, nạn cháy rừng và cây công nghiệp về mùa khô nghiêm trọng.

Về đặc trưng khí hậu, Huyện Kon Plông nổi tiếng có khí hậu ôn đới, quanh năm mát mẻ, nhiệt độ trung bình hàng năm giao động từ 16 đến 20°C, độ ẩm trung bình 82 đến 84%, có rừng nguyên sinh bao bọc chung quanh với độ che phủ rừng

chiếm hơn 80% diện tích tự nhiên; có nhiều hồ thác, suối đá, danh lam thắng cảnh và cảnh quan thiên nhiên độc đáo; đây là tiềm năng thuận lợi để phát triển khu du lịch sinh thái Măng Đen trở thành trung tâm du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cấp quốc gia.

#### 1.4. Đơn vị hành chính

Kon Tum có 10 đơn vị hành chính cấp huyện, bao gồm 1 thành phố thuộc tỉnh, và 9 huyện với 102 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 10 phường, 7 thị trấn và 85 xã.

**Bảng 1. Các đơn vị hành chính cấp xã**

Stt	Đơn vị hành chính cấp huyện	Số đơn vị hành chính cấp xã			
		Tổng số	Phường	Thị trấn	Xã
1	Thành phố Kon Tum	21	10	-	11
2	Huyện ĐắkGlei	12	-	1	11
3	Huyện Ngọc Hồi	8	-	1	7
4	Huyện Đắk Tô	9	-	1	8
5	Huyện Kon Plông	9	-	1	8
6	Huyện Kon Rẫy	7	-	1	6
7	Huyện Đắk Hà	11	-	1	10
8	Huyện Sa Thầy	11	-	1	10
9	Huyện Tu Mơ Rông	11	-	-	11
10	Huyện Ia H'Drai	3			3
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>102</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>85</b>

*Nguồn: Niên giám Thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020*

## 2. Đặc điểm xã hội

### 2.1. Đặc điểm phân bố dân cư và mật độ dân số

Theo số liệu thống kê năm 2020, dân số tỉnh là 555.645 người bao gồm dân số khu vực thành thị là 181.937 người, chiếm 32,74% (chưa bao gồm dân số ngoại thị); dân số khu vực nông thôn là 373.708 người, chiếm 67,25%, dân số nam là 278.964 người (chiếm 50,20%), nữ là 276.681 người (chiếm 49,79%). Tỷ lệ dân tộc thiểu số toàn tỉnh là 53,4%. Với kết quả này, tỉnh Kon Tum là một trong những địa phương có dân số ít, xếp thứ 60/63 tỉnh, thành phố, chỉ hơn ba tỉnh: Bắc Kạn

(313.905 người), Lai Châu (460.196 người) và Cao Bằng (530.341 người) và là tỉnh có dân số ít nhất trong 05 tỉnh Tây Nguyên.

**Bảng 2. Quy mô dân số tỉnh Kon Tum chia theo thành thị/nông thôn và đơn vị hành chính năm 2020**

Đơn vị hành chính	Dân số (chưa bao gồm dân số ngoại thị)	Chia theo khu vực	
		Thành thị	Nông thôn
Thành phố Kon Tum	171.575	103.927	67.648
Huyện ĐắkGlei	50.034	7.038	42.996
Huyện Ngọc Hồi	61.251	19.069	42.182
Huyện Đắk Tô	48.905	13.914	34.991
Huyện Kon Plông	26.704	5.219	21.485
Huyện Kon Rẫy	29.483	5.229	24.254
Huyện Đắk Hà	76.572	16.292	60.280
Huyện Sa Thầy	51.007	11.249	39.758
Huyện Tu Mơ Rông	28.100	-	28.100
Huyện Ia H'Drai	12.014	-	12.014
<b>Tổng cộng</b>	<b>555.645</b>	<b>181.937</b>	<b>373.708</b>

Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020

Tổng tỷ suất sinh (số con bình quân của một phụ nữ trong độ tuổi sinh đẻ) ở mức 2,64 con, giảm 0,82 con so với năm 2010 là 3,46 con (cao hơn tổng tỷ suất sinh toàn quốc là 2,09 con); tình trạng mất cân bằng giới tính khi sinh đã được dần cải thiện. Tỷ số giới tính là 100,8 nam/100 nữ. Tỷ lệ này cao hơn so với toàn quốc (99,0 nam/100 nữ) và thấp hơn khu vực Tây Nguyên (101,7 nam/100 nữ).

Trong giai đoạn 2010 - 2020, bình quân mỗi năm tỉnh Kon Tum tăng trên 11.000 người, tỷ lệ tăng dân số bình quân là 2,28%/năm, đây là tốc độ tăng dân số ở mức hợp lý, góp phần duy trì sự ổn định quy mô dân số, đáp ứng các yêu cầu về nguồn nhân lực cho phát triển kinh tế.

Mật độ dân số năm 2020 là 57,42 người/km<sup>2</sup>, bằng 0,19 lần mật độ dân số cả nước, trong đó tập trung đông ở Thành phố Kon Tum và các huyện Đăk Tô, Đăk Hà, Ngọc Hồi.

**Bảng 3. Mật độ dân số tỉnh Kon Tum**

Đơn vị hành chính	Diện tích (km <sup>2</sup> )	Dân số trung bình (người)	Mật độ dân số (người/km <sup>2</sup> )
<b>Toàn tỉnh</b>	<b>9.677,30</b>	<b>555.645</b>	<b>57</b>
Thành phố Kon Tum	436,01	171.575	394
Huyện ĐăkGlei	1.493,65	50.034	33
Huyện Ngọc Hồi	839,36	61.251	73
Huyện Đăk Tô	508,70	48.905	96
Huyện Kon Plông	1.371,25	26.704	19
Huyện Kon Rẫy	913,90	29.483	32
Huyện Đăk Hà	845,04	76.572	91
Huyện Sa Thầy	1.431,73	51.007	36
Huyện Tu Mơ Rông	857,44	28.100	33
Huyện Ia H'Drai	980,22	12.014	12

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020 – Số liệu chưa bao gồm dân số ngoại thành*

Huyện Ia H'Drai là huyện có mật độ dân số thấp nhất, chỉ 10 người/km<sup>2</sup>, diện tích huyện Ia H'Drai chiếm khoảng 10% tổng diện tích của tỉnh nhưng chỉ có chưa đến 2% dân số toàn tỉnh; tiếp đến là huyện Kon Plông có mật độ dân số 19 người/km<sup>2</sup>, diện tích huyện Kon Plông chiếm khoảng 14% diện tích toàn tỉnh nhưng quy mô dân số chưa đến 5% quy mô dân số toàn tỉnh. Nơi có mật độ dân số cao nhất là thành phố Kon Tum 389 người/km<sup>2</sup>, cao gấp 7 lần mật độ dân số trung bình của toàn tỉnh và cao gấp 40 lần mật độ dân số của huyện thấp nhất.

Mặc dù, thành phố Kon Tum diện tích chỉ chiếm chưa đến 5% tổng diện tích của tỉnh nhưng dân số chiếm đến 1/3 toàn tỉnh. Có 6/9 huyện, thành phố có mật độ dân số thấp hơn nhiều so với mật độ dân số trung bình của toàn tỉnh. Điều này cho thấy bức tranh phân bố dân số ở các huyện, thành phố có sự khác biệt lớn, dân số tập trung nhiều ở khu vực đô thị, đặc biệt là thành phố Kon Tum, các huyện còn lại dân cư rất thưa thớt, là nơi có điều kiện đi lại khó khăn, vùng sâu, vùng xa và là nơi tập trung sinh sống của đồng bào dân tộc ít người.



**Bảng 4. Biến động dân số của tỉnh Kon Tum giai đoạn 2010-2020**

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Tổng dân số	Người	442.113	495.876	507.818	520.048	532.358	543.452	555.645
1	Phân theo khu vực								
-	Thành thị	Người	147.493	161.554	164.664	167.835	170.998	173.739	181.937
-	Nông thôn	Người	294.620	334.322	343.154	352.213	361.360	369.713	373.708
*	Cơ cấu	%	100	100	100	100	100	100	100
-	Thành thị	%	33,36	32,58	32,43	32,27	32,12	31,97	32,75
-	Nông thôn	%	66,64	67,42	67,57	67,73	67,88	68,03	67,25
2	Phân theo giới								
-	Nam	Người	223.705	249.944	255.767	261.725	267.714	273.083	278.964
-	Nữ	Người	218.408	245.932	252.051	258.323	264.644	270.369	276.681
*	Cơ cấu	%	100	100	100	100	100	100	100
-	Nam	%	50,60	50,40	50,37	50,33	50,29	50,25	50,21
-	Nữ	%	49,40	49,60	49,63	49,67	49,71	49,75	49,79
3	Tỷ số giới tính	Số nam/100 nữ	102,4	101,6	101,5	101,3	101,2	101,0	100,8
-	Thành thị		103,4	101,9	101,4	100,6	99,2	98,6	99,9
-	Nông thôn		100,2	101,4	101,7	101,9	102,1	102,2	103,0
4	Tăng trưởng	%	2,39	2,41	2,41	2,41	2,37	2,08	2,24
-	Thành thị	%	1,91	1,92	1,93	1,93	1,88	1,60	4,72
-	Nông thôn	%	2,63	2,64	2,64	2,64	2,60	2,31	1,08
-	Nam	%	2,31	2,33	2,33	2,33	2,29	2,01	2,15
-	Nữ	%	2,47	2,49	2,49	2,49	2,45	2,16	2,33

## 2.2. Lao động

Năm 2020, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của tỉnh Kon Tum là 319.750 người, tăng 29,5 nghìn người so với năm 2015. Trong giai đoạn 2015-2020, quy mô lực lượng lao động có biến động tăng giảm giữa các năm, trong đó đạt cao nhất là vào năm 2020 và thấp nhất vào năm 2015.

Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế năm 2020 đạt 311.762 người giảm 911 người so với năm 2019. Năm 2020, tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc đã qua đào tạo đạt 16% (cao hơn mức 12,9% của năm 2019), trong đó lao động đã qua đào tạo khu vực thành thị đạt 42,3%; khu vực nông thôn đạt 4,9%.

Tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trong độ tuổi năm 2020 là 1,05%, trong đó khu vực thành thị là 2,16%; khu vực nông thôn là 0,59%. Tỷ lệ thiếu việc làm của lực lượng lao động trong độ tuổi lao động năm 2020 là 0,47%, trong đó khu vực thành thị là 0,72%; khu vực nông thôn là 0,37%.

**Bảng 5. Lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh Kon Tum**

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc (người)	290.232	304.117	307.603	316.074	319.750
2	Tỷ lệ lao động đang làm việc đã qua đào tạo (%)	15,8	16,2	16,6	17,8	12,9

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum*

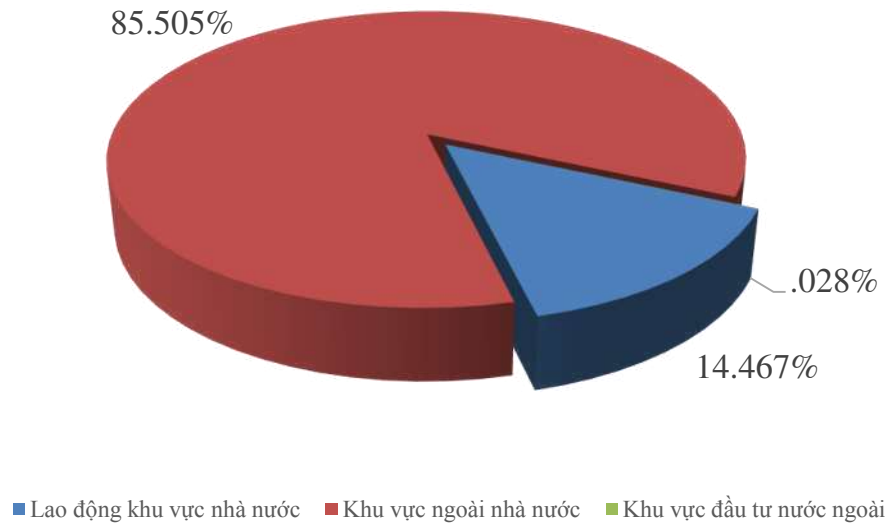
Số lao động có việc làm của tỉnh Kon Tum năm 2020 là 642,5 nghìn người, tăng 28,6 nghìn người so với năm 2010 nhưng là mức gần như thấp nhất trong thời kỳ 10 năm 2011 – 2020 (chỉ cao hơn năm 2012).

Số lượng, chất lượng lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong nền kinh tế có xu hướng chuyển dịch tăng hàng năm trong giai đoạn 2011-2020. Lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên năm 2020 tăng 28,8% so với năm 2010 (năm 2010 là 242,014 người), trong đó nam chiếm 51,7%, nữ chiếm 48,3%; khu vực thành thị chiếm 29,1%, nông thôn chiếm 70,9%. Năm 2020, lao động khu vực kinh tế nhà nước là 45.104 người chiếm 14,47%, lao động khu vực kinh tế ngoài Nhà nước chiếm 85,51%, khu vực đầu tư nước ngoài chiếm 0,02%; tỷ lệ lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc có chứng chỉ đào tạo đạt 16% (2020), trong đó lao động đã qua đào tạo khu vực thành thị đạt 42,3%; khu vực nông thôn đạt 4,9%.

Tỷ trọng lao động làm việc trong ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản có xu hướng giảm mạnh, trong khi tỷ trọng lao động làm việc trong các ngành công nghiệp xây dựng, ngành dịch vụ có xu hướng tăng. Giai đoạn 2011-2020, mức thay đổi bình quân lực lượng lao động tham gia trong các lĩnh vực nông, lâm nghiệp và thủy sản; công nghiệp - xây dựng và dịch vụ có mức thay đổi bình quân năm là - 1,0% cho thấy có sự chuyển dịch lao động tích cực từ khu vực lao động có năng suất lao động thấp sang khu vực có năng suất lao động cao hơn. Tỷ lệ thất nghiệp của lực lượng lao động trong độ tuổi năm 2020 là 1,05%.

**Biểu đồ 1. Lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong các ngành kinh tế tỉnh Kon Tum**

Đơn vị tính: %



Trình độ học vấn và trình độ chuyên môn kỹ thuật của nhân lực tỉnh Kon Tum trong những năm qua đã được nâng lên nhằm từng bước đáp ứng yêu cầu sự nghiệp công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước và hội nhập kinh tế. Tuy nhiên, phân theo nghề nghiệp thì lao động từ 15 tuổi trở lên đang làm việc trong nền kinh tế chủ yếu đang làm nghề nông, lâm, ngư nghiệp (năm 2020 chiếm 31,41% trên tổng số lao động từ 15 tuổi trở lên), các nghề đơn giản (năm 2020 chiếm 41,77% trên tổng số lao động từ 15 tuổi trở lên); số làm chuyên môn kỹ thuật bậc cao, bậc trung, quản lý còn chiếm tỷ lệ thấp (chỉ chiếm 8,77%). Trình độ học vấn phổ thông của lực lượng lao động của tỉnh thấp hơn mức trung bình của cả nước và tương đương với mức trung bình của khu vực Tây Nguyên (tỷ lệ lao động qua đào tạo năm 2020 đạt 16%). Công tác nâng cao chất lượng nguồn nhân lực còn nhiều khó khăn, thách thức, nguồn nhân lực có chất lượng cao chủ yếu tập trung ở thành phố, thị trấn.

Trong giai đoạn 2015 – 2020, đã đào tạo nghề cho 327.390 lao động nông thôn. Cơ cấu lao động chuyển dịch theo hướng giảm lao động nông nghiệp, tăng lao động công nghiệp, dịch vụ; Tỷ lệ lao động làm việc trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp, thủy sản ước tính năm 2020 giảm còn 31,41%; lĩnh vực công nghiệp và xây dựng tăng lên 8,8%; thương mại và dịch vụ tăng lên 9,25%.

Trong thời gian tới, cơ cấu lao động theo nghề nghiệp sẽ tiếp tục dịch chuyển theo hướng tăng tỷ trọng lao động làm việc trong các ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp xây dựng. Vì vậy, cần tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng của lực lượng lao động để đáp ứng được các yêu cầu về phát triển kinh tế, tạo nguồn lực để thúc đẩy phát triển nhà ở.

Trong 5 năm từ 2016 – 2020, lực lượng lao động trên địa bàn tỉnh tương đối ổn định, biến động không nhiều, dẫn đến nhu cầu nhà ở không cao. Tuy nhiên,

trong thời gian tới, với định hướng phát triển kinh tế tăng trưởng giai đoạn 2021 – 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.

### 2.3. Dân tộc

Kon Tum là một vùng đất đậm nét về văn hóa dân gian truyền thống của các đồng bào các dân tộc thiểu số, với dân số toàn tỉnh đến cuối năm 2020 là 555.645 người, trong đó, đồng bào dân tộc ít người chiếm 55,05% (khoảng 305.882 người).

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 43 dân tộc cùng sinh sống; có 07 dân tộc bản địa sinh sống lâu đời gồm: Xơ Đăng, Ba Na, Gia Rai, Giẻ-Triêng, Hrê, Brâu và Rơ Măm... Người Xơ Đăng đông nhất với khoảng 133 nghìn người cư trú, phần lớn ở phía bắc và phía đông thuộc các huyện Tu Mơ Rông, Đăk Tô, Kon Plong... Người Ba Na có khoảng 68 nghìn người, cư trú ở phía nam thuộc thị xã Kon Tum, huyện Kon Rẫy, Đăk Hà. Người Giẻ Triêng có khoảng 39 nghìn người cư trú ở huyện Đăk Gley và Ngọc Hồi. Người Gia Rai có khoảng 25 nghìn người, cư trú chủ yếu ở huyện Sa Thầy và thị xã Kon Tum. Hai tộc người có dân số ít nhất là người B'rau có khoảng trên 497 người cư trú tại một làng (làng Đăk Mế xã Bờ Y) ở huyện Sa Thầy và người Rơ Măm có khoảng 577 người cư trú tại một làng (làng Le xã Mô Rai) ở huyện Sa Thầy. Ngoài ra còn có các dân tộc người khác như Hrê, Mường, Nùng, Tày, Thái, Sán Dìu, Sán Chay, Kor, Kơ Ho, Khơ Me, Chăm, Ê Đê, Cà Tu, ... từ các tỉnh khác di cư vào sinh sống trên địa bàn có dân số khoảng 20 ngàn người, cư trú rải rác ở nhiều địa phương trong tỉnh.

Các dân tộc tại chỗ của tỉnh cư trú theo từng địa bàn khu vực rộng lớn, đời sống kinh tế - xã hội khép kín trong cộng đồng từng làng vẫn còn tập tục lạc hậu và đời sống kinh tế - xã hội còn khó khăn.

**Bảng 6. Dân số chia theo dân tộc Kinh, dân tộc tại chỗ và dân tộc khác của tỉnh Kon Tum**

Thành phần dân tộc	Năm 2009		Năm 2019		Năm 2020	
	Số người (Người)	Tỷ lệ (%)	Số người (Người)	Tỷ lệ (%)	Số người (Người)	Tỷ lệ (%)
Kinh	201.153	46,8	243.572	45,1	249.753	49,55
Dân tộc tại chỗ	213.351	49,6	271.198	50,2	305.892	55,05
Dân tộc khác	15.629	3,6	25.668	4,7		

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum*

### 2.4. Yếu tố văn hóa khác

Theo truyền thuyết của các dân tộc, Kon Tum ban đầu chỉ là một làng của người Bana. Năm 1867, thực dân Pháp bắt đầu tấn công xâm lược Kon Tum - Tây Nguyên. Đến ngày 09-02-1913, thực dân Pháp chính thức thành lập tỉnh Kon Tum, bao gồm đại lý hành chính Kon Tum tách ra từ Bình Định, đại lý hành chính Cheo

Reo tách ra từ Phú Yên, đại lý hành chính Buôn Ma Thuột. Tháng 8-1945, cùng với cả nước, ngày 25-8-1945, nhân dân Kon Tum đã nổi dậy giành chính quyền. Chính quyền cách mạng tổ chức lại tỉnh Kon Tum thành 4 đơn vị hành chính gồm các huyện Đăk Glei, Đăk Tô, Kon Plông và thành phố.

Kon Tum trải qua các giai đoạn lịch sử, sau nhiều lần tái lập và thay đổi địa giới hành chính, đến năm 1991, tỉnh Kon Tum được tái lập trên cơ sở chia tách Gia Lai - Kon Tum. Theo đó, một số huyện được thành lập như Ngọc Hồi (15/10/1991), Đăk Hà (1994), huyện Kon Rẫy (năm 2002), huyện Tu Mơ Rông (2005) và giữ nguyên địa giới cho đến ngày nay.

Kon Tum cũng là một vùng đất có hệ thống di sản văn hóa vật thể và phi vật thể rất phong phú, độc đáo mang bản sắc đặc thù, thể hiện ở các loại hình như: Văn hóa luật tục, văn hóa cư trú, nhà rông - nhà dài, văn hóa công chiêng và nhạc cụ dân tộc, diễn xướng dân gian, các loại hình nghệ thuật dân gian truyền thống, văn hóa ẩm thực, văn hóa trang phục, ngôn ngữ - chữ viết, chạm khắc - hoa văn, họa tiết, dệt thổ cẩm, đan lát...

Một loại hình văn hóa dân gian độc đáo ở Kon Tum là Sử thi với khoảng 200 tác phẩm của các dân tộc Ba Na, Xơ Đăng, Gia Rai. Nghệ thuật hát kể Sử thi thu hút rất đông người nghe, đặc biệt trong dịp nông nhàn, lễ hội, mùa mưa trong không gian nhà Rông hoặc nhà Dài, bên cạnh bếp lửa lung linh và huyền ảo.

Kon Tum được xem là cái nôi của nhà Rông, một di sản văn hóa đặc trưng của các dân tộc bản địa. Nhà Rông thể hiện đỉnh cao về nghệ thuật và kỹ thuật với kiến trúc, kiểu dáng, chất liệu và hoa văn họa tiết vô cùng phong phú và độc đáo, không sử dụng bất kỳ cái đinh, cọng kẽm hay tác sắt nào cả nhưng lại vững chắc như thạch bàn.

Là vùng đất có bề dày lịch sử văn hóa, trên địa bàn tỉnh Kon Tum có 31 di tích lịch sử cách mạng, văn hóa, danh lam - thắng cảnh đã được các cấp xếp hạng là di tích cấp tỉnh, cấp quốc gia và cấp quốc gia đặc biệt, trong đó: Có 02 di tích cấp quốc gia đặc biệt, 04 di tích xếp hạng cấp quốc gia. Thực trạng các di tích đa số còn nguyên vẹn, một số đã được trùng tu như: Phục hồi xây dựng Di tích lịch sử khu Tỉnh ủy Kon Tum; di tích lịch sử Ngục Đăk Glei; di tích lịch sử chiến thắng Đăk Tô - Tân Cảnh; di tích lịch sử Măng Đen, di tích lịch sử Plei Kần.

Trong giai đoạn 2016-2020 đã công nhận thêm 03 di tích lịch sử cách mạng được xếp hạng là di tích cấp tỉnh (Di tích lịch sử Phân xưởng luyện gang C13 - Quân giới khu V (11/7/2017); di tích điểm cao 1015 - 1049, Khu Huyện H29 và 01 di tích cấp quốc gia đặc biệt: Di tích chiến thắng Đăk Tô - Tân Cảnh; nâng tổng số di tích được công nhận trên địa bàn tỉnh là 31 di tích đã được xếp hạng quản lý.



**Hình 4. Một số hình ảnh hoạt động văn hóa đặc trưng của tỉnh Kon Tum**  
(Từ trái qua: Lễ hội đâm trâu ở huyện Kon Plông, Trang phục truyền thống người Ba Na, Bảo tàng tỉnh Kon Tum)

### **3. Các yếu tố kinh tế và xu hướng phát triển ảnh hưởng tới phát triển nhà ở**

#### **3.1. Tình hình kinh tế**

Trong giai đoạn 2016 - 2020, tốc độ tăng trưởng kinh tế (GRDP) của tỉnh hằng năm khá cao, nếu như năm 2016 tổng giá trị sản phẩm đạt 11.285 tỷ đồng (tính theo giá so sánh) đến năm 2020 giá trị đã tăng lên 16.169 tỷ đồng. Tốc độ tăng trưởng bình quân giai đoạn 2016 - 2020 đạt 9,13% giảm so với giai đoạn 2011 - 2015 (13,24%), trong đó: Nhóm ngành nông - lâm - thủy sản đạt 5,1%, nhóm ngành công nghiệp - xây dựng đạt 14,5%, nhóm ngành dịch vụ đạt 8,5%, thuế sản phẩm từ trợ cấp sản phẩm đạt 7,3%.

Tổng giá trị sản phẩm bình quân đầu người tăng từ 32,14 triệu đồng (năm 2016) lên 46,58 triệu đồng (năm 2020), tỷ lệ tăng trưởng GRDP trên đầu người đạt ở mức 9,35%. So với giai đoạn 2011 - 2015, GRDP bình quân tăng 16,78 triệu đồng/người.

Trong giai đoạn 2016 - 2020, cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch theo hướng giảm tỷ trọng ngành nông lâm thủy sản, tăng tỷ trọng ngành công nghiệp - xây dựng và dịch vụ. Trong đó: Tỷ trọng các ngành Công nghiệp - xây dựng tăng từ 24,17% năm 2016 lên 27,58% năm 2020; dịch vụ tăng từ 39,37% năm 2016 lên 42,83% năm 2020; ngành nông - lâm - thủy sản giảm từ 28,54% năm 2016 xuống còn 22,63% năm 2020.

- Đối với các thành phần kinh tế:

(1) Khu vực kinh tế tư nhân liên tục tăng trưởng, từ 4,3%/năm giai đoạn 2011-2015 lên 8,2% giai đoạn 2016-2020, tổng thời kì 2011-2020 là 6,2%. Thành phần kinh tế này có sự đột phá mạnh về tỷ trọng và tăng trưởng so với các khu vực kinh tế khác; thành tựu đáng kể này thể hiện chính sách khai thác mọi nguồn lực của các thành phần trong xã hội cho sự tăng trưởng, nhất là khu vực kinh tế cá thể.

(2) Khu vực kinh tế Nhà nước có tốc độ phát triển giảm mạnh; từ 16,3%/năm giai đoạn 2011-2015 xuống còn 2,8%/năm giai đoạn 2016-2020. Tuy bình quân cả thời kỳ vẫn đạt 9,4% nhưng xu thế tỷ trọng và tốc độ tăng trưởng của thành phần kinh tế này đang giảm nhanh.

(3) Khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tăng rất mạnh trong giai đoạn 2011-2015 với 144,5%/năm, nhưng lại giảm rất nhanh xuống còn -9,6%/năm trong giai đoạn 2016-2020. Đồng thời tỷ trọng của thành phần kinh tế này cũng giảm mạnh từ 553,8 tỷ đồng năm 2015 xuống còn 333,7 tỷ đồng năm 2020 (giá so sánh 2010). Tuy tốc độ tăng trưởng cả thời kỳ là 48%, nhưng không phản ánh được tình hình giảm sút về tỷ trọng và tăng trưởng của khu vực kinh tế này.

**Bảng 7. Tăng trưởng kinh tế tỉnh Kon Tum theo các thành phần kinh tế**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm			Tốc độ tăng trưởng (%)		
		2010	2015	2020	2011-2015	2016-2020	2011-2020
Tổng GRDP (Giá so sánh 2010)	Tỷ đồng	14.768,1	23.564,3	30.337,8	9,8	5,2	7,5
Khu vực Nhà nước	Tỷ đồng	5.130,0	10.910,3	12.547,7	16,3	2,8	9,4
Khu vực Ngoài nhà nước	Tỷ đồng	8.368,8	10.320,2	15.315,3	4,3	8,2	6,2
Khu vực có vốn ĐT nước ngoài	Tỷ đồng	6,3	553,8	333,7	144,5	(9,6)	48,6
Thuế sản phẩm trợ cấp SP	Tỷ đồng	1.263	1.780,1	2.141,1	7,1	3,8	5,4

*Nguồn: Cục thống kê tỉnh Kon Tum*

Tốc độ tăng trưởng những năm gần đây khá khả quan, song có thể nói nền kinh tế của tỉnh đang đứng trước nhiều vấn đề cần giải quyết, đó là chất lượng tăng trưởng chưa cao, hiệu quả đầu tư của tỉnh còn thấp. Đóng góp vào tăng trưởng GRDP chủ yếu vẫn do yếu tố vốn quyết định (yếu tố lao động, yếu tố năng suất và nhân tố tổng hợp đóng góp không đáng kể). Ngoài một số yếu tố khách quan bên ngoài tác động, nguyên nhân cơ bản là các yếu tố phát triển chiều rộng đã được sử dụng khai thác triệt để, trong khi động lực cho phát triển chiều sâu (*đổi mới công nghệ và quản lý, nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm, tăng cường khai thác thị trường, đào tạo nguồn nhân lực*) chưa được chú trọng đúng mức, sức mua của nhân dân, mà đa phần là nông dân, tăng chậm so với sức sản xuất do biến động về giá cả nông sản.

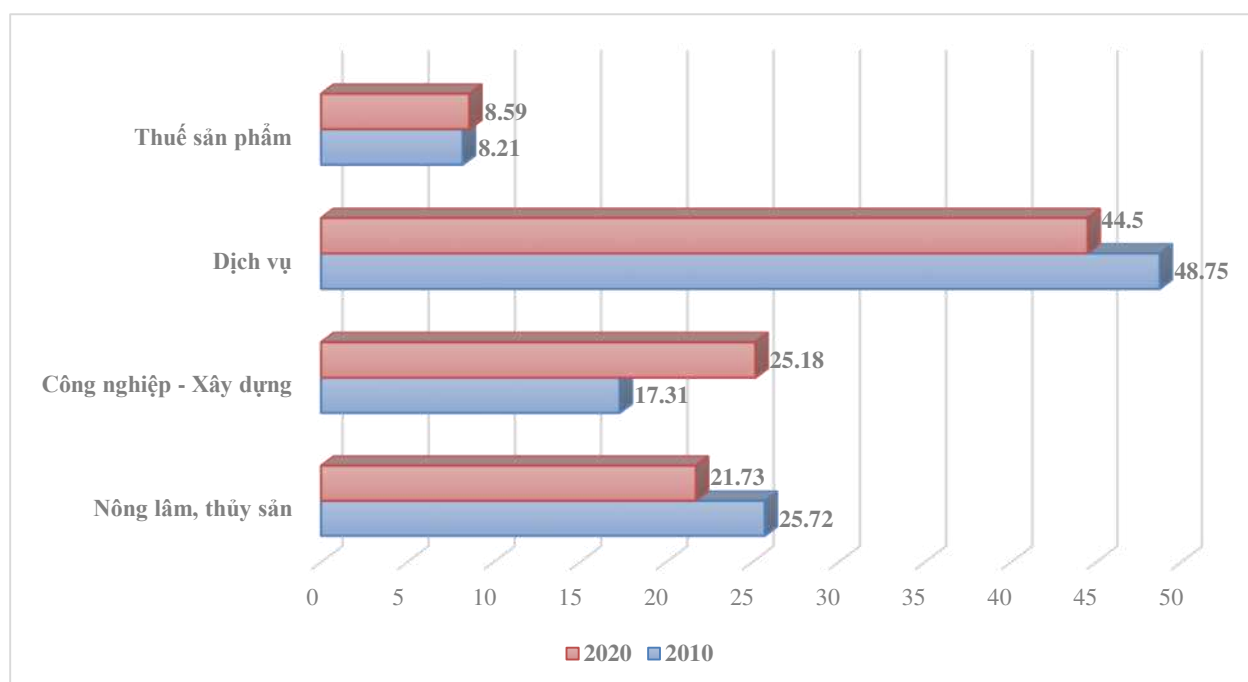
### **3.2. Cơ cấu nền kinh tế**

Thời kỳ 2011-2020, chuyển dịch cơ cấu kinh tế của tỉnh Kon Tum đã theo hướng tích cực, các ngành phi nông nghiệp chiếm tỷ trọng ngày càng cao, ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản tiếp tục giảm trong cơ cấu kinh tế. Tuy vậy các chỉ tiêu phát triển cũng cho thấy những nét đặc thù so với xu thế chung của cả nước.

Ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản có tỷ trọng giảm trong cơ cấu kinh tế nhưng với tốc độ chậm. Năm 2010 đạt 25,72 %, năm 2015 đạt 22,32% và năm 2020 đạt 21,73%. Sự chuyển dịch này theo xu thế chuyển dịch chung của cả nước, tuy nhiên vai trò của ngành nông nghiệp đối với phát triển kinh tế Kon Tum là rất

quan trọng. Trong đó có sự đóng góp của các ngành chủ lực như: cà phê, cao su, cây ăn quả, lúa,...

**Biểu đồ 2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo ngành tỉnh Kon Tum 2010-2020**



Ngành Công nghiệp - Xây dựng mặc dù có tỷ trọng tăng nhưng khá chậm. Từ 17,32% năm 2010 lên 25,18% năm 2020. Tỷ trọng này còn thấp hơn đáng kể so với mức chung của cả nước cũng thời kỳ (33,70%). Sự phát triển của ngành công nghiệp còn phụ thuộc nhiều vào khu vực xây dựng. Công nghiệp Kon Tum chủ yếu là khai thác thủy điện, chế biến lương thực, thực phẩm và lâm sản.

Ngành dịch vụ chuyển dịch chậm về tỷ trọng và có xu thế tăng giảm trong cả thời kỳ 2011- 2020. Tuy vậy vẫn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu kinh tế, năm 2010 đạt 48,75% và năm 2020 là 44,5%. Trong đó có vai trò quan trọng của Thương mại và Du lịch với một số sản phẩm chủ lực phục vụ có thị trường trong và ngoài nước như: dịch vụ sản xuất nông nghiệp, dịch vụ đời sống du lịch sinh thái.

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2015	2020
<b>1</b>	Tổng GRDP (giá hiện hành)	Tỷ đồng	7.2072,9	15.101,77	24.073,97
	- Nông, lâm nghiệp, thủy sản	Tỷ đồng	1.854	3.248,3	4.810,7
	- Công nghiệp - xây dựng	Tỷ đồng	1.248	3.449,5	6.439,3
	- Dịch vụ	Tỷ đồng	3.514	7.034,8	10.755,6
	- Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	Tỷ đồng	592	1.369,2	2.068,4
<b>2</b>	Cơ cấu kinh tế	%	100	100	100
	- Nông, lâm nghiệp, thủy sản	%	25,72	22,93	21,73



Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2015	2020
	- Công nghiệp - xây dựng	%	17,31	20,9	25,18
	- Dịch vụ	%	48,75	47,1	44,5
	- Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	%	8,21	9,07	8,59
<b>3</b>	GRDP bình quân đầu người	Triệu, đồng/năm	15,9	30,5	43,3

Thời kỳ 2011-2020, các thành phần kinh tế của tỉnh chuyển dịch theo hướng tăng dần tỷ trọng khu vực kinh tế ngoài Nhà nước và giảm dần khu vực kinh tế Nhà nước.

(1) Khu vực kinh tế nhà nước có xu hướng tăng giảm không rõ rệt.

(2) Khu vực ngoài nhà nước có tỷ trọng vẫn có xu hướng tăng.

(3) Khu vực kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng có biến động lên xuống trong giai đoạn 2015-2020.

### **Bảng 8. Chuyển dịch cơ cấu theo thành phần kinh tế**

Stt	Cơ cấu kinh tế theo thành phần kinh tế	Đơn vị tính	2010	2015	2020
1	Nhà nước	%	34,7	46,3	41,2
2	Ngoài nhà nước	%	56,7	43,8	50,5
3	Khu vực có vốn đầu tư nước ngoài	%	0,0	23	13
4	Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	%	8,6	7,6	7,1

Điều này cho thấy nền kinh tế của tỉnh Kon Tum ngày càng huy động được nhiều nguồn lực từ các thành phần ngoài quốc doanh; hiệu quả của cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước ngày càng rõ và được khẳng định. Tuy nhiên hiệu quả phát triển các doanh nghiệp có vốn FDI còn hạn chế.

### **3.3. Mức sống của người dân**

Nhìn chung, tình hình đời sống nhân dân trên địa bàn tỉnh Kon Tum trong năm 2020 có nhiều khó khăn hơn thuận lợi. Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và tình hình hạn hán xảy ra đã tác động trực tiếp đến mọi mặt đời sống xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp; một số lĩnh vực sản xuất kinh doanh gặp khó khăn nhất là lĩnh vực: Du lịch, khách sạn, nhà hàng...; hoạt động giáo dục phải tạm ngừng làm ảnh hưởng đến một bộ phận dân cư và khung kế hoạch của ngành giáo dục. Bên cạnh đó vẫn có những thuận lợi, hoạt động sản xuất công nghiệp đạt mức tăng trưởng cao so với cùng kỳ năm trước; công tác chăm sóc sức khỏe của nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội được chú trọng, các biện pháp hỗ

trợ người dân gặp khó khăn do đại dịch Covid-19 được triển khai kịp thời, đúng đối tượng. So với cùng kỳ năm trước, nhìn chung đời sống của các tầng lớp dân cư còn gặp khó khăn.

Trong giai đoạn 2015-2020, thu nhập bình quân đầu người/tháng có xu hướng tăng lên. Thu nhập bình quân đầu người một tháng chung toàn tỉnh theo giá hiện hành năm 2020 đạt 2.375 triệu đồng tăng 14,6% so với năm 2018 và 0,2% so với năm 2019. Với mức thu nhập này, tỉnh Kon Tum xếp thứ 04/05 tỉnh trong vùng Tây Nguyên, xếp thứ 55/63 tỉnh thành trên cả nước.

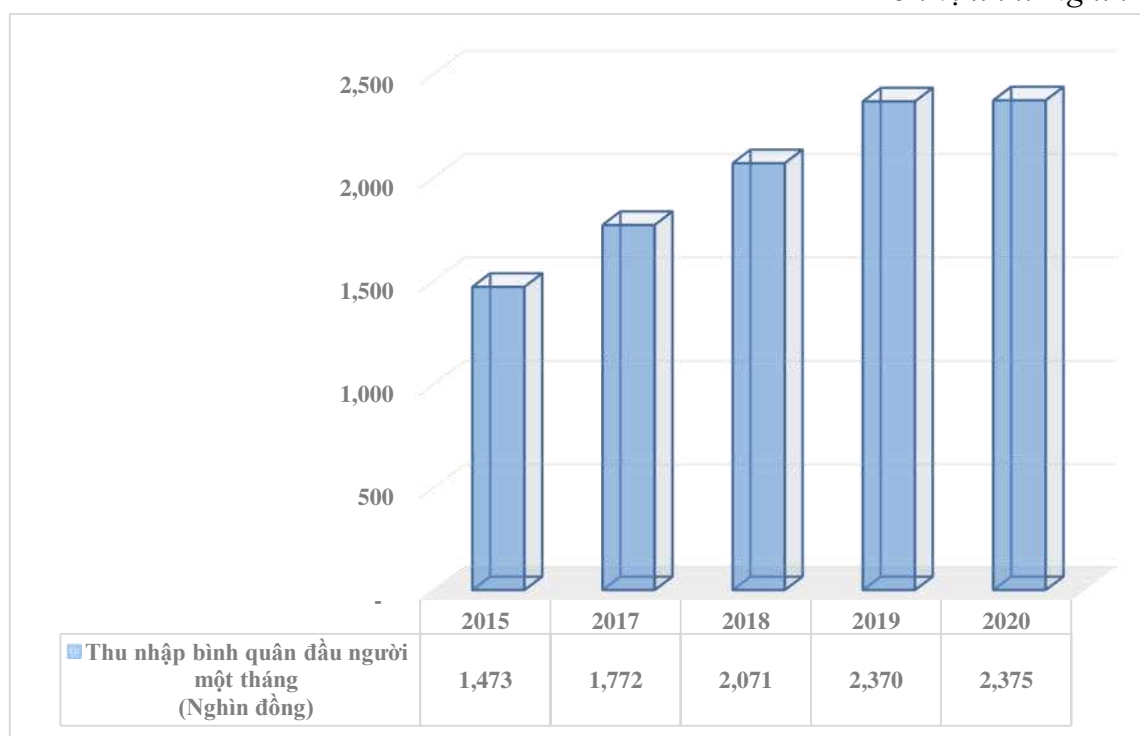
Trong giai đoạn 2015-2020, thu nhập bình quân đầu người ở Kon Tum có xu hướng tăng dần qua các năm. Thu nhập bình quân đầu người một tháng chung toàn tỉnh theo giá hiện hành năm 2015 là 1.473 nghìn đồng, đến năm 2019 đã tăng lên 897 nghìn đồng so với năm 2015. Sang năm 2020, thu nhập bình quân đầu người một tháng tại Kon Tum đạt 2.375 nghìn đồng, tăng 14,6% so với năm 2018 và 0,2% so với năm 2019.

Với mức thu nhập này, tỉnh Kon Tum xếp thứ 04/05 tỉnh trong vùng Tây Nguyên, xếp thứ 55/63 tỉnh thành trên cả nước. Nhìn chung, đây vẫn là thành tựu đáng ghi nhận trong bối cảnh đại dịch Covid-19.

Trong tổng thu nhập năm 2020, tỷ trọng thu từ tiền lương, tiền công chiếm 46,7%, thu từ hoạt động tự làm nông, lâm nghiệp, thủy sản chiếm 30,2%, thu từ hoạt động tự làm phi nông, lâm nghiệp, thủy sản chiếm 16,6%, thu khác chiếm 6,5%. Cơ cấu thu nhập vẫn chủ yếu từ tiền lương, tiền công và thu từ hoạt động tự làm nông, lâm nghiệp, thủy sản.

### **Biểu đồ 3. Thu nhập trung bình của người dân tỉnh Kon Tum**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng*



*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020*

Kon Tum được coi là tỉnh có mức độ bất bình đẳng trong phân phối thu nhập trung bình. Năm 2016 hệ số bất bình đẳng trong phân phối thu nhập là 0,439 giảm xuống còn 0,406 năm 2020 nhưng vẫn cao hơn so với hệ số chung của cả nước là 0,373.

Thu nhập của nhóm thu nhập cao nhất của tỉnh là 5.049 triệu đồng cao gấp 7,12 lần nhóm có thu nhập thấp nhất, thấp hơn mức chênh lệch chung của vùng Tây Nguyên (8,26 lần) và mức chênh lệch chung của toàn quốc (7,99 lần).

Đời sống dân cư trên địa bàn tỉnh năm 2020 tuy chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ dịch Covid-19 và tình hình thời tiết cực đoan ảnh hưởng đến sản xuất, đời sống tinh thần của nhân dân nhưng nhờ sự chỉ đạo quyết liệt của các cấp, các ngành và sự nỗ lực của nhân dân nên nhìn chung đời sống dân cư cả nước vẫn giữ được ổn định. Toàn tỉnh hiện chưa xảy ra hiện tượng thiếu đói trong dân cư.

Các chính sách an sinh xã hội được quan tâm thực hiện tốt, đảm bảo 100% đối tượng đủ điều kiện được thụ hưởng các chính sách xã hội theo quy định. Công tác giảm nghèo được các cấp chỉ đạo thực hiện quyết liệt và đồng bộ, phát huy hiệu quả; hoạt động trong quản lý, điều hành, có các giải pháp chỉ đạo kịp thời tháo gỡ, giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện mục tiêu kế hoạch đề ra. Giải pháp quan tâm ưu tiên bố trí nguồn lực lồng ghép thực hiện các nội dung, hoạt động trọng tâm của chương trình nâng cao kết quả giảm nghèo bền vững; kết quả tỷ lệ giảm nghèo bình quân đạt 3,12%/năm, đạt mục tiêu đề ra.

Đã ban hành chính sách hỗ trợ lãi suất, quan tâm và tạo điều kiện cho các hộ nghèo được vay vốn ưu đãi để phát triển sản xuất, thu nhập của nhóm hộ nghèo ở nông thôn đang dần được cải thiện, ổn định nâng cao đời sống. So với giai đoạn trước Kon Tum đã có sự chủ động hơn trong việc tìm kiếm các giải pháp thoát nghèo và cũng ý thức được các chính sách, chương trình giảm nghèo của Nhà nước chuyển từ hỗ trợ hoàn toàn sang hỗ trợ có điều kiện. Giảm dần tỷ lệ hộ nghèo, thất nghiệp, thiếu việc làm và các tệ nạn xã hội; trình độ dân trí, chất lượng nguồn lao động được nâng cao; xã hội ổn định, quốc phòng an ninh được giữ vững, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo, giảm nghèo bền vững...

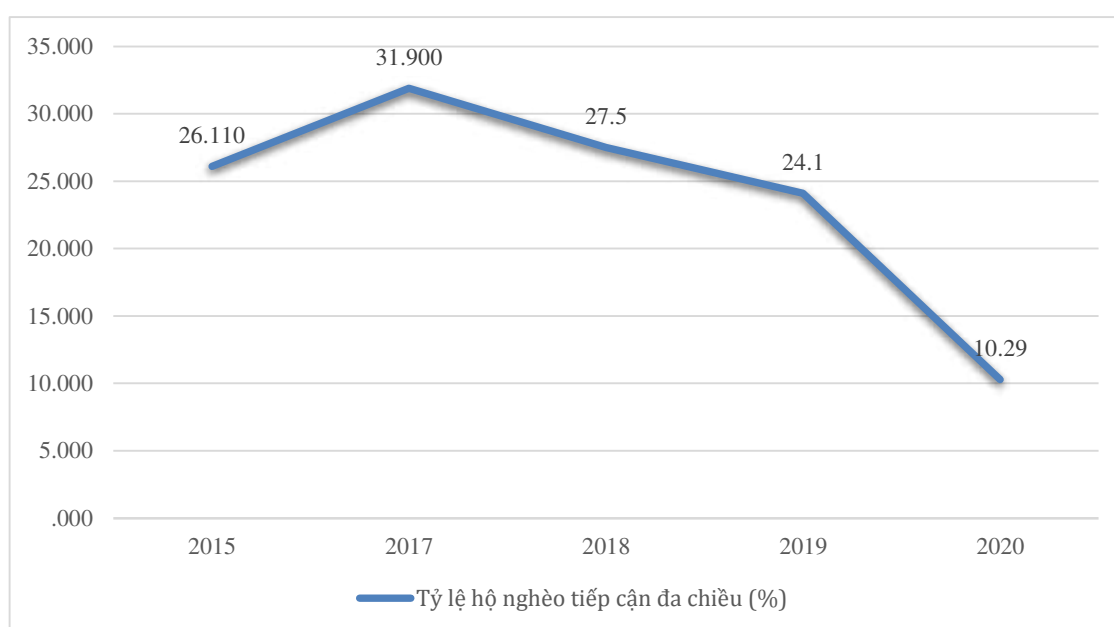
Chính sách hỗ trợ mua thẻ bảo hiểm y tế cho hộ nghèo, cận nghèo: Thực hiện cấp thẻ bảo hiểm y tế (BHYT) cho 100% người nghèo, người cận nghèo tương ứng với 360.805 lượt người nghèo, người cận nghèo. Ngoài ra ngành Y tế đã thực hiện khám chữa bệnh miễn phí cho 276.607 lượt người nghèo với tổng chi phí khám chữa bệnh là 48.052 triệu đồng.

Chính sách hỗ trợ về nhà ở đạt hiệu quả: hỗ trợ xây nhà ở cho 3.272 hộ nghèo với tổng kinh phí 94.864 triệu đồng, trong đó: Hỗ trợ làm nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg là 2.111 hộ/3.041 hộ được phê duyệt(29), tổng số vốn đã thực hiện hỗ trợ (giải ngân) là 60.575 triệu đồng(30). Ban Vận động Quỹ “Vì người nghèo” do Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh là cơ quan thường trực đã thực hiện hỗ trợ xây dựng mới và sửa chữa nhà ở cho 1.161 hộ nghèo với kinh phí thực hiện là 34.289 triệu đồng.

Các chính sách an sinh xã hội được thực hiện tốt, đảm bảo 100% đối tượng đủ điều kiện được thụ hưởng các chính sách xã hội theo quy định. Các hoạt động “Đền ơn đáp nghĩa”, chăm sóc người có công được chú trọng thực hiện chi trả đầy đủ và kịp thời; hỗ trợ xây mới và sửa chữa 1.210 nhà ở cho người có công; công tác giải quyết các chế độ cho người có công được thực hiện kịp thời, đến nay không còn hồ sơ tồn đọng của người có công; đã vận động các tổ chức, các doanh nghiệp nhận phụng dưỡng và chăm sóc cho 04 mẹ Việt Nam Anh hùng. Đến nay, có 98,04% hộ gia đình chính sách có mức sống ngang bằng hoặc cao hơn mức sống trung bình của dân cư nơi cư trú, đời sống vật chất và tinh thần của các đối tượng chính sách được cải thiện; có 100/102 xã, phường, thị trấn làm tốt công tác Thương binh - Liệt sĩ. Công tác cải tạo, nâng cấp các nghĩa trang liệt sĩ được quan tâm đầu tư.

**Biểu đồ 4. Tỷ lệ hộ tiếp cận đa chiều**

*Đơn vị tính: %*



*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020*

Nhìn chung đời sống của các tầng lớp dân cư trên địa bàn tỉnh từng bước được cải thiện. Những hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số được tặng quà Tết, hưởng các chính sách giảm nghèo, bảo trợ xã hội, được cấp thẻ bảo hiểm y tế.

#### **4. Phát triển cơ sở hạ tầng**

##### **4.1. Cơ sở hạ tầng giao thông**

Hệ thống giao thông trên địa bàn tỉnh không ngừng được đầu tư, nâng cấp và xây dựng mới như: Các tiêu dự án thuộc Quốc lộ 24 từ tỉnh Quảng Ngãi đến thành phố Kon Tum (các đoạn qua thành phố Kon Tum, huyện Kon Rẫy và trung tâm huyện Kon Plông); Quốc lộ 14C đoạn qua tỉnh Kon Tum (giai đoạn 2); Quốc lộ 40B; đường tỉnh lộ được nâng cấp: Đường Sa Thầy-Ya Ly (tỉnh lộ 674), đường Ya

Tăng đi Sê San 3A, đường từ Sê San 3 đi quốc lộ 14 C, đường Hồ Chí Minh đoạn tránh thành phố Kon Tum; đường giao thông kết nối đường Hồ Chí Minh với Quốc lộ 24; tuyến tránh thủy điện Pleikrông trên đường Hồ Chí Minh đoạn Tân Cảnh - Kon Tum; các cầu qua sông Đăk Bla...;

Các tuyến nối liền tỉnh Kon Tum với các tỉnh Tây Nguyên và Duyên hải Miền Trung, các nước bạn Lào, Campuchia và các tỉnh Đông Bắc Thái Lan thông suốt, cùng với nhiều tuyến đường huyện, đường đô thị, đường liên xã, giao thông nông thôn được đầu tư, nâng cấp tạo nên mạng lưới giao thông cơ bản hoàn chỉnh, đảm bảo thuận lợi cho sản xuất và phục vụ đời sống của Nhân dân. Các đường, ngõ nhỏ ở đô thị và các tuyến đường ở những khu vực khó khăn được tập trung xây dựng đã mang lại hiệu quả thiết thực.

**Bảng 9. Tổng hợp doanh thu từ hoạt động vận tải, bốc xếp**

Stt	Diễn giải	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Khối lượng hàng hóa vận chuyển (nghìn tấn)	6.589	7.162	7.626	7.830	6.530
2	Số lượng hành khách được vận chuyển (nghìn người)	4.827	5.160	5.560	5.750	4.620

*Nguồn: Sở Giao thông vận tải tỉnh Kon Tum*

Tính đến năm 2020, trên địa bàn tỉnh hiện có 6.081,62 km đường giao thông, tăng 1.908,13 km so với giai đoạn 2011 - 2015, trong đó: Quốc lộ: 444 km; đường Trường Sơn Đông dài 52 km, đường Tuần tra Biên giới, dài 435 km, đường tỉnh: 495 km; đường huyện: 714,62 km; đường xã: 948 km; đường thôn, xóm, trục nội đồng: 2.517 km; đường đô thị: 448 km; đường chuyên dùng: 28 km; tình trạng kỹ thuật và chất lượng đường: 52% đường bê tông nhựa và bê tông xi măng; 12% đường nhựa; 36% là đường cấp phối, đất; tỷ lệ đường tốt chiếm 40%; tình trạng đường trung bình chiếm 36%. Tổng số cầu: 484 cầu/11.267,86 m tăng 186 cầu/2.092,86 m so với giai đoạn 2011 - 2015.

Trong những năm gần đây, dịch vụ vận tải được xã hội hóa mạnh mẽ, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, khối lượng luân chuyển hàng hóa và hành khách đều ở mức tăng khá. Hiện trên địa bàn tỉnh có 70 đơn vị vận tải hành khách; 05 đơn vị vận tải hàng hóa bằng công ten nơ; 65 doanh nghiệp, hợp tác xã vận tải hàng hóa khác. Trong giai đoạn 2016 - 2020, khối lượng hàng hóa và số lượng hành khách vận chuyển đều tăng qua các năm: Tổng khối lượng hàng hóa vận chuyển giai đoạn 2016 - 2020 là 35.737 nghìn tấn, tốc độ tăng trưởng đạt 09%; tổng số lượng hành khách được vận chuyển giai đoạn 2016 - 2020 là 25.917 nghìn người, tốc độ tăng trưởng đạt 8,89%.

#### ❖ Đường thủy nội địa:

a) Các tuyến đường sông:

Hiện nay, tỉnh Kon Tum không tuyến vận tải đường thủy nội địa được đưa vào cấp quản lý; hoạt động vận tải thủy hiện nay chủ yếu là tự phát và dựa vào điều kiện tự nhiên trên các hồ thủy điện Yaly, sông Đăk Bla, Plei Krông...

Điều kiện khai thác về độ sâu của lòng hồ, sông về cơ bản có thể đảm bảo cho các loại hình phương tiện hoạt động; tuy nhiên, có các chướng ngại vật trong lòng hồ, sông như các thân cây đã chết khô. ảnh hưởng đến việc đảm bảo an toàn giao thông của phương tiện lưu thông, đặc biệt là vào mùa nước cạn. Ngoài ra, luồng hoạt động bị thu hẹp, đặc biệt là thời điểm trước mùa mưa, việc đảm bảo an toàn giao thông hoàn toàn phụ thuộc vào kinh nghiệm của người điều khiển phương tiện.

#### b) Cảng, bến thủy nội địa

- Cảng thủy nội địa: trên địa bàn tỉnh Kon Tum hiện chưa có cảng thủy nội địa, mới chỉ hình thành các bến thủy nội địa.

- Bến thủy nội địa: 07 bến thủy nội địa, 09 bến khách ngang sông hoạt động, tất cả các bến đều chưa có giấy phép mở bến, trừ Bến khách ngang sông Kon Gung, xã Đăk Mar, huyện Đăk Hà.

- Về kết cấu hạ tầng bến thủy nội địa: Phần lớn các bến đều có quy mô nhỏ, chưa có bến cập, tận dụng điều kiện địa hình tự nhiên của bờ sông để khai thác; kết cấu hạ tầng bến đơn giản, hầu hết là bến đất, đường dẫn lên xuống bến cũng chủ yếu là đường đất. Cơ sở vật chất và trang thiết bị: hầu hết các bến chưa được đầu tư xây dựng một cách đồng bộ và không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định (*thiếu nhà chờ, bậc lên xuống, biển báo hiệu, bảng nội quy, cọc neo đậu phương tiện*).

#### ❖ Đường hàng không:

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Kon Tum không có hoạt động hàng không. Trước đây, trên địa bàn tỉnh có 04 sân bay gồm:

- Sân bay Kon Tum.
- Sân bay Phụng Hoàng (Tân Cảnh - Đăk Tô).
- Sân bay Măng Đen.
- Sân bay L19.

Các Sân bay được xây dựng khai thác từ thời chiến tranh, nhưng hiện nay không sử dụng. Trong đó sân bay Kon Tum đã được chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất khu ở.

Trong giai đoạn sắp tới, Kon Tum sẽ có khả năng kết nối hạ tầng thuận lợi hơn với vùng Tây Nguyên và vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung thông qua các tuyến Cao tốc Thạch Mỹ - Ngọc Hồi - Kon Tum - Pleiku, Hành lang kinh tế Bờ Y - Pleiku - Nhơn Hội; QL24D, đường sắt liên vùng Tây Nguyên dọc Quốc lộ 14, Đường Trường Sơn Đông. Như vậy khả năng giao lưu phát triển của Kon Tum sẽ có lợi thế hơn các tỉnh Tây Nguyên khác là kinh tế cửa khẩu, giao lưu phát triển với các cảng biển quan trọng như Dung Quất, Nhơn Hội thuộc vùng kinh tế trọng

điểm Miền Trung; Kon Tum có thể chia sẻ các nguồn lợi từ vị trí, tài nguyên nước, rừng, cảnh quan để giao lưu phát triển các ngành công nghiệp chế biến, thủy điện, du lịch sinh thái, Logistic...

#### 4.2. Cơ sở hạ tầng xã hội

- Về cơ sở mạng lưới y tế:

Trong thời gian vừa qua, ngành y của nước ta có bước phát triển đáng kể nhờ ứng dụng thành công nhiều thành tựu y học hiện đại, củng cố mạng lưới y tế các tuyến, góp phần nâng cao an sinh xã hội và từng bước nâng cao chất lượng sức khỏe người dân, thể hiện rõ ở việc gia tăng tuổi thọ trung bình của người dân tỉnh. Mạng lưới y tế từng bước được sắp xếp tinh gọn, hiệu quả, sau khi sắp xếp lại đã giảm được 08 đơn vị tuyến tỉnh, 29 đơn vị tuyến huyện.

**Bảng 10. Số lượng cơ sở khám chữa bệnh tỉnh Kon Tum**

Năm	Bệnh viện (cơ sở)	Phòng khám đa khoa (cơ sở)	TYT xã, phường (cơ sở)	TYT của cơ quan, xí nghiệp (cơ sở)	Tổng (Cơ sở)
2016	13	14	102	4	<b>133</b>
2017	13	12	102	3	<b>130</b>
2018	11	7	102	3	<b>123</b>
2019	12	3	102	2	<b>119</b>
2020	13	3	99	2	<b>117</b>

*Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum*

Một số kết quả đạt được của ngành y tế giai đoạn 2016 - 2020:

- Đã đầu tư hoàn thành: Nâng cấp Bệnh viện Đa khoa tỉnh Kon Tum lên 500 giường, Bệnh viện Y Dược cổ truyền, Bệnh viện Phục hồi chức năng, Trung tâm Y tế các huyện Đăk Glei, Ia H'Drai và trên 55 công trình trạm y tế và nhà ở tập thể cho viên chức trạm y tế.

- Đang đầu tư các công trình: Đầu tư nâng cấp lên hạng I - Bệnh viện Đa khoa tỉnh lên 750 giường, Bệnh viện Đa khoa khu vực Ngọc Hồi lên 250 giường (hạng mục Khu điều trị nội trú và kỹ thuật nghiệp vụ dự kiến được đưa vào sử dụng trong năm 2020), Bệnh viện Y dược cổ truyền - Phục hồi chức năng lên 165 giường bệnh và xây mới, cải tạo, mở rộng 25 trạm y tế.

- Trang bị 01 máy CT scanner 128 lát cắt trị giá khoảng 29 tỷ đồng (Bệnh viện Đa khoa tỉnh); khoảng 79 loại thiết bị hiện đại trong hồi sức cấp cứu, chẩn đoán hình ảnh, xét nghiệm và phẫu thuật với tổng giá trị 61 tỷ đồng.

- Công tác xã hội hóa trong lĩnh vực y tế bước đầu đã có kết quả, thu hút được 01 bệnh viện đa khoa tư nhân đầu tư trên địa bàn.

- Về mạng lưới cơ sở giáo dục:

Đến nay, 9/10 huyện, thành phố đã có cơ sở giáo dục nghề nghiệp (huyện Ia H'Drai mới thành lập chưa có cơ sở cơ sở giáo dục nghề nghiệp) và từng bước được đầu tư hoàn thiện về cơ sở vật chất, trang thiết bị đào tạo nghề. Hầu hết các cơ sở giáo dục nghề nghiệp được đầu tư xây dựng đồng bộ về cơ sở vật chất (nhà hiệu bộ, phòng học lý thuyết, nhà xưởng thực hành, ký túc xá...) đảm bảo cho hoạt động đào tạo nghề tập trung.

Mạng lưới giáo dục Cao đẳng và Đại học trên địa bàn tỉnh Kon Tum gồm: 01 trường cao đẳng cộng đồng Kon Tum trực thuộc địa phương, 01 phân hiệu đại học Đà Nẵng tại Kon Tum. Ngoài ra giáo dục cao đẳng và đại học còn được tổ chức đào tạo theo mô hình liên kết với các cơ sở giáo dục và giáo dục khác ngoài tỉnh. Hệ thống Giáo dục cao đẳng và đại học có những bước phát triển về quy mô cơ cấu trình độ và ngành nghề đào tạo, bước đầu đáp ứng nhu cầu nhân lực qua đào tạo ở các trình độ khác nhau của thị trường lao động trong tỉnh, góp phần đáng kể trong việc cải thiện tỷ lệ lao động qua đào tạo của tỉnh.

- Về hạ tầng văn hóa, thể thao và du lịch:

• Về văn hóa:

+ Cấp tỉnh: Trung tâm văn hóa tỉnh Kon Tum được xây dựng trên diện tích 9.000 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích nhà đang sử dụng gồm: nhà trưng bày triển lãm 900 m<sup>2</sup>, ngoài trời 8.100 m<sup>2</sup>, số ghế ngồi 200, được trang bị 02 xe chuyên dụng, hệ thống âm thanh ánh sáng phục vụ các hoạt động thường xuyên. Ngoài ra trên địa bàn thành phố Kon Tum còn có Nhà văn hóa lao động thuộc Liên đoàn Lao động tỉnh, Nhà văn hóa thanh thiếu nhi thuộc Tỉnh đoàn và Nhà văn hóa Sư đoàn 10 - Quân đoàn III.

+ Cấp huyện, thành phố: Hiện nay, có 5 trong số 9 huyện của tỉnh Kon Tum là Đăk Glei, Ngọc Hồi, Đăk Tô, Sa Thầy, thành phố Kon Tum có Nhà văn hóa hoặc Trung tâm văn hóa và do Trung tâm Văn hóa – Thể thao – Du lịch và Truyền thông ở mỗi huyện trực tiếp quản lý. Trong đó diện tích quy hoạch là 197.228 m<sup>2</sup> (trong nhà 68.477 m<sup>2</sup>; ngoài trời 130.684 m<sup>2</sup>), trang bị 1.160 ghế ngồi, 05 xe chuyên dụng và một số trang thiết bị hoạt động khác.

+ Cấp xã: Toàn tỉnh có 18/97 xã, phường, thị trấn có Nhà văn hóa, cụm văn hóa. Tuy nhiên vẫn chưa đạt theo các tiêu chí về Trung tâm văn hóa xã theo quy định của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về xây dựng nông thôn mới.

+ Cấp thôn, làng: Trên địa bàn tỉnh hiện nay có 831 thôn, làng, tổ dân phố, có 196/255 nhà văn hóa thôn, tổ dân phố, đạt tỉ lệ 76,8%. Nhìn chung, số lượng các thôn, khối phố có Nhà văn hóa hoặc hội trường sinh hoạt văn hóa đạt khá.

+ Đối với làng của đồng bào các dân tộc thiểu số thì hầu hết bà con đều xây dựng nhà Rông hoặc nhà Dài truyền thống để làm nơi sinh hoạt chung của cộng đồng, là nơi hội họp, học tập Nghị quyết, tổ chức các loại hình sinh hoạt văn hóa truyền thống, thể thao và lễ hội... của nhân dân. Đến tháng 7 năm 2010, toàn tỉnh có 515 nhà Rông văn hóa (chiếm 89%) so với 576 thôn, làng đồng bào dân tộc thiểu số.;



Hạ tầng cơ sở vật chất phục vụ cho công tác thể dục thể thao (TDTT) tỉnh Kon Tum phần nào đáp ứng được nhu cầu tập luyện TDTT của người dân. Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 97% xã, phường, thị trấn triển khai quy hoạch, bố trí đất và xây dựng công trình TDTT phục vụ hoạt động TDTT quần chúng như: các sân chơi bãi tập, công trình thể thao trong quần thể Trung tâm Văn hóa - thể thao cấp xã, cụm thôn, làng.

- Về thể thao:

Tính đến nay, tỉnh Kon Tum có 16 nhà tập luyện, thi đấu thể thao đa năng; 31 nhà tập luyện, thi đấu thể thao đơn môn; 58 bể bơi (trong đó có 7 bể bơi 25m và 51 các loại bể bơi khác); 43 sân vận động (trong đó có 06 sân vận động có khán đài, 37 sân vận động không có khán đài); 454 sân bóng đá, 855 sân bóng chuyền, 294 sân cầu lông (trong đó có 68 sân có thể tổ chức các giải cấp huyện, thành phố), 52 sân quần vợt, 05 sân bóng rổ...

Cơ sở vật chất TDTT cấp tỉnh được quan tâm, đầu tư, hiện tỉnh đã quy hoạch xây dựng khu Trung tâm TDTT của tỉnh với diện tích đất là 23ha, đã đầu tư xây dựng 01 sân tập luyện môn bóng đá 11 người; 01 sân vận động tỉnh với sức chứa 11.000 chỗ ngồi đi vào hoạt động từ năm 2013, có khả năng phát triển các môn như bóng đá, điền kinh, các môn võ. Nhìn chung, cơ sở vật chất về TDTT của tỉnh hiện có đủ điều kiện đăng cai tổ chức một số giải thể thao khu vực và toàn quốc như môn bóng đá, điền kinh, cầu lông, võ thuật.

### **4.3. Hệ thống các công trình nước sinh hoạt tập trung**

a) Cấp nước sinh hoạt đô thị: Tỷ lệ cấp nước ở các đô thị còn thấp (*khoảng 50-80% dân được cấp nước*) do mạng lưới cấp nước cho các đô thị ở Kon Tum chưa được đầu tư đồng bộ với nhà máy nước và hiện tại trên tỉnh Kon Tum chỉ mới có 8 hệ thống cấp nước sạch. Cụ thể:

- Thành phố Kon Tum: Hệ thống cấp nước sạch tại thành phố Kon Tum do Công ty cổ phần cấp nước Kon Tum (*Nhà nước nắm giữ 35% vốn điều lệ*) quản lý, khai thác, sử dụng. Có công suất là 17.000 m<sup>3</sup>/ngày, đêm, cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt, hoạt động sản xuất của các phường và một phần xã Đăk Cấm.

- Huyện Ngọc Hồi hiện có 02 hệ thống cấp nước sạch, gồm có:

- + Nhà máy cấp nước sinh hoạt Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, có công suất thiết kế: 2000 m<sup>3</sup>/ngày, đêm cung cấp nước cho khu trung tâm Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế, Ban quản lý khu kinh tế tỉnh quản lý, sử dụng.

- + Nhà máy nước thị trấn Plei Kần (cung cấp nước sạch cho thị trấn Plei Kần và một phần của xã Đăk Xú) do Công ty cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi đầu tư, quản lý. Công suất Nhà máy nước thị trấn Plei Kần dự kiến 10.000 m<sup>3</sup>/ngày, đêm, hiện nay đã được đầu tư giai đoạn I là 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và khai thác ở mức 1.200 m<sup>3</sup>/ngày đêm; đạt 24% của giai đoạn I.

- Huyện Đăk Hà: Hệ thống cấp nước sinh hoạt tại thị trấn Đăk Hà, cung cấp nước sinh hoạt cho thị trấn Đăk Hà và một phần của xã Đăk Ngok, Đăk Mar, Hà Mòn, có công suất thiết kế 4.200 m<sup>3</sup>/ngày, đêm.

- Huyện Kon Rẫy hiện có 02 hệ thống cấp nước sinh hoạt, gồm có:

+ Công trình cấp nước sinh hoạt tại thị trấn Đăk Rve: Sử dụng nguồn nước mặt từ suối Đăk Rve, công suất lọc nước thiết kế là 392 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, công nghệ xử lý hóa chất và lắng lọc chậm cung cấp nước sinh hoạt cho địa bàn thị trấn Đăk Rve.

+ Công trình cấp nước sinh hoạt thị trấn Kon Rẫy: Sử dụng nguồn nước mặt từ kênh dẫn dòng sông Đăk S'Nghé với công suất thiết kế 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm áp dụng công nghệ xử lý hóa chất bằng bồn áp lực. - Thị trấn Đăk Tô, huyện Đăk Tô: Thị trấn đã được đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tự chảy theo chương trình nước sạch nông thôn năm 1998-2000, với công suất là Q = 1.000 (m<sup>3</sup>/ngày). Nguồn nước từ sông Đăk Tô Kan (suối Đăk Sing). Công nghệ xử lý: Sử dụng công nghệ lắng lọc thô bằng cát, sỏi không khử trùng.

- Huyện Kon Plông: Hệ thống cấp nước tại thị trấn Măng Đen, có công suất thiết kế 3.000 m<sup>3</sup>/ngày, đêm, cung cấp nước sinh hoạt cho địa bàn thị trấn Măng Đen.

b) Cấp nước sinh hoạt nông thôn Quyết định số 105/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND tỉnh về việc Công bố kết quả thu thập, cập nhật Bộ chỉ số Theo dõi - Đánh giá nước sạch nông thôn năm 2020 trên địa bàn tỉnh cho biết, có 90% hộ gia đình sử dụng nước hợp vệ sinh, trong đó: 25,8% hộ gia đình sử dụng nước hợp vệ sinh từ công trình cấp nước tập trung; 64,1% hộ gia đình sử dụng nước hợp vệ sinh từ công trình cấp nước nhỏ lẻ; 80,5% hộ nghèo sử dụng nước hợp vệ sinh. Việc hoạt động hiệu quả, bền vững của các công trình: 36,7% bền vững; 21,1% tương đối bền vững; 34,4% kém bền vững; 7,8% không hoạt động. Công ty CP Cấp nước Kon Tum là công ty duy nhất sản xuất và cung cấp nước sạch phục vụ người dân nội thị thành phố Kon Tum, riêng địa bàn các huyện chủ yếu được cung cấp từ các công trình cấp nước sạch từ nguồn ngân sách.

Tỉnh hiện có 360 công trình cấp nước tập trung nông thôn được đầu tư từ nhiều chương trình, dự án để cung cấp nước sinh hoạt, góp phần cải thiện đời sống, nâng cao sức khỏe người dân, bảo đảm an sinh xã hội, phát triển KT-XH khu vực nông thôn, nhất là tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện KT-XH khó khăn và đặc biệt khó khăn; công tác quản lý, sử dụng, khai thác công trình cấp NS nông thôn tập trung thời gian qua đã có những chuyển biến tích cực, các địa phương và đơn vị từng bước nắm được số lượng, chất lượng, hiện trạng sử dụng, tình hình biến động của công trình để phục vụ công tác đầu tư, quản lý, khai thác, xác lập hồ sơ công trình và chủ thể được giao quản lý công trình, vận hành công trình nước sạch nông thôn.

Hệ thống cấp nước sinh hoạt TP. Kon Tum, nơi tập trung đông dân cư nhất trên lưu vực sông Sê San (lấy nước từ sông Đăk Bla) đã được cải tạo và mở rộng. Hệ thống cấp nước sạch tại các huyện, thị trấn Kon Plông (lấy nước sông Đăk

Snghé), huyện Đăk Tô (lấy nước suối Đăk Tơ Kan), huyện Đăk Glei (lấy nước sông Pô Kô) đang được thi công.

Các công trình cấp nước sinh hoạt lấy nước trực tiếp từ sông đang gặp những khó khăn, nhất là trong mùa cạn, do mức độ cạn kiệt của sông ngày càng sâu hơn, điển hình như sông Đăk Bla tại thành phố Kon Tum liên tục trong mấy năm gần đây mực nước xuống mức thấp lịch sử, ảnh hưởng đến hoạt động cấp nước an toàn và sinh hoạt của người dân.

Ở một số khu vực, đồng bào dân tộc thiểu số, vùng sâu, vùng xa còn sử dụng nước giọt nên thường bị thiếu nước trong mùa khô, gây ảnh hưởng đến sức khỏe. Trong khi đó, việc đầu tư các công trình cấp nước còn thiếu đồng bộ, chưa đủ nguồn lực đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt, đồng thời chưa có đồ án quy hoạch chuyên ngành cấp nước mà được tích hợp vào quy hoạch xây dựng. Việc hướng dẫn tuyên truyền vận động để nhân dân quản lý, bảo vệ và sửa chữa các công trình có lúc chưa kịp thời, chất lượng thi công một số công trình chưa đảm bảo, do vậy sau khi sử dụng một thời gian ngắn đã hư hỏng, một số giếng đào thường thiếu nước vào mùa khô.

#### **4.4. Hệ thống truyền tải điện**

- Nhà máy thủy điện: Trên địa bàn tỉnh Kon Tum hiện có 27 nhà máy thủy điện đã đi vào vận hành với tổng công suất 325,4MW và 10 nhà máy đang triển khai thi công xây dựng. Ngoài ra, hiện nay trên địa bàn tỉnh Kon Tum có rất nhiều nhà máy đang triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng.

- Nhà máy điện gió: Trên địa bàn tỉnh Kon Tum chưa có dự án/nhà máy điện gió nào đưa vào khai thác sử dụng. Theo văn bản số 795/TTg-CN ngày 25/6/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung danh mục các dự án điện gió vào quy hoạch phát triển điện lực, trên địa bàn tỉnh Kon Tum có 2 dự án điện gió đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý bổ sung vào quy hoạch. Ngoài các dự án đã được phê duyệt quy hoạch như nêu trên, hiện nay trên địa bàn tỉnh Kon Tum có nhiều dự án điện gió đang khảo sát lập hồ sơ bổ sung quy hoạch.

- Nhà máy điện mặt trời: Hiện nay ngoài dự án điện mặt trời Sê San 4 công suất 49MWp đã đưa vào vận hành tháng 12 năm 2020, trên địa bàn tỉnh Kon Tum hiện có nhiều Nhà đầu tư đăng ký nghiên cứu phát triển các dự án điện mặt trời. Trong đó một số dự án đã được UBND tỉnh Kon Tum trình Bộ Công thương xem xét Bổ sung quy hoạch.

Tỷ lệ hộ được sử dụng điện trên địa bàn tỉnh khoảng 99,81%, tăng 0,47% so với năm 2015; tỷ lệ thôn, làng có điện khoảng 100%, tăng 1,04% so với năm 2015.

### **5. Công tác quản lý nhà nước tỉnh Kon Tum**

#### **5.1. Cân đối thu chi ngân sách**

##### **a) Thu ngân sách**

Thu ngân sách nhà nước tại địa bàn bình quân thời kỳ 2011-2020 tăng 10,44%/năm; đáp ứng khoảng 33,4 % tổng chi ngân sách địa phương. Trong đó thu nội địa tăng bình quân 9,05%/ năm giai đoạn 2017-2020. Trong giai đoạn 2011-2020,

các khoản thu ngân sách trên địa bàn tỉnh tăng cao nhờ tỉnh đã triển khai thực hiện nhiều biện pháp để nuôi dưỡng, phát triển, khai thác và quản lý có hiệu quả nguồn thu như: Đẩy mạnh sản xuất kinh doanh; khuyến khích phát triển các thành phần kinh tế; khai thác quỹ đất trên địa bàn để bán đấu giá; triển khai thu nợ thuế, ngăn ngừa trốn thuế và thu đủ các khoản xuất toán thu hồi nợ ngân sách theo kết luận của cơ quan Thanh tra, kiểm toán,...

Thu nội địa chiếm tỷ trọng khá lớn trong tổng thu ngân sách nhà nước (tổng giai đoạn 2016-2020 đạt 12.482 tỷ đồng, chiếm khoảng 90,72%. Như vậy, tốc độ tăng thu ngân sách trên địa bàn tỉnh những năm qua là khá cao, thể hiện khả năng nội tại của nền kinh tế và sự cố gắng, nỗ lực của các cấp, các ngành của tỉnh trong việc đảm bảo thu ngân sách. Tỷ lệ thu ngân sách bình quân hàng năm cả thời kỳ 2011 - 2020 đạt khoảng 12,59 % tổng sản phẩm xã hội.

Thu bổ sung cân đối ngân sách Trung ương: Thu ngân sách tại địa bàn hàng năm chỉ đảm bảo cân đối được khoảng 33,4 % tổng chi ngân sách địa phương, do vậy tỉnh phải nhận thu bổ sung cân đối ngân sách Trung ương.

#### b) Chi ngân sách địa phương

Tổng chi ngân sách địa phương tăng bình quân 19,08 %/năm giai đoạn 2011-2020; đã tập trung ưu tiên tăng chi đầu tư phát triển, đảm bảo tỷ trọng khoa học công nghệ, giáo dục và đào tạo theo quy định của Chính phủ. Trong khi đó áp lực tăng chi ngân sách ngày một lớn, nhất là thực hiện các chế độ, chính sách cho vùng sâu, vùng xa, vùng đồng bào DTTS, người nghèo và đầu tư cho các vùng động lực của tỉnh,... Nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước cấp tỉnh chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng trên địa bàn tỉnh về lĩnh vực giao thông, thủy lợi, giáo dục, y tế, cấp nước sinh hoạt nông thôn, đầu tư cơ sở hạ tầng các xã đặc biệt khó khăn, xã biên giới,... Nguồn vốn thuộc ngân sách Nhà nước cấp huyện chủ yếu tập trung đầu tư xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng thiết yếu ở các xã, thôn, bản đặc biệt khó khăn như đường giao thông nông thôn, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa... Ngoài việc thực hiện các chính sách của Trung ương ban hành, tỉnh còn ban hành và thực hiện một số chính sách của địa phương nhằm thực hiện xóa đói, giảm nghèo trọng điểm đặc biệt khó khăn; chính sách bù lãi suất đối với hộ nghèo; chính sách phát triển đàn bò lai xóa đói giảm nghèo; chính sách phát triển cao su tiêu điện, ... Chi thường xuyên đã dần dần theo hướng hợp lý theo hướng giảm chi quản lý hành chính.

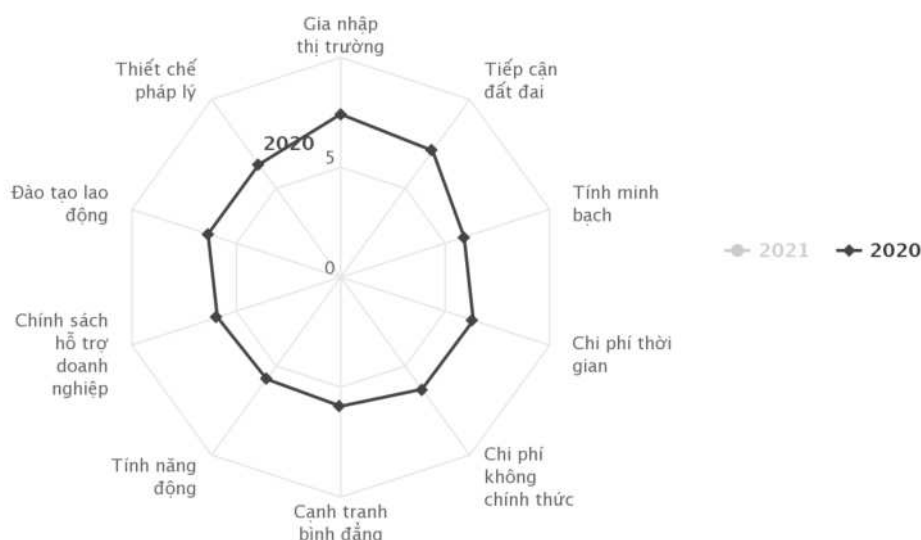
### **5.2. Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (chỉ số PCI)**

Theo kết quả khảo sát của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) của Kon Tum năm 2020 đạt 62,02 điểm, đứng thứ 56/63 tỉnh, thành cả nước, giảm 1,52 điểm. So với chỉ số PCI năm 2019, tỉnh Kon Tum vẫn giữ nguyên vị trí thứ 56/63 tỉnh, thành phố.

Trong đó, 3 chỉ số lớn được cải thiện tích cực và đạt yêu cầu đề ra của tỉnh là: Dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp đạt 5,90 điểm - tăng 0,16 điểm và tăng 15 bậc so với xếp hạng toàn quốc năm 2019; thiết chế pháp lý và an ninh trật tự đạt 6,34

điểm - tăng 0,52 điểm và tăng 10 bậc so với năm 2019; Chi phí không chính thức cấp tỉnh đạt 6,3 điểm - tăng 0,35 và đứng thứ 41/63 tỉnh, thành phố.

### Biểu đồ 5. Chỉ số thành phần PCI (1-100) – Kon Tum



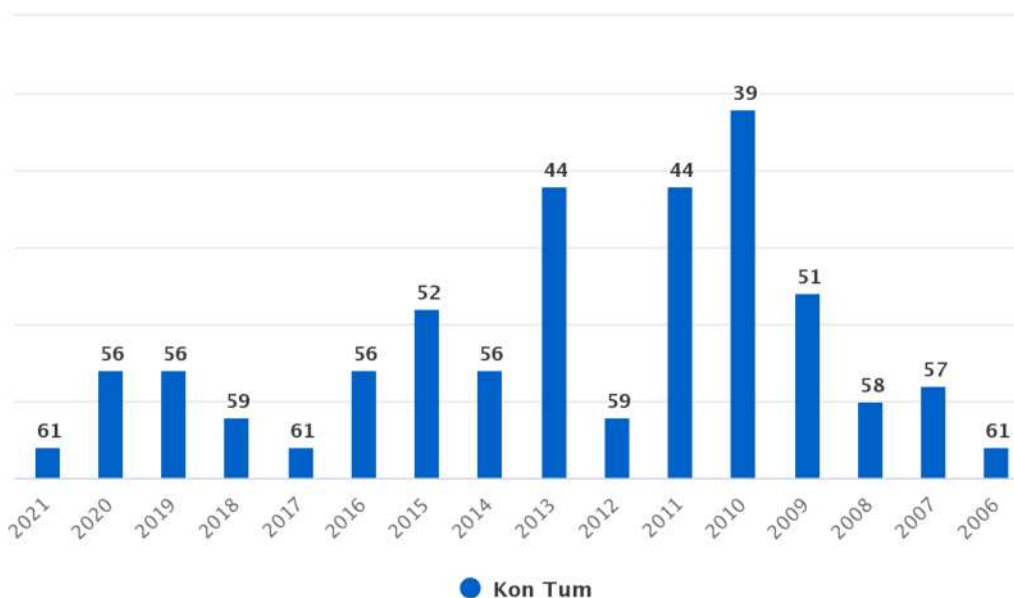
*Nguồn: Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam*

Tuy nhiên, theo đánh giá phân tích và tổng hợp từ Sở Kế hoạch và Đầu tư (đơn vị được UBND tỉnh giao làm đầu mối theo dõi chỉ số PCI cấp tỉnh), năm qua, các đơn vị và địa phương trong tỉnh vẫn còn không ít tồn tại, hạn chế trong triển khai nhiệm vụ được giao, dẫn tới 7/10 chỉ số thành phần PCI cấp tỉnh bị giảm điểm so với năm 2019. Chẳng hạn như, chỉ số chi phí gia nhập thị trường của tỉnh ta, năm 2020 đạt 7,42 điểm, giảm 0,22 điểm so với năm 2019, chỉ xếp hạng thứ 42/63 tỉnh, thành phố (giảm 18 bậc).

Đối với chỉ số thành phần chi phí thời gian để thực hiện các quy định của nhà nước, năm qua đạt 6,35 điểm, giảm 0,03 điểm - đứng thứ 62/63 tỉnh, thành phố (giảm 10 bậc trên bảng xếp hạng cả nước so với năm 2019). Chỉ tiêu thời gian thực hiện thủ tục hành chính công được rút ngắn hơn so với quy định đạt 69%, nhưng tỷ lệ doanh nghiệp bị thanh tra, kiểm tra từ 5 cuộc trở lên trong năm 2020 vẫn cao hơn 0,1% so với quy định.

Chỉ số thành phần đào tạo lao động của tỉnh đạt 6,35 điểm, giảm 0,25 điểm và giảm 01 bậc xếp hạng. Chỉ số cạnh tranh bình đẳng đạt 5,87 điểm (xếp hạng 58/63 tỉnh, thành phố), giảm 0,98 điểm và giảm 41 bậc. Chỉ số thành phần tính năng động và tiên phong của lãnh đạo tỉnh (do Văn phòng UBND tỉnh làm đơn vị đầu mối), đạt 5,73 điểm, giảm 0,06 điểm so với năm 2019.

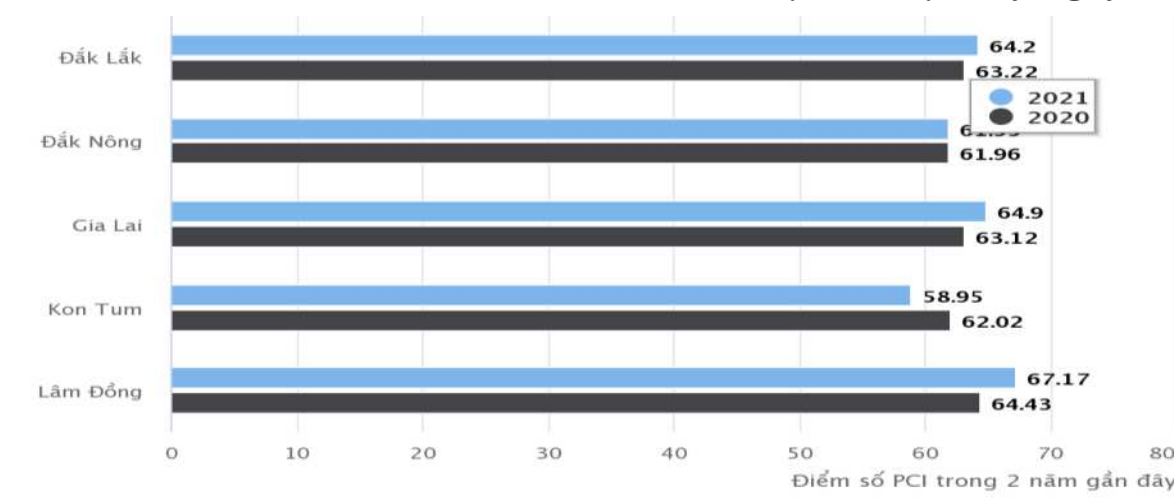
Chỉ số tiếp cận đất đai và sự ổn định trong sử dụng đất toàn tỉnh đạt 7,12 điểm và đứng thứ 12/63 tỉnh, thành phố, nhưng vẫn giảm 0,36 điểm. Tính minh bạch, tiếp cận thông tin của tổ chức, doanh nghiệp đạt 5,91 điểm, giảm 0,54 điểm.

**Biểu đồ 6. Xếp hạng PCI giai đoạn 2006 - 2020**

Nguồn: Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

Có thể nói thời gian qua, tỉnh Kon Tum đã có những nỗ lực để tạo môi trường kinh doanh thuận lợi, lành mạnh nhằm thu hút đông đảo doanh nghiệp trong và ngoài tỉnh tham gia vào quá trình khai thác các lợi thế tại địa phương qua việc cải thiện chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI). Việc nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh và nâng cao sự hài lòng của người dân đối với bộ máy hành chính luôn được tỉnh Kon Tum chú trọng.

Sự cải thiện chỉ số PCI của tỉnh trong năm qua được thể hiện qua sự tăng điểm đối với khía cạnh dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp, đào tạo lao động, thiết kế pháp lý và chi phí thời gian. Việc tháo gỡ được những điểm nghẽn này sẽ ngày càng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp trên địa bàn.

**Biểu đồ 7. Kon Tum với các tỉnh thuộc khu vực Tây Nguyên**

Nguồn: Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

Tuy nhiên bên cạnh đó, việc tiếp cận đất đai, gia nhập thị trường và tính minh bạch trong quản lý sẽ là những khó khăn đối với doanh nghiệp trong quá trình phát triển cần được tháo gỡ trong thời gian tới.

### **5.3. Chỉ số Cải cách hành chính Par-Index**

Trong thời gian qua, Kon Tum xác định việc xây dựng thành công chính quyền điện tử là khâu đột phá quan trọng trong cải cách hành chính. Kon Tum đã và đang tập trung xây dựng chính quyền điện tử, góp phần tăng hiệu quả điều hành của các cơ quan, chính quyền các cấp và công khai, minh bạch hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước.

Theo kết quả xếp hạng PAR INDEX 2020, tỉnh Quảng Ninh tiếp tục là địa phương xếp vị trí thứ nhất bảng xếp hạng, với kết quả đạt 91.04%, cao hơn 0.53% so với đơn vị đứng ở vị trí thứ 2 là Hải Phòng, đạt 90.51%. Đây là năm thứ 4 liên tiếp Quảng Ninh duy trì vị trí quán quân về Chỉ số CCHC của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Tỉnh Quảng Ngãi là địa phương đứng cuối bảng xếp hạng Chỉ số CCHC năm 2020 với kết quả đạt 73.25% đứng thứ 63/63 tỉnh thành. Tỉnh Kon Tum đạt 82,3413 điểm, trong đó: (1) Điểm thẩm định là 52,97 điểm, (2) Điểm điều tra xã hội học là 26,38 điểm (gồm Chỉ số SIPAS đạt 8,60/10 điểm; khảo sát lãnh đạo quản lý đạt 17,78/23,5 điểm), xếp thứ 49/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tăng 10 bậc so với năm 2019.

Trong 08 lĩnh vực được đánh giá, xếp hạng, tỉnh Kon Tum có:

- 02 lĩnh vực tăng vị trí rất cao so với năm 2019: (1) Công tác chỉ đạo điều hành tăng 16 bậc; (2) Cải cách tổ chức bộ máy hành chính tăng 40 bậc; (3) Riêng Chỉ số cải cách TTHC của tỉnh Kon Tum năm 2020 là chỉ số có thứ hạng cao nhất trong 08 chỉ số thành phần của Chỉ số CCHC (PAR INDEX) năm 2020 của tỉnh.

- 05 lĩnh vực giảm so với năm 2019: (1) Xây dựng và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật giảm 28 bậc, (2) Xây dựng và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức giảm 08 bậc, (3) Cải cách tài chính công giảm 11 bậc, (4) Hiện đại hóa hành chính giảm 08 bậc, (5) Tác động của cải cách hành chính đến người dân, tổ chức và các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh giảm 01 bậc.

Báo cáo kết quả Chỉ số hài lòng của người dân, tổ chức đối với sự phục vụ của cơ quan hành chính nhà nước năm 2020 (SIPAS 2020) phản ánh toàn diện thực trạng chất lượng cung ứng dịch vụ công, nhận định, đánh giá, mức độ hài lòng và nhu cầu, mong đợi của người dân, tổ chức đối với 16 nhóm dịch vụ công thuộc 8 nhóm lĩnh vực được cung ứng tại 3 cấp hành chính ở địa phương.

Chỉ số SIPAS 2020 của của tỉnh Kon Tum năm 2020 đạt 87.7%, đứng thứ 23/63 tỉnh, thành phố, tăng 0.65% tuy nhiên thứ hạng giảm 6 bậc so với năm 2019 (năm 2019 đạt 87.05% đứng thứ 17/63 tỉnh thành).

### **5.4. Chỉ số hài lòng PAPI**

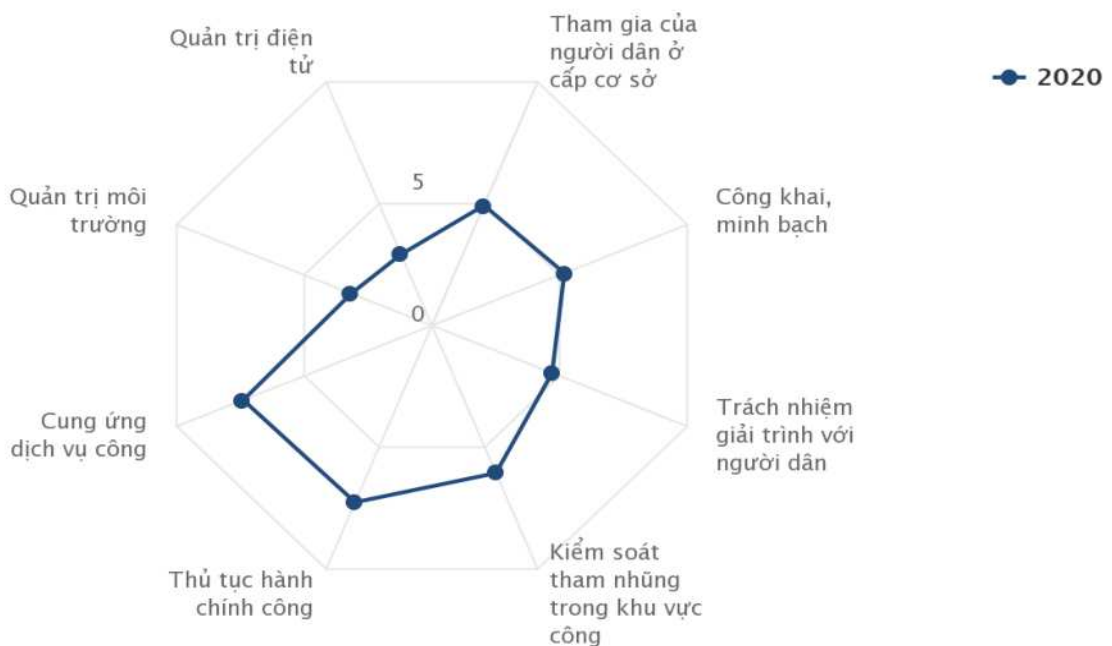
Chỉ số PAPI đánh giá dựa trên 8 tiêu chí gồm: Tham gia của người dân ở cấp cơ sở; công khai, minh bạch trong việc ra quyết định; trách nhiệm giải trình

với người dân; kiểm soát tham nhũng trong khu vực công; thủ tục hành chính công; cung ứng dịch vụ công; quản trị môi trường; quản trị điện tử.

Chỉ số PAPI năm 2020 phản ánh đánh giá về hiệu quả điều hành, quản lý Nhà nước và cung ứng dịch vụ công của các cấp chính quyền của 14.732 người dân được chọn ngẫu nhiên trong dân cư Việt Nam từ 18 tuổi trở lên, với đặc điểm nhân khẩu đa dạng.

Theo kết quả báo cáo Chỉ số hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh ở Việt Nam (PAPI) năm 2020, có 30 tỉnh, thành phố đã cải thiện hiệu quả hoạt động trong cung ứng dịch vụ công, quản trị môi trường và quản trị điện tử. Tuy nhiên, 30 tỉnh, thành phố có sự sụt giảm về điểm ở các chỉ số nội dung: Tham gia của người dân ở cấp cơ sở; công khai, minh bạch trong việc ra quyết định ở địa phương; trách nhiệm giải trình với người dân; kiểm soát tham nhũng trong khu vực công. Dẫn đầu bảng tổng hợp kết quả PAPI 2021 của các tỉnh, thành phố là Thừa Thiên - Huế với 48,095 điểm; tiếp theo là Bình Dương 47,178 điểm; Thanh Hóa 47,102 điểm.

### Biểu đồ 8. Xếp hạng chỉ số PAPI của tỉnh Kon Tum năm 2020

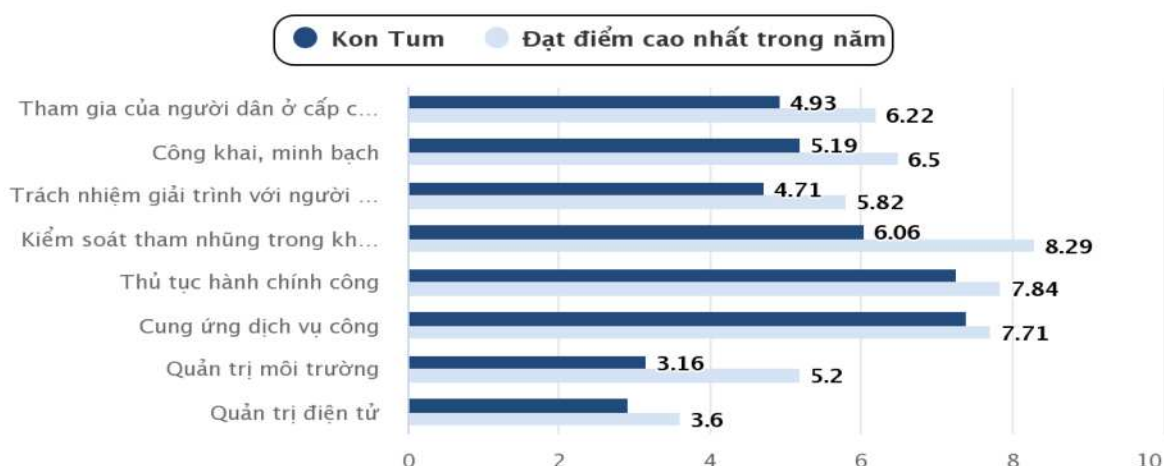


*Nguồn: Cổng thông tin dịch vụ hành chính công trực tuyến tỉnh Kon Tum*

Về chỉ số PAPI năm 2020, tỉnh Kon Tum đạt 41,62 điểm, đứng thứ 49/63 tỉnh, thành phố; tăng 4 bậc so với năm 2019. Chỉ số PAPI do Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc tại Việt Nam khởi xướng từ năm 2009. Đây là chỉ số đo lường và so sánh trải nghiệm, cảm nhận của người dân về hiệu quả, chất lượng thực thi chính sách, cung cấp dịch vụ công của chính quyền địa phương đối với chính quyền cấp tỉnh, thành phố.



## Biểu đồ 9. Hiệu quả quản trị và hành chính công cấp tỉnh



*Nguồn: Công thông tin dịch vụ hành chính công trực tuyến tỉnh Kon Tum*

Trong 8 chỉ số nội dung, Kon Tum có 5 chỉ số tăng điểm so với năm 2019. Đó là: Tham gia của người dân ở cấp cơ sở; công khai, minh bạch trong việc ra quyết định; kiểm soát tham nhũng trong khu vực công; thủ tục hành chính (TTHC) công; cung ứng dịch vụ công.

Kết quả điểm chỉ số thành phần cụ thể: Tham gia của người dân ở cấp cơ sở 4,93 điểm (năm 2019 là 4,74); Công khai minh bạch 5,19 điểm (năm 2019 là 4,76); Trách nhiệm giải trình với người dân 4,71 điểm (năm 2019 là 5,06); Kiểm soát tham nhũng trong khu vực công 6,06 điểm (năm 2019 là 6,03); Thủ tục hành chính công 7,26 điểm (năm 2019 là 7,13); Cung ứng dịch vụ công 7,39 điểm (năm 2019 là 7); Quản trị môi trường 3,16 điểm (năm 2019 là 3,23); Quản trị điện tử 2,92 điểm (năm 2019 là 3,91).

## CHƯƠNG II

### PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KON TUM

#### 1. Vai trò và vị trí nhà ở đối với ngành xây dựng

Ngành xây dựng là ngành kinh tế lớn của nền kinh tế quốc dân, đóng vai trò quan trọng trong quá trình sáng tạo nên cơ sở vật chất - kỹ thuật và tài sản cố định (*xây dựng công trình và lắp đặt máy móc thiết bị vào công trình*) cho mọi lĩnh vực của đất nước và xã hội, nó còn tạo điều kiện để nâng cao chất lượng, hiệu quả của các hoạt động xã hội, dân sinh, quốc phòng thông qua việc đầu tư xây dựng các công trình xã hội, dịch vụ cơ sở hạ tầng ngày càng đạt trình độ cao.

Nhà ở là tài sản lớn của mỗi cá nhân, hộ gia đình, thể hiện văn hóa, phong tục, tập quán của dân tộc của từng vùng, miền; sự phát triển nhà ở phản ánh sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Việc tạo lập chỗ ở thích hợp, an toàn, đảm bảo chất lượng là nhu cầu thiết yếu, là quyền cơ bản của con người và là điều kiện tiên quyết để phát triển nguồn nhân lực.

Nhà ở là một bộ phận của ngành xây dựng tuy nhiên nó có vị trí rất quan trọng trong việc nâng cao chất lượng cuộc sống cho mọi người dân trong xã hội, thúc đẩy sản xuất kinh doanh của các ngành phụ trợ. Những năm gần đây lĩnh vực nhà ở đã có những chuyển biến khá rõ nét, số lượng nhà ở, diện tích bình quân đầu người đã được tăng lên nhiều lần so với thời gian trước đó, chất lượng nhà ở, điều kiện và môi trường sống của người dân ngày càng được cải thiện, mô hình cuộc sống văn minh hiện đại tại các khu đô thị đã dần thay thế cho các khu nhà ổ chuột, nhà ở tạm bợ, mất vệ sinh, các hộ gia đình nghèo, các đối tượng có khó khăn về nhà ở cũng từng bước được Nhà nước hỗ trợ, tạo điều kiện để tạo lập chỗ ở ổn định.

#### 2. Dự báo tiến bộ khoa học công nghệ tác động đến lĩnh vực phát triển nhà ở của tỉnh

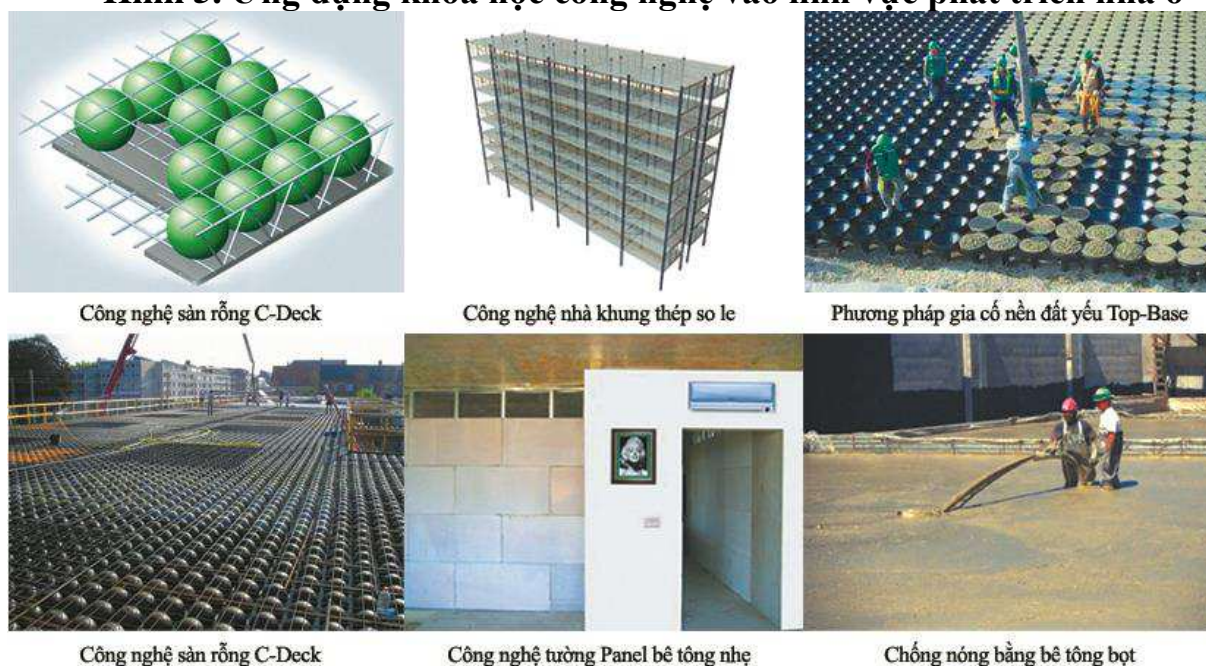
Việt Nam hiện đang có một thị trường xây dựng sôi động và đầy tiềm năng phát triển, đặc biệt là thị trường nhà ở. Trước nhu cầu lớn về nhà ở do quá trình phát triển và đô thị hóa, việc xây dựng theo cách truyền thống không đáp ứng nhu cầu của xã hội, chính vì vậy đổi mới công nghệ, vật liệu, ứng dụng các công nghệ tiên tiến trên thế giới vào ngành xây dựng nói chung và nhà ở nói riêng của chúng ta đang là yêu cầu bức thiết.

Mục đích chính khi ứng dụng công nghệ, vật liệu mới trong việc xây dựng nhà ở là giảm giá thành xây dựng, nâng cao chất lượng công trình, linh hoạt trong công năng sử dụng và rút ngắn thời gian thi công, đưa công trình vào sử dụng trong thời gian sớm nhất với tuổi thọ công trình cao nhất.

Theo báo cáo của Ủy ban kinh tế Quốc hội cho biết, giá bất động sản (BDS) ở các thành phố lớn của Việt Nam thuộc loại cao trên thế giới, trong khi thu nhập

bình quân đầu người thấp nhất thế giới. Giá nhà đất tăng lên 100 lần trong vòng 20 năm. Giá nhà ở trung bình cao hơn 25 lần so với thu nhập bình quân của người lao động. Giá nhà ở lớn hơn gấp 5 lần so với các nước đang phát triển và gấp 10 lần so với các nước chậm phát triển. Trong khi đó, so với thu nhập, giá BĐS trung bình ở các nước châu Âu chỉ bằng 7 lần, Thái Lan 6,3 lần, Singapore là 5,2 lần. Giá nhà ở cao do rất nhiều nguyên nhân như: Thuế, giá đất, đền bù giải phóng mặt bằng, nhân công và biện pháp thi công xây dựng... Chính vì vậy, với mong muốn đưa ra một giải pháp tổng thể nhằm giải quyết các yếu điểm về kỹ thuật và chi phí trong xây dựng nhà ở tại Việt Nam, việc ứng dụng công nghệ, vật liệu mới vào thi công xây dựng sẽ kéo được giá nhà đất xuống thấp, phù hợp với sức mua của người dân.

### Hình 5. Ứng dụng khoa học công nghệ vào lĩnh vực phát triển nhà ở



Đây cũng là xu hướng chung trên thế giới và đang lan đến Việt Nam trong những năm gần đây. Rất nhiều các hội thảo, chuyên đề cũng như triển lãm về công nghệ, vật liệu mới được tổ chức và đã được ứng dụng trong xây dựng, đặc biệt trong xây dựng nhà ở xã hội. Có thể kể đến một số công nghệ hiện đang được áp dụng tại một số tỉnh thành lớn như: Công nghệ sàn rỗng Bubbledeck (Đan Mạch) cải tiến loại C (C-Deck, sản phẩm được bản địa hóa); phương pháp gia cố nền đất yếu Top – Base (Hàn Quốc); công nghệ precast panels của Australia; công nghệ tường Panel Bê tông khí chung áp “LC-panel”; công nghệ nhà khung thép so le; công nghệ chống nóng mái bằng bê tông bọt; sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng;... Ngoài ra, việc Module hóa trong khâu thiết kế để tạo ra các cấu kiện điển hình nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công và hạ giá thành, cũng là một trong những bước tiến cần áp dụng trong tương lai trên phạm vi rộng.

Đã có rất nhiều dự án nhà ở đã áp dụng thành công công nghệ xây dựng mới như:

Năm 2002, tòa nhà 17T2 tại KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Hà Nội được thiết kế sử dụng các sản phẩm bê tông dự ứng lực bán tiền chế là khung chịu lực chính của tòa nhà. Kết quả, từ chi phí tới thời gian thi công cho tòa nhà 17T2 đã

giảm từ 15 - 50% so với tòa nhà 17T1 được xây dựng trước đó theo phương pháp truyền thống.

Năm 2009, công ty VINACONEX Xuân Mai đã đưa bê tông dự ứng lực tiên chế vào làm kết cấu các công trình xây dựng giá rẻ với chất lượng công trình cao tại khu nhà ở công nhân Bắc Thăng Long, Đông Anh, Hà Nội, dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại Hà Đông... đã hoàn thành và phát huy hiệu quả.

Năm 2011, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH một thành viên (Becamex IDC) làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở an sinh xã hội Becamex giai đoạn 1: 2011 – 2015. Về thiết kế kiến trúc, công trình đã áp dụng module hóa trong thiết kế giúp tạo ra các cấu kiện điển hình nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công, hạ giá thành và linh hoạt trong công năng. Các căn hộ có thể được tổ hợp để tăng diện tích gấp đôi, gấp ba. Về công nghệ xây dựng, áp dụng cùng lúc 5 công nghệ là: công nghệ sàn rỗng C-Deck; phương pháp gia cố nền đất yếu Top-base; công nghệ tường Panel Bê tông nhẹ; công nghệ nhà khung thép so le và biện pháp chống nóng mái bằng bê tông bọt giúp tiết kiệm thời gian thi công, giảm giá thành xây dựng, độ bền công trình tốt hơn.

Năm 2012, Cty CP LICOGI 13 hoàn thành đầu tư, xây dựng công trình LICOGI 13 TOWER cao 27 tầng giữa trung tâm mới của Hà Nội. LICOGI 13 TOWER được áp dụng công nghệ xây dựng tiên tiến, các tiêu chuẩn thiết kế, kỹ thuật cao cấp của một công trình hạng A. Cụ thể, riêng về công nghệ, LICOGI 13 TOWER đã tích hợp đồng thời công nghệ thi công hầm bằng phương pháp Top-down, sàn bóng C deck, gạch khí chưng áp không nung ACC.

Năm 2013, Pegasus Plaza được khánh thành với diện tích đất trên 4.600 m<sup>2</sup> và tổng diện tích sàn xây dựng trên 60.000 m<sup>2</sup> gồm 2 block với 22 tầng và 2 tầng hầm, The Pegasus Plaza hiện là cao ốc sang trọng bậc nhất – biểu tượng mới cho sự phát triển năng động và phồn vinh tại TP. Biên Hòa – Đồng Nai. Công trình sử dụng công nghệ thi công bottom-up, đào mở cùng hai hệ giằng H400 và Cừ Larsen 12m+18m.

Năm 2017, Dự án tổ hợp Ánh Dương Soleil Đà Nẵng (Wyndham Soleil Đà Nẵng) tọa lạc tại vị trí vàng của Đà Nẵng - một trong những thành phố đáng sống nhất Việt Nam. Dự án được triển khai xây dựng trên diện tích 21.800 m<sup>2</sup> với vị trí đắc địa nằm trên giao lộ Phạm Văn Đồng, Võ Nguyên Giáp và tuyến đường ven biển Hoàng Sa - Trường Sa. Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng gồm tổ hợp một khối căn hộ chung cư cao 47 tầng và 2 khối chung cư cao 58 tầng với khoảng 1.000 căn hộ cao cấp và một khối khách sạn, căn hộ khách sạn cao 47 tầng theo nguyên tắc đảm bảo tối đa tầm nhìn hướng biển. Công trình sử dụng công nghệ thi công bottom-up cùng với kiến trúc độc đáo.

Năm 2018, tại mặt tiền Nguyễn Hữu Thọ, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, tập đoàn Novaland hoàn thành xây dựng Sunrise CityView. Với tổng diện tích 15.152 m<sup>2</sup> cùng quy mô dự án gồm 2 block căn hộ cao 36-37 tầng, khối đế cao 5 tầng cùng 642 căn hộ. Theo đúng tên gọi của dự là Sunrise City View với giá trị cốt lõi là tầm nhìn đi khắp mọi nơi. Sunrise City View được Novaland hướng theo dòng căn hộ cao cấp nhưng giá lại không cao. Công trình đã sử dụng song song cả hai

biện pháp thi công là se-mi, top-down và bottom-up. Dự án vượt trội về vị trí, tầng hầm, kết cấu, thi công, tiện ích, thiết kế so với các dự án khác trong khu vực.

Và rất nhiều các dự án nhà ở tại các tỉnh thành khác đã áp dụng thành công, có thể kể đến như: Tổ hợp chung cư cao tầng Cẩm Bình – Quảng Ninh; Nhà ở xã hội Dam San, Thái Bình, Nhà ở xã hội Bắc Ninh, Chung cư Techco Miền Trung (TP. Vinh), Khách sạn 25 tầng Ocean View Manor (Bà Rịa- Vũng Tàu), Khách sạn 5 sao An Thịnh (Hòa Bình),...

Cùng với sự phát triển của tiến bộ khoa học, công nghệ trong các lĩnh vực khác của nền kinh tế thì trong lĩnh vực nhà ở, các chủ đầu tư cũng đã từng bước áp dụng những tiến bộ khoa học trong việc xây dựng nhà ở để đẩy nhanh tiến độ các dự án, bảo đảm chất lượng và an toàn hơn đối với nhà ở, sử dụng các vật liệu công nghệ mới, tiết kiệm các nguyên vật liệu xây dựng, giúp giảm chi phí đầu vào để hạ giá thành sản phẩm.

Với những kết quả tích cực như vậy, các công nghệ này đang dần được áp dụng và dự báo phổ biến trong tương lai gần. Tuy nhiên, ở Kon Tum vẫn chưa áp dụng cụ thể vào công trình nhà ở trên địa bàn tỉnh mà chủ yếu áp dụng phương pháp thi công truyền thống.

Tâm lý của nhà đầu tư vẫn chưa an tâm khi sử dụng các công nghệ, vật liệu mới do thiếu hiểu biết, điều này đã tạo nên sự lạc hậu và lãng phí trong đầu tư xây dựng và chưa tìm được cách thức để ứng dụng phổ biến những công nghệ này vào xây dựng nhà ở xã hội. Thời gian đến cần nghiên cứu, xem xét tổ chức các hội thảo, giới thiệu sản phẩm, khảo sát thực tế, đánh giá của các nhà khoa học... và phải được cơ quan nhà nước đảm bảo về tiêu chuẩn xây dựng để nhà đầu tư tiếp cận và yên tâm trong việc ứng dụng công nghệ, vật liệu mới vào xây dựng nhà ở.

Các dự án nhà ở, các khu đô thị mới sẽ tác động và ít nhiều ảnh hưởng đến phong tục, tập quán xây dựng nhà ở của người dân. Chất lượng nhà ở của người dân ngày càng được nâng cao từ mức có chỗ ở an toàn ổn định chuyển sang giai đoạn quan tâm tới tiện nghi sử dụng. Quá trình này sẽ góp phần làm cho chất lượng nhà ở, kiến trúc về nhà ở của tỉnh ngày một tốt hơn.

Đáp ứng chủ trương của Chính phủ là phát triển nhà ở với giá thành rẻ và chất lượng cao để đáp ứng yêu cầu ngày càng lớn về nhu cầu nhà ở cho người lao động trên cả nước.

### **3. Đánh giá thực trạng nhà ở, nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định Luật Nhà ở**

#### **3.1. Số liệu thực trạng nhà ở**

##### **❖ Số lượng nhà ở**

Tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 142.473 căn nhà ở, chủ yếu là nhà ở riêng lẻ, loại hình nhà ở chung cư phát triển tại thành phố Kon Tum.

**Bảng 11. So sánh số lượng nhà ở giai đoạn 2016 - 2020**

Stt	Năm	Đơn vị	Số lượng nhà ở
-----	-----	--------	----------------

1	2014	căn	123.645
2	2016	căn	130.210
3	2018	căn	136.548
4	2020	căn	142.473

*Nguồn: Tổng hợp khảo sát từ các địa phương*

Từ năm 2014 đến năm 2020, nhà ở toàn tỉnh tăng từ 123.645 căn lên 142.473 căn (tăng 18.828 căn nhà).



*Nhà ở nông thôn tại huyện Tu Mơ Rông*



*Quần thể nhà ở người dân làng chài từ trên cao (Khu vực xã Ia Toi, Huyện Ia H'Drai)*

### ❖ Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Theo Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020, diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành đạt 982.657 m<sup>2</sup>, tăng 28,56% so với năm 2019. Diện tích nhà ở riêng lẻ dưới 4 tầng đạt 982.657 m<sup>2</sup>, chiếm 100% tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành. Diện tích nhà tự xây tự ở hoàn thành đạt 982.657 m<sup>2</sup>, tăng 28,56% so với năm 2019.

Tổng diện tích sàn nhà ở năm 2020 đạt 11.779.674 m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 21,2 m<sup>2</sup> sàn/người.



*Nhà ở đô thị (khu vực bùng binh Duy Tân, TP.Kon Tum)*



*Quần thể nhà ở nông thôn từ trên cao (Khu vực xã Măng Cành, Huyện Kon)*

### ❖ Chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở được thể hiện ở sự vững chắc, lâu bền của căn nhà (tuổi thọ của căn nhà) có thể ứng phó được các điều kiện thiên tai xảy ra, tính hiện đại của căn nhà đó phù hợp với quy hoạch, kiến trúc, văn hóa, lối sống của từng vùng, địa phương. Chất lượng nhà ở<sup>1</sup> được phân loại theo độ bền chắc của vật liệu được sử dụng để xây dựng ba thành phần chính của ngôi nhà (cột, mái, tường).

Trên cơ sở phân loại chất lượng vật liệu thành bền chắc và không bền chắc, chất lượng nhà ở hiện nay 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 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà bán kiên cố: là nhà có 02 trong 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà thiếu kiên cố: là nhà có 01 trong 03 thành phần (cột, mái, tường) được xây dựng bằng vật liệu bền chắc;
- Nhà đơn sơ: là nhà mà cả 03 thành phần (cột, mái, tường) không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

**Bảng 12. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở giữa kỳ năm 2014 trở về trước**

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói (xi măng, đất nung);	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Gỗ/kim loại;
2	Không bền chắc	4. Gỗ tạp/tre; 5. Khác.	3. Tấm lợp (xi măng, kim loại); 4. Lá/rom rạ/giấy dầu; 5. Khác.	4. Đất/vôi/rom; 5. Phiên/liếp/ván ép; 6. Khác.

**Bảng 13. Phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở trong các cuộc Tổng Điều tra Dân số và Nhà ở năm 2019**

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
1	Bền chắc	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Sắt/thép/gỗ bền chắc;	1. Bê tông cốt thép; 2. Ngói (xi măng, đất nung); 3. Tấm lợp (xi măng,	1. Bê tông cốt thép; 2. Xây gạch/đá; 3. Gỗ/kim loại;

<sup>1</sup> Theo tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở áp dụng trong Tổng điều tra dân số và nhà ở của Tổng Cục Thống kê.

Stt	Phân loại	VL chính làm cột	VL chính làm mái	VL chính làm tường bao che
			kim loại) có kết cấu đỡ chắc chắn liên kết bền chặt với tường, cột;	
2	Không bền chắc	4. Khác.	4. Khác.	4. Khác.

Phương pháp phân loại vật liệu chính cấu thành để phân loại nhà ở áp dụng trong các cuộc Tổng Điều tra dân số và nhà ở có sự thay đổi vào năm 2019. Tại thời điểm này, vật liệu chính làm mái bền chắc được bổ sung thêm loại vật liệu tôn lợp giả ngói, tôn lạnh, tôn cách nhiệt, tôn cán sóng và có kết cấu đỡ chắc chắn (khung sắt, gỗ...) liên kết bền chặt với tường xây, cột bê tông cốt thép; ngoài ra việc phân tô chất lượng nhà ở theo loại nhà chỉ còn chia thành 2 nhóm là: “Nhà ở kiên cố và bán kiên cố”, “Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ”.

Theo đó, Tổng Điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019, nhà ở kiên cố và nhà bán kiên cố trên địa bàn tỉnh chiếm hơn 90,0%, nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ chiếm 10,0%. Trong đó nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ tập trung cao tại khu vực nông thôn, đặc biệt là huyện Tu Mơ Rông, Kon Plông và Ia H’Drai – nơi hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn đang từng bước hoàn thiện, dân tộc thiểu số sinh sống nhiều, thu nhập người dân còn hạn chế nên công tác phát triển nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

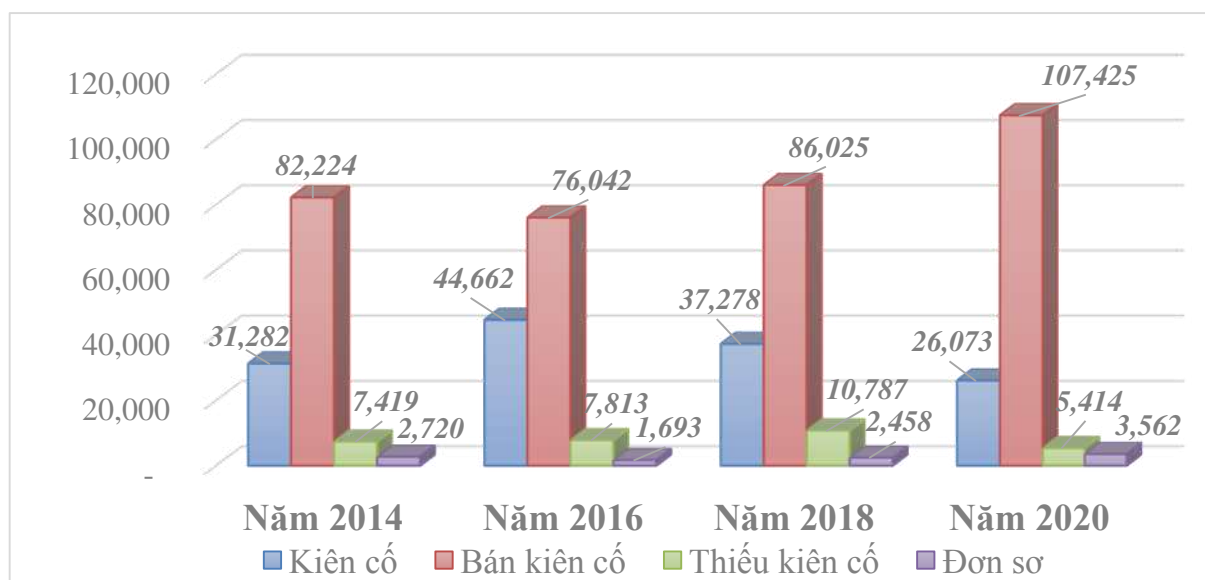
Qua số liệu thống kê, tính đến năm 2020, toàn tỉnh có 142.473 căn nhà, trong đó:

- Nhà kiên cố: 26.073 căn nhà (chiếm 18,3%);
- Nhà bán kiên cố: 107.425 căn nhà (chiếm 75,4%);
- Nhà thiếu kiên cố: 5.414 căn nhà (chiếm 3,8%);
- Nhà đơn sơ: 3.562 căn nhà (chiếm 2,5%).

### **Biểu đồ 10. Chất lượng nhà ở tỉnh Kon Tum năm 2014, 2016, 2018 và 2020**

*Đơn vị tính: Căn nhà*





Nguồn: Tổng hợp khảo sát từ các địa phương

**Bảng 14. So sánh tỷ lệ hộ có nhà ở năm 2020 phân theo loại nhà trên địa bàn tỉnh Kon Tum với một số tỉnh Tây Nguyên**

Đơn vị tính: %

Stt	Tỉnh	Loại nhà			
		Nhà kiên cố	Nhà bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố	Nhà đơn sơ
1	Kon Tum	18,3	75,4	3,8	2,5
2	Gia Lai	13,7	81,3	4,0	1,0
3	Đắk Lắk	12,5	83,0	3,9	0,6
4	Đắk Nông	15,8	75,0	1,6	1,4
5	Lâm Đồng	12,7	84,9	2,0	0,4

Nguồn: Theo Niên giám thống kê năm 2020

Theo Niên giám thống kê năm 2020, Kon Tum là tỉnh có tỷ lệ số hộ có nhà ở kiên cố đứng thứ 1/5 của vùng Tây Nguyên; nhà ở bán kiên cố đứng thứ 4/5; nhà ở thiếu kiên cố đứng thứ 2/5 của vùng; đặc biệt là nhà ở đơn sơ có tỷ lệ cao nhất vùng.

### 3.2. Thực trạng nhà ở theo loại hình nhà ở

Các dự án được triển khai trên địa bàn tỉnh Kon Tum cơ bản tuân thủ theo quy định về đất đai, xây dựng; phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch sử dụng đất; bước đầu đã có nhà đầu tư quan tâm đầu tư dự án để hình thành các khu nhà ở, khu đô thị (trong đó đảm bảo dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định) với kết

cấu hạ tầng đồng bộ, góp phần phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở các tầng lớp nhân dân.

- Tổng số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở: 05 dự án (trong đó có 02 dự án nhà ở xã hội, 01 dự án nhà ở tái định cư).

\* Số lượng dự án nhà ở thương mại: 560 căn, trong đó:

+ 66 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ, nhà phố; địa điểm: số 22 đường Nguyễn Thái Học và số 383, 385, 387 đường Bà Triệu, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, Chủ đầu tư: Công ty cổ phần giải pháp công nghệ CNC, đã triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và được đưa vào kinh doanh theo quy định.

+ 22 căn nhà ở thương mại thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thương mại (shophouse), phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vincom Retail.

+ 472 căn tại Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (bao gồm 411 căn nhà liên kế và 61 căn biệt thự).

\* Số lượng dự án nhà ở xã hội: 144 căn (trong đó: 48 căn thuộc Dự án Khu dân cư Hoàng Thành - xã Đăk Cấm - thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, Chủ đầu tư: Công ty TNHH TM Vinh Quang I - TP. Hồ Chí Minh, đã giao dịch được 29/48 căn; 96 căn Nhà ở xã hội - Nhà ở tái định cư theo Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.)

\* Số lượng dự án nhà ở tái định cư: 01 dự án nhà ở tái định cư thuộc sở hữu nhà nước do Ban Quản lý các dự án 98 tỉnh Kon Tum làm chủ đầu tư gồm 96 căn hộ.

\* Số lượng dự án bất động sản khác: Không có.

#### ❖ Thực trạng nhà ở công vụ

Trên địa bàn tỉnh hiện mới chỉ có nhà ở công vụ dành cho giáo viên được điều động đến công tác tại các xã vùng sâu vùng xa, vùng kinh tế đặc biệt khó khăn; nhà ở công vụ dành cho các đối tượng khác thường được bố trí tại cơ quan làm việc.

Theo số liệu báo của Sở Giáo dục và Đào tạo, tính đến thời điểm 31/12/2020 trên địa bàn toàn tỉnh có tổng số 234 giáo viên đang công tác tại các xã vùng sâu vùng xa, trong đó có 100 giáo viên có nhu cầu bố trí chỗ ở giai đoạn 2021 – 2025 với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 2.500 m<sup>2</sup> và có 134 giáo viên có nhu cầu bố trí chỗ ở giai đoạn 2026 – 2030 với tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 3.350 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Thực trạng nhà ở của các nhóm đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở

#### 3.3.1. Nhà ở cho người có công với cách mạng

Hỗ trợ nhà ở cho người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg là 1.156 nhà, tổng kinh phí hỗ trợ là 33.420 triệu đồng (xây mới 515 nhà, kinh phí

hỗ trợ là 20.600 triệu đồng; sửa chữa 641 nhà, kinh phí hỗ trợ là 12.820 triệu đồng); Thủ tướng Chính phủ hỗ trợ xây mới 50 nhà ở từ nguồn kinh phí bán áo đấu của đội tuyển U23 Việt Nam, kinh phí hỗ trợ là 2.000 triệu đồng; Thành ủy Hà Nội hỗ trợ xây mới và sửa chữa 28 nhà, kinh phí hỗ trợ là 840 triệu đồng; Quỹ Đền ơn đáp nghĩa các huyện hỗ trợ xây mới và sửa chữa 17 nhà, kinh phí hỗ trợ là 900 triệu đồng; các doanh nghiệp hỗ trợ 6 nhà ở, kinh phí hỗ trợ là 450 triệu đồng.

### **3.3.2. Nhà ở cho hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn**

Tính đến năm 2020, tổng số hộ đã được hỗ trợ về nhà ở là 2.037 hộ (trong đó: Xây mới 1.176 hộ và sửa chữa 861 hộ), đạt 67% so với số lượng nhà ở của Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo trên địa bàn tỉnh Kon Tum được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 355/QĐ-UBND ngày 16/4/2019.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Kon Tum có 03 huyện nghèo theo quy định tại Nghị quyết số 30a/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ là: Kon Plông, Tu Mơ Rông và Ia H'Drai có tổng số hộ: 726 hộ (số lượng hoàn thành), trong đó các hộ có từ 02 ưu tiên trở lên cao hơn đối tượng ưu tiên là hộ gia đình cư trú tại các huyện nghèo theo Nghị quyết số 30a/2008/NQ-CP.

Tổng số vốn thực hiện hỗ trợ xây dựng nhà ở cho hộ nghèo là 56.215 triệu đồng. Trong đó: vốn vay Ngân hàng Chính sách xã hội là 50.855 triệu đồng, vốn từ Quỹ vì người nghèo là 270 triệu đồng và vốn huy động khác là 5.090 triệu đồng.

Hầu hết nhà ở đều có diện tích sử dụng lớn hơn 24 m<sup>2</sup>, giá trị sau khi hoàn thành ngôi nhà bình quân khoảng 40 - 50 triệu đồng, nhiều hộ có sự giúp đỡ từ người thân nên nhà ở khang trang hơn, có giá trị 90 - 100 triệu đồng. Được sự hướng dẫn, kiểm tra thường xuyên của Ban chỉ đạo các cấp, người dân hiểu và nắm được các yêu cầu chất lượng đối với nhà được hỗ trợ. Sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở mới hoặc sửa chữa, nâng cấp nhà ở đang có, đảm bảo “3 cứng” (*nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng*); tuổi thọ căn nhà từ 10 năm trở lên. Vật liệu làm nhà chủ yếu: móng đá chẻ hoặc đá suối; tường xây bằng gạch, thưng gỗ bèn chắc; nền láng xi măng, lát gạch hoa; mái lợp bằng ngói hoặc tôn. Có một số hộ làm nhà bằng gỗ hoặc tận dụng lại khung nhà cũ có chất lượng tốt và chỉ xây tường bao che, cải tạo hoặc làm mới phần mái, nền để giảm giá thành xây dựng.

### **3.3.3. Nhà ở cho hộ gia đình tại khu vực nông thôn thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu**

Từ năm 2016 đến năm 2020, công tác hỗ trợ tái định cư cho người dân (vùng đồng bào DTTS) có nguy cơ bị ảnh hưởng bởi thiên tai do sạt lở được UBND tỉnh cùng các đơn vị Sở, Ban, Ngành và UBND cấp huyện đặc biệt quan tâm chỉ đạo nhằm đảm bảo yêu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, bố trí, sắp xếp ổn định dân cư, quy hoạch xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu, như giao thông nông thôn, cung cấp nước sinh hoạt, trường học, cơ sở y tế, hệ thống điện,... nhất là các điểm dân cư mới và điểm dân cư đã có. Bên cạnh đó lồng ghép các chương

trình<sup>2</sup> trên cùng địa bàn để huy động tổng hợp các nguồn vốn đáp ứng đủ cho việc xây dựng các cơ sở hạ tầng gắn liền với việc phát triển kinh tế xã hội và an ninh, quốc phòng, bảo vệ môi trường, ổn định lâu dài trong vùng dự án.

Tổng kinh phí hỗ trợ làm nhà cho 389 hộ với 1.613 khẩu tại 08 điểm dân cư là 6.460 triệu đồng (mỗi hộ 15 – 70 triệu đồng tùy theo mức độ bị ảnh hưởng) theo quy hoạch tổng thể tại Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của UBND tỉnh Kon Tum. Ngoài ra, còn hỗ trợ cho 417 hộ với 1.547 khẩu tại 14 điểm dân cư là 11.258 triệu đồng ngoài quy hoạch (mỗi hộ 20 triệu đồng).

Qua 04 năm triển khai thực hiện đã có 389 hộ/1.056 hộ được di dời chỗ ở (đạt 36,84 %) so với quy hoạch tổng thể. Đạt được kết quả nêu trên là sự nỗ lực rất lớn của các địa phương, góp phần ổn định chỗ ở cho nhiều hộ dân và thực hiện có hiệu quả các chính sách giảm nghèo cho đồng bào DTTS. Nhìn chung việc di dời cho người dân có nguy cơ ảnh hưởng bởi thiên tai, sạt lở giai đoạn 2016-2020 là một trong những chủ trương lớn về phê duyệt quy hoạch tổng thể bố trí dân cư trên địa bàn tỉnh Kon Tum giai đoạn 2015-2020 và định hướng đến năm 2025. Nhằm thực hiện mục tiêu để tạo điều kiện cho người dân tái định cư sớm ổn định chỗ ở và đời sống, sinh hoạt; trên cơ sở phát huy tiềm năng về tài nguyên và sức lao động, từng bước thay đổi cơ cấu kinh tế, phát triển sản xuất, nâng cao thu nhập, cuộc sống vật chất, tinh thần ngày càng tốt hơn nơi ở cũ góp phần phát triển kinh tế-xã hội của địa phương; tinh thần đoàn kết của đồng bào các dân tộc trong tỉnh ngày càng xiết chặt hơn.

### **3.3.4. Nhà ở cho người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

Theo số liệu Niên giám thống kê, tính đến 31/12/2020 toàn tỉnh có 181.937 người thuộc khu vực thành thị, trong đó có 92.860 người lao động. Căn cứ, kết quả báo cáo thống kê, số lượng lao động tại khu vực đô thị và nhu cầu tách hộ hằng năm tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh, qua kết quả tổng hợp và loại trừ nhu cầu nhà ở của nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội khác<sup>3</sup>, Do thu nhập bình quân đầu người toàn tỉnh còn thấp, hầu hết người lao động không phải đóng thuế thu nhập, ước tính toàn tỉnh có 77.570 người thuộc diện thu nhập thấp tại đô thị.

Qua điều tra khảo sát, đối tượng thu nhập thấp tại đô thị có nhu cầu về nhà ở bao gồm:

<sup>(2)</sup> Các chương trình như:

(1) Thực hiện theo Quyết định 1776/QĐ-TTg, ngày 21/11/2012 của TTg (*Hỗ trợ các hộ di dời nhà là 20 triệu đồng/hộ; hỗ trợ cộng đồng bố trí dân cư xen ghép 50 triệu đồng/hộ; hỗ trợ lương thực 12 tháng\*30 kg gạo/người/tháng*);

(2) Bố trí từ nguồn Chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới tại các huyện;

(3) Bố trí từ nguồn Chương trình 135 của Chính phủ;

(4) Bố trí từ nguồn dự phòng sự nghiệp giáo dục năm 2019;

(5) Bố trí từ nguồn dự phòng Ngân sách cấp huyện;

(6) Bố trí nguồn làm nhà đại đoàn kết của UBMTTQVT tỉnh hỗ trợ (*50 triệu đồng/hộ*).

<sup>3</sup> Cán bộ, công chức, viên chức; Sĩ quan, quân nhân, công nhân viên trong các cơ quan, đơn vị quân đội nhân dân

- Người lao động từ địa phương khác đến làm việc, các đối tượng này chủ yếu tập trung tại thành phố Kon Tum và thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông là khu vực kinh tế phát triển do đó thu hút nhiều lao động từ các địa phương khác đến làm việc.

- Hộ gia đình trẻ có thu nhập thấp và có nhu cầu tách hộ.

- Hộ gia đình đã sở hữu nhà ở nhưng nhà ở có diện tích nhỏ và có chất lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

Phần lớn số người thu nhập thấp khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh đã có nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp. Theo kết quả thống kê, hiện nay khu vực đô thị tỉnh Kon Tum còn 8.779 căn nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ. Vì vậy, ước tính số còn lại khoảng 26.337 người thu nhập thấp vẫn đang sống trong các căn nhà thiếu kiên cố, đơn sơ cần phải nâng cao chất lượng nhà ở để đảm bảo an toàn cho đối tượng này.

### 3.3.5. Nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức

Tính đến nay số lượng cán bộ, công chức, viên chức trong các cơ quan toàn tỉnh có 15.474 cán bộ, công chức, viên chức. Trong đó có:

- 2.032 người trong độ tuổi dưới 30;
- 6.744 người trong độ tuổi từ 30 đến 40 tuổi;
- 5.185 người trong độ tuổi từ 40 đến 50 tuổi;
- 1.513 người trong độ tuổi từ 50 đến 60 tuổi.

Qua quá trình khảo sát, những cán bộ công chức, viên chức có độ tuổi trên 35 tuổi đa số đã có nhà ở thuộc sở hữu của riêng mình, không có nhu cầu bức thiết về nhà ở. Còn lại là nhóm cán bộ, công chức, viên chức dưới 35 tuổi là nhóm cán bộ trẻ, mới lập gia đình, nhóm đối tượng này phần lớn có thu nhập thấp, chưa có nhà ở và đang ở chung với gia đình gồm nhiều thế hệ, một số ít phải ở trọ, thuê nhà do làm việc xa nhà, sẽ có nhu cầu tách hộ ở riêng trong thời gian tới.

Trong các giai đoạn tiếp theo, cùng với việc gia tăng thời gian công tác của nhóm cán bộ, công chức, viên chức trẻ; một số cán bộ, công chức, viên chức đến tuổi về hưu và chỉ tiêu biên chế được giao tuyển mới thì nhu cầu về nhà ở của nhóm đối tượng công chức viên chức rất là lớn.

Stt	Đơn vị	Tổng số cán bộ, công chức, viên chức (người)	Số lượng cán bộ, công chức, viên chức phân loại theo độ tuổi (người)			
			Dưới 30 tuổi	Từ 30-40 tuổi	Từ 40-50 tuổi	Từ 50-60 tuổi
I	Các Sở, Ban, Ngành	5.330	467	2.680	1.556	627
II	UBND các huyện, thị xã,	10.144	1.565	4.064	3.629	886

	thành phố					
	<b>I+II</b>	<b>15.474</b>	<b>2.032</b>	<b>6.744</b>	<b>5.185</b>	<b>1.513</b>

### 3.3.6. Nhà ở cho học sinh, sinh viên

#### a. Nhà ở cho sinh viên trường đại học, cao đẳng, dạy nghề

Tính đến thời điểm năm 2020, hiện nay, số học sinh, sinh viên theo học tại các trường trung học chuyên nghiệp, cao đẳng và đại học trên toàn tỉnh là 4.566 người, trong đó có khoảng 180 lưu học sinh Lào và Campuchia (Học tại Phân hiệu ĐH Đà Nẵng Kon Tum).

Trong thời gian qua, công tác phát triển nhà ở cho sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh được quan tâm. Hiện nay, các dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và đưa vào khai thác sử dụng; trong đó Ký túc xá Cơ sở 1 và Ký túc xá Cơ sở 2 (Phân hiệu ĐH Đà Nẵng Kon Tum) với quy mô 576 chỗ ở (tương đương 72 phòng); khu Ký túc xá tại trung tâm GDTX tỉnh Kon Tum với quy mô 60 chỗ ở (tương đương 10 phòng); Nhà ký túc xá G, nhà ký túc xá H, ký túc xá 1 và ký túc xá 2 (Trường Cao đẳng Cộng đồng Kon Tum) với quy mô 960 chỗ ở (tương đương 120 phòng).

Stt	Tên trường	Tổng số học sinh (người)	Hiện trạng ký túc xá, nhà ở học sinh	
			Tổng diện tích KTX hiện có (m <sup>2</sup> sàn)	Số lượng học sinh đang ở trong KTX (người)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Trường Cao đẳng Cộng đồng Kon Tum	2.925	5.460	649
2	Trung tâm GDTX tỉnh Kon Tum	265	458	-
3	Phân hiệu Đại học Đà Nẵng tại Kon Tum		4.000	301
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.190</b>	<b>9.918</b>	<b>950</b>

Theo số liệu thống kê, các trường này đều có ký túc xá dành cho học sinh, sinh viên theo học tập, đáp ứng được chỗ ở cho 1.596 người với tổng diện tích sàn là 9.918 m<sup>2</sup> sàn; hiện nay chỉ có 950 học sinh, sinh viên, đang ở ký túc xá (tỷ lệ lấp đầy khoảng 59,5%).

Do đặc điểm của khu ký túc xá quản lý, quy định về giờ giấc, không cho nấu ăn trong phòng, do vậy không phù hợp với nhu cầu của các sinh viên, nên nhiều sinh viên ngoại tỉnh muốn thuê nhà tại khu phòng trọ do người dân tự xây dựng, cạnh trường để tiện đi lại và phù hợp với nhu cầu đi làm thêm, không bị kiểm soát về thời gian.

#### b. Nhà ở cho học sinh trường trung học phổ thông

Theo số liệu của Sở Giáo dục và Đào tạo hiện nay trên địa bàn tỉnh Kon Tum có 9 trường phổ thông dân tộc nội trú, bán trú, có học sinh theo học. Tổng số lượng học sinh đang theo học là 3.304 người trong đó số lượng học sinh đang ở nội trú là 2.590 học sinh.

Hiện trạng nhà ở cho học sinh nội trú gồm 2 loại hình: nhà trọ do người dân xây dựng và ký túc xá nội trú do nhà trường quản lý. Theo báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo, hiện nay có:

- Tổng diện tích ký túc xá hiện có là 18.061 m<sup>2</sup> sàn nhà ở, đang đáp ứng cho 2.590 học sinh, tương đương 6,97 m<sup>2</sup> sàn/học sinh. Đây là mức diện tích không đạt so với diện tích tối thiểu đặt ra tại Chiến lược nhà ở quốc gia là 8 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Số học sinh đang thuê trọ hoặc ở nhà tại nhà người thân là 266 em.

Stt	Tên trường	Tổng số học sinh (người)	Hiện trạng ký túc xá, nhà ở học sinh		Số học sinh, sinh viên có nhu cầu về nhà ở (người)
			Tổng diện tích KTX hiện có (m <sup>2</sup> sàn)	Số lượng học sinh đang ở trong KTX (người)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Trường PTTH DTNT tỉnh Kon Tum	487	4.596	487	-
2	Phân hiệu Trường PT DTNT tỉnh tại huyện Ia H'Drai	213	1.084	135	-
3	Trường PT DTNT Kon Rẫy	287	1.914	220	-
4	Trường PT DTNT THPT huyện Kon Plông	395	2.495	395	-
5	Trường PT DTNT huyện Sa Thầy	452	1.770	272	15
6	Trường PT DTNT huyện Tu Mơ Rông	414	1.792	381	-
7	Trường PT DTNT huyện Đăk Glei	410	1.537	260	151
8	Trường PT DTNT huyện Đăk Tô	294	1.847	281	-
9	Trường PT DTNT huyện Đăk Hà	352	1.026	159	100
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.304</b>	<b>18.061</b>	<b>2.590</b>	<b>266</b>

Trong giai đoạn 2021 – 2030, cần tập trung giải quyết các tồn tại, khó khăn sau:

- Rà soát, cải tạo nâng cấp hệ thống ký túc xá hiện có trên địa bàn tỉnh; tránh tình trạng ký túc xá xuống cấp, hư hỏng; ký túc xá chật hẹp không đạt yêu cầu về diện tích nhà ở tối thiểu;
- Rà soát nhu cầu, xem xét xây dựng mới ký túc xá;
- Khuyến khích phát triển loại hình nhà trọ cho học sinh, sinh viên, quản lý và ban hành tiêu chuẩn nhà trọ để kiểm soát chất lượng. Dự kiến giai đoạn 2021-2030 đây là loại hình chính đáp ứng nhu cầu của đối tượng học sinh, sinh viên trên địa bàn tỉnh.

### 3.3.7. Nhà ở cho công nhân

Các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh có quy mô nhỏ, mặt hàng sản xuất chưa đa dạng, lượng công nhân làm việc tại các khu vực này chưa nhiều, chưa thu hút được lực lượng lao động nhập cư về làm việc, công nhân ở các khu công nghiệp này chủ yếu là người địa phương, đã có nhà ở, số ít thuê phòng trọ trong khu dân cư gần khu công nghiệp. Vì vậy, nhu cầu nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh là có nhưng chưa thật sự bức xúc. Ngoài ra, doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn đa số là doanh nghiệp nhỏ, vốn ít, chưa chú trọng việc xây dựng nhà ở cho công nhân. Do đó, hiện nay chưa có dự án nhà ở cho công nhân được triển khai.

## 4. Thực trạng thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản ở Kon Tum hiện nay đang dần hình thành rõ nét, thu hút được các nhà đầu tư lớn quan tâm, khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư: Công ty cổ phần Vincom Retail; Công ty cổ phần tập đoàn FLC; Công ty TNHH TM Vinh Quang I - TP. Hồ Chí Minh; Công ty cổ phần đầu tư Alphanam; Công ty cổ phần Him Lam; Công ty TNHH Đầu tư Phát triển đô thị Măng Đen; Công ty Cổ phần đầu tư VVINA...<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> - Văn bản số 4614/UBND-HTKT ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Công ty cổ phần đầu tư Alphanam;

- Văn bản số 1748/UBND-HTKT ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái - du lịch kết hợp Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Chư Hreng - Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum;

- Văn bản số 649/UBND-HTKT ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu biệt thự sinh thái tại xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum;

- Văn bản số 2058/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án đầu tư mô hình thành phố trong rừng (nhà phố trong rừng) và khu nhà ở liền kề có vườn tại tiểu khu 488, thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2052/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Golden Hill Măng Đen Resort tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

Văn bản số 2050/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Tổ hợp biệt thự cao cấp và FARMSTAY tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2051/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Nhà ở biệt thự cao cấp dưới tán rừng tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2054/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu nhà ở liền kề có vườn kết hợp du lịch sinh thái tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;



Các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai thực hiện, gồm: Dự án Khu dân cư Hoàng Thành, xã Đăk Cấm thành phố Kon Tum có quy mô 9,564 ha bao gồm 192 căn nhà ở xã hội (4 Block nhà 03 tầng), 49 căn nhà ở biệt thự, 153 căn nhà ở liên kế. Đến nay, đã triển khai đầu tư hoàn thành hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Dự án, hoàn thiện 01 Block nhà ở xã hội gồm 48 căn đang đưa vào khai thác.

Dự án Khu đô thị mới phía Bắc Duy Tân quy mô 7,845 ha hiện đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đang triển khai các bước tiếp theo để thực hiện dự án; Dự án khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum có diện tích sử dụng 70ha. Dự án nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư (2,42 ha) thuộc sở hữu nhà nước đã thi công hoàn thành, tạo quỹ nhà ở sở hữu nhà nước 192 căn hộ.

Nguồn cung bất động sản trên địa bàn chủ yếu là nhà, đất riêng lẻ của người dân, đất nền một số dự án khai thác quỹ đất do các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trúng đấu giá và chuyển nhượng. Ngoài ra thị trường đã tiếp nhận thêm sản phẩm là nhà phố kết hợp kinh doanh (*22 căn nhà ở thương mại*) thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thương mại (*shophouse*), phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Đối với nhà ở trong dự án được chấp thuận đầu tư là 472 căn (*bao gồm 411 căn nhà liên kế và 61 căn biệt thự*) thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Hiện nay đã được triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và được đưa vào kinh doanh theo quy định<sup>5</sup>.

Lượng giao dịch bất động sản hiện nay chủ yếu tập trung vào phân khúc giao dịch đất nền riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân. Nhà ở xã hội (*chung cư*) nguồn cung chưa nhiều và cũng chưa thu hút được sự quan tâm của đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định. Hiện nay đã giao dịch được 29/48 căn thuộc Dự án Khu dân cư Hoàng Thành - xã Đăk Cấm - thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty TNHH TM Vinh Quang I - TP. Hồ Chí Minh.

Về biến động giá đối với từng loại bất động sản: Cùng với việc đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn (*các dự án nhà ở thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, nhà ở xã hội*), các khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giá đất nền tăng so với trước, tăng cục bộ tại các dự án và các khu vực xung quanh.

Đến thời điểm hiện nay, các dự án được triển khai trên địa bàn tỉnh Kon Tum đều thực hiện tuân thủ theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở và phát triển đô thị; phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất; thu hút được vốn đầu tư của doanh nghiệp và nhân dân; bước đầu hình thành hạ tầng kỹ thuật các khu nhà ở, khu đô thị với kết cấu hạ tầng đồng bộ, đảm bảo kết nối với hạ tầng chung khu vực, góp phần phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu người dân và góp phần phát triển kinh tế - xã hội.

---

<sup>5</sup> Văn bản số 827/SXD-QLXD ngày 28/5/2021 của Sở Xây dựng về việc Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

## **5. Phân tích, đánh giá kết quả triển khai Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2012 – 2020**

### **5.1. Về phát triển nhà ở tại đô thị**

Trong giai đoạn từ 2012-2020, tốc độ đô thị hoá trên địa bàn tỉnh diễn ra khá mạnh. Nhà ở trong khu vực đô thị đã được cải thiện đáng kể, số lượng nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở tăng cao do việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở của người dân sống ở đô thị diễn ra trên quy mô rộng. Các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới và dự án khai thác quỹ đất đang được đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân đô thị.

Chất lượng nhà ở dần được nâng cao từ kiến trúc đến trang thiết bị nội thất. Người dân ngày càng quan tâm hơn đến việc đầu tư, sở hữu những ngôi nhà khang trang, hiện đại.

Việc cấp phép cũng như chấp hành giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trong đô thị được triển khai thực hiện ngày càng chặt chẽ, đúng quy định.

Diện tích nhà ở bình quân trên toàn tỉnh, tính đến năm 2020 đạt 21,2 m<sup>2</sup> sàn/người (thấp hơn chỉ tiêu diện tích bình quân của cả nước (25,2 m<sup>2</sup> sàn/người)).

Nhà ở đô thị chủ yếu phát triển theo hướng nhà ở riêng lẻ, người dân tự mua đất, xây nhà. Từ năm 2016 đến năm 2020, tổng diện tích nhà ở xây dựng mới trên toàn tỉnh là 3.376.413 m<sup>2</sup>. Tỷ lệ nhà kiên cố và bán kiên cố đạt 93,7%. Trong đó, năm 2020 thì diện tích nhà ở được xây dựng mới cao nhất với 982.657 m<sup>2</sup>, diện tích nhà ở xây dựng mới tăng liên tục qua các năm.

Bên cạnh đó, hiện nay thị trường (*chủ yếu trên địa bàn thành phố Kon Tum*) có thêm sản phẩm là nhà phố kết hợp kinh doanh, nhà ở thương mại đang được đầu tư xây dựng trên địa bàn. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 02 dự án: Dự án nhà ở xã hội đang triển khai thuộc dự án khu dân cư Hoàng Thành, xã Đăk Cấm, thành phố Kon Tum với quy mô 4 block nhà 03 tầng với tổng số 192 căn hộ, hiện đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng 01 block gồm 48 căn; Dự án Nhà ở xã hội – Nhà ở tái định cư tại Khu đô thị phía Nam cầu Đăk Bla, thành phố Kon Tum với quy mô 02 khối nhà 09 tầng phục vụ cho 192 hộ (*trong đó nhà ở tái định cư 96 căn hộ, nhà ở xã hội 96 căn hộ*) trên diện tích đất khoảng 8.655 m<sup>2</sup> hiện đã thi công hoàn thành.

### **5.2. Về phát triển nhà ở tại nông thôn**

Nhà ở khu vực nông thôn đã có bước phát triển, người dân khu vực nông thôn ngày càng quan tâm đến việc xây dựng nhà ở nhằm có nơi ở ổn định để tạo lập cuộc sống.

Chất lượng nhà ở khu vực nông thôn ngày càng được nâng cao. Nhà ở có quy mô hiện đại, kiên cố xuất hiện ngày càng nhiều. Nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở tạm ngày càng ít. Tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ đạt 6,3% tính đến thời điểm năm 2020.

Các chương trình hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ đã phát huy hiệu quả, giúp các hộ gia đình nghèo có điều kiện tạo lập nhà ở. Việc thực hiện Chương trình mục

tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới đã tạo bộ mặt mới cho khu vực nông thôn. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được quan tâm đầu tư xây dựng và ngày càng hoàn thiện, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân ở khu vực nông thôn.

### **5.3. Nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế**

Chính phủ cũng như UBND tỉnh đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách tạo điều kiện để phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp. Một số doanh nghiệp đã quan tâm đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp, đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở cho công nhân. Tuy nhiên số lượng chưa nhiều.

UBND tỉnh đã chủ trương lập và phê duyệt nhiều đồ án quy hoạch, trong đó đã dành diện tích đất xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, tổng cộng đến nay đã quy hoạch trên 3,84 ha đất dành để xây dựng nhà ở cho công nhân.

Tỷ lệ phủ kín các khu công nghiệp, khu kinh tế của tỉnh còn thấp. Số nhà máy hoạt động còn ít, lượng công nhân chưa nhiều. Ngoài ra, công nhân phần lớn là lao động tại chỗ đã có nhà ở, một số công nhân thuê nhà ở trọ gần khu vực nhà máy để sinh sống.

### **5.4. Nhà ở cho học sinh, sinh viên**

Nhà ở cho học sinh, sinh viên trong thời gian qua được xây dựng chủ yếu do các chủ đầu tư là các cơ giáo dục trên địa bàn tỉnh xây dựng từ nguồn vốn chủ yếu là vốn Nhà nước, với số lượng cơ bản đáp ứng được nhu cầu của học sinh, sinh viên các trường trong địa bàn tỉnh.

Theo thống kê cho thấy, số lượng học sinh, sinh viên trên địa bàn tỉnh là 1.825 người đang theo học. Ước tính trong số này có khoảng 60% có nhu cầu nhà ở, tương ứng khoảng 1.095 chỗ ở. Hiện nay, ký túc xá dành cho học sinh, sinh viên ở do các trường xây dựng đáp ứng khoảng 700 chỗ, giải quyết chỗ ở cho gần 64% số lượng nhu cầu. Chưa đạt so với mục tiêu đặt ra trong Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2012 - 2020 là giải quyết tối thiểu 80% số học sinh, sinh viên trên địa bàn tỉnh có nhu cầu để ở.

### **5.5. Nhà ở thương mại**

Dự án nhà ở thương mại trong thời gian qua đã có sự tham gia của một số nhà đầu tư và đã triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, chủ yếu là thành phố Kon Tum.

Ngoài một số dự án hỗn hợp có hạng mục nhà ở được chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc thuê; một số hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở để cho thuê; dự án nhà ở thương mại được đầu tư hạ tầng đồng bộ và xây dựng một phần nhà ở để bán, một phần chuyển nhượng đất nền đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở (Dự án Khu dân cư Hoàng Thành, xã Đăk Cẩm, thành phố Kon Tum)

...

### **5.6. Nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở cho người có công với cách mạng**

Trong những năm qua, tỉnh đã chỉ đạo kịp thời và thực hiện tốt các chương trình hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình hỗ trợ về nhà ở của Chính phủ cho các đối tượng là hộ nghèo và người có công với cách mạng. Tính đến nay, đã hỗ trợ cho 14.508 hộ khó khăn về nhà ở xây dựng mới/cải tạo nhà ở, trong đó: hỗ trợ cho 13.018 hộ nghèo xây dựng nhà ở; 1.210 hộ gia đình người có công với cách mạng cải thiện nhà ở, cụ thể:

Hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 20/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ được 8.886 hộ, đạt 100% so với Đề án được phê duyệt.

Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ năm, tính đến hết năm 2020, đã thực hiện 2.111 hộ trên tổng số 3.041 hộ theo Đề án được duyệt, đạt 33,5% Đề án phê duyệt.

Hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ được 1.210 hộ, đạt 100% Đề án được phê duyệt.

## **5.7. Đánh giá chung**

Sau hơn 08 năm thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2012-2020, UBND tỉnh đã chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung, chỉ tiêu đặt ra theo Chiến lược phát triển nhà ở của Chính phủ cũng như kế hoạch, mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở và đã đạt được một số kết quả nhất định như diện tích nhà ở bình quân đầu người ở khu vực đô thị và nông thôn đều đạt chỉ tiêu trong Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và gần bằng chỉ tiêu trong Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia. Tuy nhiên, do nguồn lực của tỉnh còn hạn chế và đặc điểm dân cư, điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán của người dân có phần đặc thù; vì vậy, việc thực hiện Chiến lược, Chương trình phát triển nhà ở còn nhiều chỉ tiêu chưa đạt, chưa đáp ứng đòi hỏi thực tế của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở trong xã hội.

## **5.8. Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân**

### **5.8.1. Những tồn tại, hạn chế**

- Nhìn chung, nhiều chỉ tiêu về phát triển nhà ở giai đoạn 2012 – 2020 chưa đạt kế hoạch đề ra như phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công nhân, nhà công vụ.

- Có sự mất cân đối về số lượng, cơ cấu, chất lượng nhà ở giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn: nhà ở khu vực đô thị phát triển nhanh, với chất lượng nhà ở tốt hơn, đa dạng hơn ở khu vực nông thôn.

- Ở khu vực đô thị, các khu dân cư mới được quy hoạch đồng bộ được hình thành, nhà cửa mới xây đa phần đẹp và hiện đại, góp phần tạo nên những bộ mặt mới cho khu vực đô thị. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn nhiều vấn đề bất cập như việc kiểm soát xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị tại các khu vực quy hoạch mới; nhiều khu vực trong đô thị tồn tại theo hiện trạng chưa được chỉnh trang, đường giao thông nhỏ hẹp, thiếu kết nối, manh mún, hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, trong khu vực đô thị nhưng người dân xây dựng nhà ở như ở nông thôn (xây

*chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm*), làm mất mỹ quan cũng như ảnh hưởng đến môi trường sống khu vực đô thị.

- Chất lượng xây dựng nhà ở nông thôn đã có nhiều chuyển biến tích cực, ngày càng có nhiều ngôi nhà quy mô lớn, kiên cố và khang trang được xây dựng. Tuy nhiên tình trạng nhà ở, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường sống của các hộ dân ở nông thôn tại một số nơi, một số vùng nhất là ở vùng sâu, vùng xa, các xã nghèo vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra;

- Việc phát triển nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu kinh tế, người có thu nhập thấp nói chung ở khu vực đô thị tuy đã có nhiều chủ trương, chính sách của nhà nước tạo điều kiện thuận lợi nhưng vẫn phát triển chưa đáp ứng được yêu cầu. Tính đến nay, chưa có dự án nhà ở đầu tư tại các khu vực đô thị để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua, đáp ứng nhu cầu của nhóm đối tượng này;

- Đối với các dự án nhà ở thương mại: Việc phát triển dự án nhà ở thương mại hiện nay chủ yếu theo hình thức phân lô bán nền, chưa tạo được nhiều sản phẩm chính là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Việc lấp đầy nhà ở khu dân cư chậm hoàn thành, các công trình hạ tầng xã hội khác vì thế chưa được đầu tư xây dựng;

- Nhà ở cho các đối tượng hộ nghèo tuy đã được UBND tỉnh, các cấp các ngành tích cực chỉ đạo, tổ chức thực hiện tốt, song tiến độ thực hiện vẫn còn chậm. Quỹ đất được quy hoạch dành cho việc phát triển nhà ở xã hội đã được xem xét phê duyệt tại các khu quy hoạch, các dự án phát triển nhà ở thương mại và dự án phát triển đô thị trên địa bàn nhưng chưa được đầu tư xây dựng.

- Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do đơn giá bồi thường đất chưa sát với thị trường; chưa đạt được sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng...

- Ngoài ra, theo ý kiến của Bộ Xây dựng về việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Kon Tum: Công tác quản lý, quy hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Kon Tum vẫn còn một số tồn tại như: Bố trí quỹ đất để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở còn chưa sát với tình hình thực tế; chưa phê duyệt chỉ tiêu bố trí vốn ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người nghèo, nhà ở sinh viên, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở công vụ,... một số chỉ tiêu, nhiệm vụ phát triển nhà ở qua thời gian thực hiện còn bất cập.

### **5.8.2. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế**

#### **❖ Nguyên nhân khách quan**

Sự tăng trưởng của kinh tế xã hội, mức độ đô thị hóa mạnh mẽ kéo theo sự mất cân đối về thu nhập của người dân sống ở vùng đô thị và vùng nông thôn. Nhu cầu nhà ở thuộc nhóm đối tượng có thu nhập thấp ở đô thị trên địa bàn tỉnh là có, tuy nhiên không nhiều và chưa bức xúc như các tỉnh khác. Tâm lý người dân vẫn thích sở hữu nhà và đất riêng lẻ chứ không thích ở căn hộ chung cư. Công nhân tại các khu công nghiệp hiện nay chưa tập trung đông, hoạt động các nhà máy còn rải

rác, phân tán, các doanh nghiệp trong khu công nghiệp chưa quan tâm đầu tư nhà ở cho công nhân do nhu cầu chưa có nhiều.

Các chương trình hỗ trợ nhà ở theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ tuy đã được quan tâm chỉ đạo quyết liệt, song nguyên nhân khách quan do nguồn vốn ngân sách trung ương cấp không kịp thời và không đảm bảo tiến độ theo quy định, dẫn đến tiến độ triển khai một số chương trình bị chậm hơn so với kế hoạch. Ngoài ra, nhiều hộ gia đình khó khăn về nhà ở vẫn trông chờ vào các nguồn hỗ trợ từ nhà nước để cải thiện nhà ở.

Chính sách pháp luật về đất đai, đầu tư có nhiều thay đổi, nhiều dự án khảo sát chưa kỹ dẫn đến công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm, nguồn lực tài chính của nhà đầu tư còn hạn chế, việc bố trí cơ cấu nguồn vốn cho các dự án còn chậm, hạn chế. Việc giải phóng mặt bằng cho dự án đầu tư xây dựng mới và giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư tái định cư thiếu tính đồng bộ.

#### ❖ Nguyên nhân chủ quan

Nhiều khu dân cư ở khu vực đô thị chậm được quy hoạch xây dựng, mật độ dân cư ngày càng đông trong lúc hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng, dẫn đến việc ô nhiễm môi trường sống, mất mỹ quan đô thị;

Việc quản lý phát triển nhà ở khu vực nông thôn còn nhiều bất cập, chế tài quản lý còn lỏng lẻo; người dân tự phát xây dựng là chủ yếu mà thiếu đi sự quản lý của cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương;

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị còn thiếu, chưa được đầu tư một cách tương xứng do nguồn lực hạn chế. Chưa có nhiều quỹ đất sạch để kêu gọi nhà đầu tư quan tâm đầu tư.

Việc thực hiện đồng thời một lúc nhiều chương trình hỗ trợ về nhà ở hiện nay trong lúc nguồn lực không đảm bảo dẫn đến nhiều chương trình hỗ trợ về nhà ở bị kéo dài tiến độ, làm giảm hiệu quả của các chương trình.

Cơ chế ưu đãi cho nhà đầu tư khi xây dựng nhà ở xã hội ngày càng nhiều nhưng chưa đủ mạnh để thu hút nhà đầu tư quan tâm, đầu tư vào lĩnh vực có lợi nhuận thấp; quá trình thiết lập dự án và xây dựng nhà ở tương đối phức tạp và tốn nhiều thời gian, công sức. Mặt khác, do nhu cầu nhà ở xã hội ở tỉnh Kon Tum chưa bức xúc như các đô thị lớn khác.

Chưa có cơ chế riêng cho loại hình nhà ở xã hội, các bước thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội còn phức tạp, ngoài thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận đầu tư, giao đất, tính tiền sử dụng đất, ký quỹ như nhà ở thương mại, các dự án nhà ở xã hội phải thực hiện thẩm định giá bán nhà ở xã hội, xác nhận đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội...; do đó, các nhà đầu tư chưa tham gia nhiều.

Nguồn lực để đầu tư phát triển nhà ở tái định cư tại khu vực đô thị còn thiếu. Nguồn vốn bố trí cho giải phóng mặt bằng để có đất sạch cho việc kêu gọi nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở còn hạn chế.

### **5.8.3. Bài học kinh nghiệm**

Nhà ở xã hội còn rất thiếu nguồn cung; khảo sát nhu cầu công chức, viên chức ở các công sở cho thấy nhu cầu nhiều, nhưng giai đoạn trước mắt đáp ứng rất ít. Đầu tư nhà ở xã hội chỉ mới đạt được một phần ba so với mục tiêu phát triển nhà ở của tỉnh, một phần cũng do xác định chỉ tiêu dân số chưa phù hợp.

Mặc dù quy hoạch quỹ đất để phát triển nhà ở là tương đối nhiều nhưng lại thiếu quỹ đất sạch để triển khai Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Do đó, muốn thực hiện Chương trình, kế hoạch để phát triển nhà ở giai đoạn mới thì phải có quỹ đất sạch tương ứng. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến không có quỹ đất sạch là do nguồn vốn ngân sách Nhà nước không đủ khả năng bố trí để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, năng lực tài chính của các nhà đầu tư không đáp ứng được các cam kết về việc ứng vốn cho công tác giải phóng mặt bằng.

Thiếu kiên quyết trong việc xử lý, thu hồi đối với các dự án phát triển nhà ở chậm tiến độ hoặc không triển khai thực hiện.

## CHƯƠNG III

### PHƯƠNG HƯỚNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐẾN NĂM 2030

#### 1. Phương pháp

##### 1.1. Cơ sở tính toán nhu cầu nhà ở

Như đã nhận định ở Chương II, có thể nhận thấy chất lượng và khả năng tập hợp dữ liệu cũng như kết quả khảo sát thống kê chính thức liên quan đến thông tin nhà ở và thị trường bất động sản nhà ở tại tỉnh Kon Tum hiện còn nhiều hạn chế. Thông thường trong việc dự báo thị trường bất động sản trên thế giới, các chuyên gia và trung tâm nghiên cứu hoặc đơn vị quản lý phát triển nhà ở xây dựng mô hình dự báo nhu cầu bất động sản với nhiều biến độc lập khác nhau (*có thể lên tới*

vài chục biến khác nhau), các biến độc lập cần thiết phải được thu thập theo chuỗi thời gian dài, có thể theo năm hoặc theo quý, đồng thời các dữ liệu phải đảm bảo được tính khả tín. Các yêu cầu này (*dữ liệu theo chuỗi thời gian dài và mức độ khả tín*) gần như không thể tại Việt Nam nói chung và tỉnh Kon Tum nói riêng.

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

Trong phạm vi nghiên cứu này, do hạn chế của nguồn dữ liệu phục vụ cho công tác dự báo, đơn vị tư vấn đề xuất nhiều phương pháp dự báo với số biến độc lập hạn chế cho các lĩnh vực khác nhau của nhu cầu nhà ở, sau đó đánh giá từng phương án và lựa chọn mô hình phù hợp nhất với diễn biến phát triển thực tế của địa phương để làm cơ sở tính toán nhu cầu và quy mô phát triển nhà ở tại tỉnh Kon Tum trong giai đoạn 2021 – 2030.

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

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: Tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và tỷ lệ đô thị hóa cùng với sự phát triển toàn diện về kinh tế - xã hội trên địa bàn.;

- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP;

- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2012 – 2020 trên địa bàn tỉnh;

- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;

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

- Thực trạng nhà ở tỉnh Kon Tum trong giai đoạn 2012 – 2020, trong đó đặc biệt là những năm gần đây (2016 – 2020) là một trong những căn cứ để tính toán nhu cầu nhà ở của tỉnh giai đoạn 2021 – 2030 ;

- Các khu vực dự kiến phát triển đô thị, phát triển dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh tại **Phụ lục 01, phụ lục 02 kèm theo**;

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



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

Để xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh cần những yếu tố sau:

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

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

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

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

## 1.3. Xác định dự báo nhu cầu nhà ở

### a. Xác định nhu cầu 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

### b. Dự báo dân số

Theo nghiên cứu quá trình phát triển dân số từ năm 2012 đến năm 2020, dự báo dân số tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

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

Trong đó:

$D_t$  là dân số năm dự báo

$D_0$  là dân số năm 2020

r: tốc độ tăng trưởng dân số trung bình

t: Khoảng cách giữa năm dự báo và năm 2020

- Căn cứ số liệu dân số theo niên giám thống kê (từ 2012 – 2020):

**Bảng 15. Thống kê dân số toàn tỉnh giai đoạn 2012 – 2020**

Stt	Năm	Dân số toàn tỉnh (người)
1	Năm 2012	462.705
2	Năm 2013	473.251
3	Năm 2014	482.215

Stt	Năm	Dân số toàn tỉnh (người)
1	Năm 2012	462.705
2	Năm 2013	473.251
3	Năm 2014	482.215
4	Năm 2015	495.876
5	Năm 2016	507.818
6	Năm 2017	520.048
7	Năm 2018	532.358
8	Năm 2019	543.452
9	Năm 2020	555.645

Nguồn: Cục Thống kê

Căn cứ hiện trạng dân số toàn tỉnh từ năm 2012 – 2020, dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2025 và 2030 như sau:

**Bảng 16. Hiện trạng và dự báo dân số toàn tỉnh đến năm 2030**

Stt	Khu vực	Hiện trạng năm 2020	Dự báo đến năm 2025	Dự báo đến năm 2030
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>555.645</b>	<b>620.000</b>	<b>704.541</b>
1	Khu vực thành thị	181.937	289.000	368.500
2	Khu vực nông thôn	373.708	331.000	336.041

### c. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Theo nghiên cứu quá trình phát triển tổng sản phẩm trên địa bàn theo giá hiện hành (GRDP) từ năm 2010 đến năm 2020, dự báo tổng sản phẩm tỉnh tương lai theo tỷ lệ tăng trung bình hàng năm của tỉnh theo công thức:

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

Trong đó:

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

GRDP<sub>0</sub> là tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh theo giá hiện hành năm 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 17. Tổng hợp hiện trạng tổng sản phẩm GRDP toàn tỉnh giai đoạn 2010-2020**

Stt	Năm	GRDP (tỷ đồng)	GRDP bình quân (triệu đồng/người)
-----	-----	-------------------	--------------------------------------

<b>Stt</b>	<b>Năm</b>	<b>GRDP</b> (tỷ đồng)	<b>GRDP bình quân</b> (triệu đồng/người)
1	Năm 2010	7.207,29	16,30
2	Năm 2011	10.299,83	22,81
3	Năm 2012	11.653,65	25,19
4	Năm 2013	13.086,84	27,65
5	Năm 2014	13.997,32	28,91
6	Năm 2015	15.101,77	30,45
7	Năm 2016	16.345,66	32,19
8	Năm 2017	18.469,36	35,51
9	Năm 2018	20.129,54	37,81
10	Năm 2019	21.934,52	40,36
11	Năm 2020	24.073,97	43,33

*Nguồn: Cục Thống kê*

Căn cứ theo dự báo tăng trưởng kinh tế tại Nghị quyết về phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 – 2025, dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030 như sau:

**Bảng 18. Dự báo tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh đến năm 2030**

<b>Stt</b>	<b>Năm</b>	<b>GRDP</b> (Tỷ đồng)	<b>GRDP bình quân</b> (triệu đồng/người)
1	Năm 2021	26.481,36	47,66
2	Năm 2022	29.129,50	52,42
3	Năm 2023	32.042,45	57,67
4	Năm 2024	35.246,69	63,43
5	Năm 2025	38.771,36	69,78
6	Năm 2026	42.648,50	76,75
7	Năm 2027	46.913,35	84,43
8	Năm 2028	51.604,68	92,87
9	Năm 2029	56.765,15	102,16
10	Năm 2030	62.441,67	112,38

**d. Mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người**

Qua nghiên cứu và phân tích từ kinh nghiệm quốc tế<sup>(6)</sup>, yếu tố về phát triển kinh tế là yếu tố mang tính quyết định đến phát triển nhà ở. Hiện nay, Bộ Xây dựng đã xác lập mối tương quan giữa chỉ tiêu GRDP bình quân đầu người với diện tích nhà ở bình quân đầu người. Theo đó, trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người trên toàn quốc sẽ tiếp tục tăng đồng biến với sự gia tăng về GRDP bình quân đầu người. Trong bối cảnh phát triển đô thị của Tỉnh Kon Tum, mô hình dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người được phân tích thông qua chỉ số GRDP bình quân đầu người.

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

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

Trong đó:

DTBQ là giá trị diện tích nhà ở bình quân;

GRDPBQ là giá trị GRDP bình quân đầu người;

<sup>(6)</sup> 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.

$\alpha$ ,  $\beta$  là các hệ số tương quan.

**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	0.989 <sup>a</sup>	0,957	0,961	0,6102	1,198

a. Predictors: (Constant), GRDPBQ

b. Dependent Variable: DTBQ

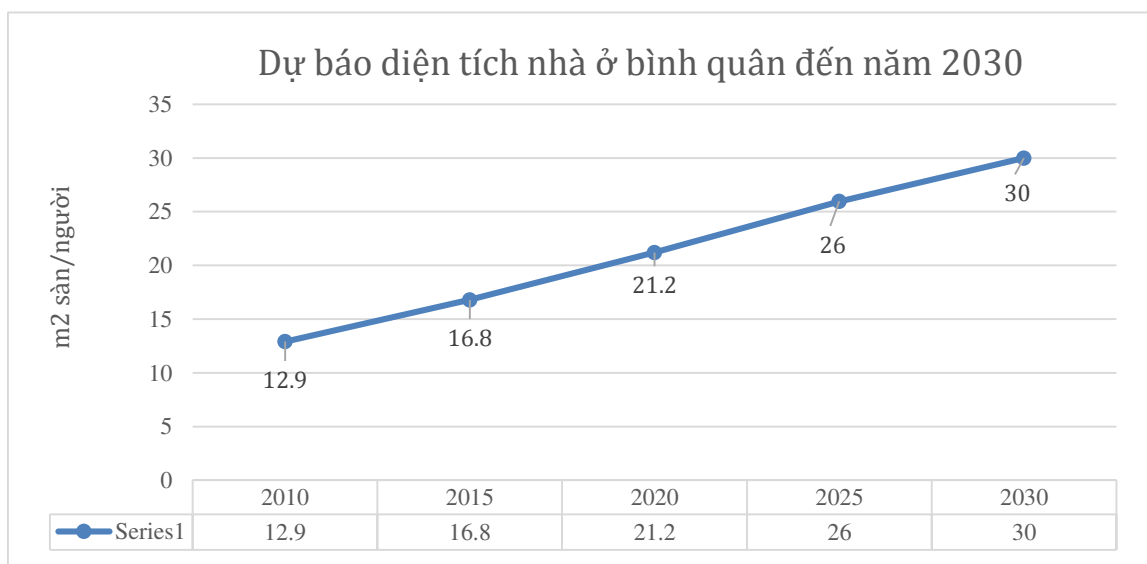
**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	19,45	0,457				
	GRDPBQ	0,094	0,031	0,989	18,148	0,000	1,000

Theo kết quả phân tích hồi quy, với các hệ số tương quan  $\alpha = 19,45$ ;  $\beta = 0,094$ ; hàm hồi quy tuyến tính về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh có dạng như sau:

$$DTBQ = 19,45 + 0,094 \times GRDPBQ \quad (\text{ĐVT: m}^2/\text{người})$$

Dự báo đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân tối thiểu của tỉnh đạt 26,0 m<sup>2</sup>/người; đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu toàn tỉnh đạt 30,0 m<sup>2</sup>/người.



**Bảng 19. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030**

Đơn vị tính: m<sup>2</sup> sàn/người

Stt	Khu vực	Năm 2020	Đến năm 2025	Đến năm 2030
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>21,2</b>	<b>26,0</b>	<b>30,0</b>
1	Thành thị	29,0	29,5	32,0
2	Nông thôn	17,4	22,9	27,8

Nguồn: Niên giám thống kê 2020 và tính toán của đơn vị tư vấn

Dựa trên tình hình phát triển dân số và diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 và năm 2030, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm của tỉnh qua các giai đoạn như sau:

**Bảng 20. Tổng diện tích nhà ở tỉnh qua các giai đoạn**

Stt	Khu vực	Năm 2020 (m <sup>2</sup> sàn)	Đến năm 2025 (m <sup>2</sup> sàn)	Đến năm 2030 (m <sup>2</sup> sàn)
	<b>Toàn tỉnh</b>	<b>11.779.674</b>	<b>16.120.000</b>	<b>21.136.230</b>
1	Thành thị	5.274.316	8.525.500	11.792.000
2	Nông thôn	6.505.358	7.594.500	9.344.230

Nhu cầu nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 cần tăng thêm 9.356.556 m<sup>2</sup> sàn; trong đó giai đoạn 2021 – 2025 là 4.340.326 m<sup>2</sup> sàn; giai đoạn 2026-2030 là 5.016.230 m<sup>2</sup> sàn.

## 2. Quan điểm và định hướng phát triển nhà ở

- Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phát triển nhà ở gắn liền với phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau;

- Ban hành các chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở xã hội cũng như chủ động đầu tư phát triển nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách nhà nước;

- Từng bước giải quyết về nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, kết hợp với chỉnh trang đô thị và phát triển các khu nhà ở xã hội; tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê đối với phân khúc nhà ở giá rẻ để giải quyết nhu cầu của các đối tượng có thu nhập thấp tại đô thị;

- Phát triển nhà ở gắn với phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh và vùng Tây Nguyên, góp phần tăng trưởng kinh tế toàn tỉnh, chuyển dịch cơ cấu lao động;

- Bước đầu chuyển đổi mô hình nhà ở từ thấp tầng sang nhà ở trung và cao tầng, với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ để sử dụng đất hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên, không gian công cộng.

- Bảo tồn các công trình nhà ở có kiến trúc đặc thù, có giá trị trong địa bàn tỉnh.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở, nhà ở phải đồng bộ với quy hoạch đô thị, hạ tầng, kỹ thuật, hạ tầng xã hội và gắn liền cuộc sống nhân dân.

### **3. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2030**

#### **3.1. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2025**

• Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 26,0 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 29,5 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 22,9 m<sup>2</sup> sàn/người.

• Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đến năm 2025 là 10 m<sup>2</sup> sàn/người.

• Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2025 đạt khoảng 16.120.000 m<sup>2</sup> sàn (tăng thêm khoảng 4.340.326 m<sup>2</sup> sàn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: khoảng 104.046 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở thương mại: khoảng 1.148.171 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 3.085.610 m<sup>2</sup> sàn;

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

• Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Phần đầu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 40% (trong đó khu vực đô thị đạt khoảng 50%, khu vực nông thôn đạt khoảng 35%), giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ.

#### **3.2. Mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2030**

• Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh sẽ đạt khoảng 30,0 m<sup>2</sup> sàn/người. Trong đó, diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt khoảng 32,0 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt khoảng 27,8 m<sup>2</sup> sàn/người.

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

• Tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 21.136.230 m<sup>2</sup> sàn (tăng thêm khoảng 5.016.230 m<sup>2</sup> sàn), cụ thể:

- Nhà ở xã hội: khoảng 221.009 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở thương mại: khoảng 1.738.539 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: khoảng 3.053.331 m<sup>2</sup> sàn;

- Nhà ở công vụ: khoảng 3.350 m<sup>2</sup> sàn;

• Chất lượng nhà ở toàn tỉnh: Phần đầu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 85% (trong đó khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt khoảng 75%), không để phát sinh nhà ở đơn sơ trong khu vực đô thị.

**Bảng 21. Số căn, diện tích sàn cần đầu tư xây dựng theo từng hình thức phát triển nhà ở**

Stt	Loại nhà ở	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn
<b>I</b>	<b>Nhà ở thương mại</b>	<b>1.148.171</b>	<b>7.654</b>	<b>1.738.539</b>	<b>11.590</b>
<b>II</b>	<b>Nhà ở công vụ</b>	<b>2.500</b>	<b>100</b>	<b>3.350</b>	<b>134</b>
<b>III</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>104.046</b>	<b>1.827</b>	<b>221.009</b>	<b>4.033</b>
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	87.396	1.457	158.009	2.633
2	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	16.650	370	63.000	1.400
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	-	-	-	-
<b>IV</b>	<b>Nhà ở tái định cư</b>	-	-	-	-
<b>V</b>	<b>Nhà ở dân tự xây trên đất ở hiện hữu</b>	<b>3.085.610</b>	<b>20.571</b>	<b>3.053.331</b>	<b>20.356</b>
1	Nhà ở người có công với cách mạng	27.720	616	26.280	584
2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	204.930	4.554	193.095	4.291
3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	137.880	3.064	159.480	3.544
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	2.715.080	12.337	2.674.476	11.937
<b>Tổng</b>		<b>4.340.327</b>	<b>30.152</b>	<b>5.016.229</b>	<b>36.113</b>

#### **4. Dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2030**

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

##### **4.1.1. Hiện trạng thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân của người dân trên địa bàn**

Theo kết quả sơ bộ khảo sát mức sống dân cư Việt Nam năm 2020, tỉnh Kon Tum có nhóm thu nhập bình quân thấp nhất đạt 709.000 đồng và nhóm cao nhất đạt 5.049.000 đồng (*chênh lệch giữa nhóm có thu nhập bình quân cao nhất và thấp nhất khoảng 7 lần*).

Căn cứ mức chi cho đời sống bình quân đầu người một tháng năm 2020 (*Kết quả khảo sát sơ bộ mức sống dân cư Việt Nam năm 2020 của Tổng Cục thống kê*),



hiện trạng khả năng tích lũy bình quân đầu người của tỉnh Kon Tum được xác định tại bảng sau:

**Bảng 22. Khả năng tích lũy bình quân đầu người năm 2020**

*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

Stt	Nhóm thu nhập	Thu nhập bình quân	Chi tiêu đời sống bình quân	Tích lũy bình quân tháng	Tích lũy bình quân năm
1	Nhóm 1	709	1.199	0	0
2	Nhóm 2	1.228	2.161	0	0
3	Nhóm 3	1.962	2.444	0	0
4	Nhóm 4	2.960	3.111	0	0
5	Nhóm 5	5.049	4.334	715	8.580

Có thể thấy chỉ có các nhóm thu nhập nhóm 5 là có khả năng tích lũy để mua nhà ở. Tuy nhiên, giả định căn hộ có giá trung bình khoảng 500 triệu đồng trong điều kiện cá nhân chưa lập gia đình, thu nhập ổn định, không có thu nhập bất thường và khả năng tích lũy không đổi thì với nhóm 5 cần thời gian tích lũy đủ để mua nhà ở vào khoảng 25 năm.

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

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

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

#### 4.1.2. Dự báo thu nhập, chi tiêu và khả năng tích lũy bình quân trong từng giai đoạn

**Bảng 23. Dự báo thu nhập bình quân đầu người theo từng nhóm thu nhập trong các giai đoạn**

*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

Stt	Nhóm thu nhập	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	709	782	863	952	1.051	1.160	1.280	1.412	1.558	1.719	1.897
2	Nhóm 2	1.228	1.355	1.495	1.650	1.820	2.008	2.216	2.445	2.698	2.977	3.285
3	Nhóm 3	1.962	2.165	2.389	2.636	2.908	3.209	3.541	3.907	4.311	4.757	5.248
4	Nhóm 4	2.960	3.266	3.604	3.976	4.388	4.841	5.342	5.894	6.504	7.176	7.918
5	Nhóm 5	5.049	5.571	6.147	6.783	7.484	8.258	9.112	10.054	11.094	12.241	13.506
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>2.382</b>	<b>2.628</b>	<b>2.900</b>	<b>3.199</b>	<b>3.530</b>	<b>3.895</b>	<b>4.298</b>	<b>4.742</b>	<b>5.233</b>	<b>5.774</b>	<b>6.371</b>

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

**Bảng 24. Dự báo chi tiêu đời sống bình quân đầu người trong các giai đoạn**

*Đơn vị: nghìn đồng/người/tháng*

Stt	Nhóm thu nhập	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Nhóm 1	1.199	1.235	1.272	1.310	1.349	1.389	1.431	1.473	1.517	1.563	1.609
2	Nhóm 2	2.161	2.226	2.292	2.360	2.431	2.503	2.578	2.655	2.735	2.816	2.900
3	Nhóm 3	2.444	2.517	2.592	2.670	2.749	2.831	2.916	3.003	3.093	3.185	3.280
4	Nhóm 4	3.111	3.204	3.300	3.398	3.500	3.604	3.712	3.822	3.937	4.054	4.175
5	Nhóm 5	4.334	4.463	4.597	4.734	4.875	5.021	5.171	5.325	5.484	5.648	5.817
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>2.650</b>	<b>2.729</b>	<b>2.810</b>	<b>2.894</b>	<b>2.981</b>	<b>3.070</b>	<b>3.161</b>	<b>3.256</b>	<b>3.353</b>	<b>3.453</b>	<b>3.556</b>

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

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

**Bảng 25. Dự báo khả năng tích lũy của các nhóm thu nhập**

*Đơn vị: nghìn đồng/người*

Stt	Nhóm thu nhập	Giai đoạn 2021 - 2025	Lũy kế đến năm 2030
1	Nhóm 1	-	5.813
2	Nhóm 2	-	6.548
3	Nhóm 3	6.033	81.478
4	Nhóm 4	36.839	194.442
5	Nhóm 5	126.632	469.367

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

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

Đối với nhóm thu nhập 5, mức tích lũy đảm bảo tiếp cận với nhà ở thương mại (*trong khoảng thời gian tích lũy 10 năm*).

Vì thế, dựa trên số dân tăng đến giai đoạn đến giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026-2030 thì số người có khả năng mua nhà ở thương mại đạt 1/10 dân số.

Đặc biệt, tại Nghị quyết số 06-NQ/ĐH ngày 30/9/2020 của Đại hội Đại biểu Đảng bộ tỉnh Kon Tum, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Kon Tum lần thứ XVI, nhiệm kỳ 2020-2025 chỉ đạo tiếp tục huy động vốn đầu tư kết cấu hạ tầng khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, các dự án về lĩnh vực hạ tầng thương mại, dịch vụ, nhất là các dự án hậu cần xuất nhập khẩu (Logistic) tại Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y và các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh gắn với phát triển kinh tế cửa khẩu, kinh tế biên mậu. Và tại Nghị quyết số 04-NQ/TU của Tỉnh ủy Kon Tum ngày 20/9/2021 Nghị quyết Hội nghị lần thứ tư Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh khóa XVI về xây dựng và phát triển các vùng kinh tế động lực tỉnh Kon Tum đến năm 2025, định hướng đến năm 2030, Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh thống nhất xác định Thành phố Kon Tum và huyện Kon Plông là vùng kinh tế động lực của tỉnh.

Ngoài ra, theo phương án phát triển các đô thị tại báo cáo cuối kỳ của Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến 2050 có 01 đô thị lớn là thành phố Kon Tum với mức tăng trưởng kinh tế nhanh, dân số đô thị lớn; Trong đó, tỉnh có 03 khu công nghiệp phân bố ở thành phố Kon Tum, huyện Ngọc Hồi. Tại Ngọc Hồi, đô thị Bờ Y – Plei Kần sẽ là trung tâm dịch vụ, du lịch, thương mại

và công nghiệp gắn với Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y. Và đô thị Kon Plông trở thành vùng phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao trọng điểm gắn với Khu du lịch quốc gia Măng Đen – trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng hàng đầu của khu vực Tây Nguyên.

Từ những căn cứ, dự báo và nhu cầu thực tế tại địa phương, giai đoạn 2021 – 2030 sẽ là cột mốc để tỉnh Kon Tum phát triển bền vững hơn, gia tăng tỷ lệ nhập cư thu hút phần lớn sẽ là các lực lượng công nhân đến định cư, sinh sống và làm việc tại các Nông trường, khu công nghiệp; người dân từ các nơi như Hà Nội, Đà Nẵng, TP. HCM,... đến mua nhà ở với mục đích nghỉ dưỡng, tận hưởng không gian sinh thái.

Do đó, nhà ở thương mại tập trung phát triển ở khu vực thành thị, mà chủ yếu tập trung tại thành phố Kon Tum và huyện Kon Plông; huyện Ngọc Hồi, huyện Đắk Hà, huyện Đắk Tô lớn hơn so với các huyện còn lại.

Theo các Quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư đã được phê duyệt thì dự kiến nhu cầu về nhà ở thương mại chủ yếu phát triển trong các dự án phát triển đô thị, dự án khu dân cư, dự án phát triển nhà ở và tập trung tại các đô thị và một số dự án tại khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh. Tính theo quy mô 1 căn hộ nhà ở thương mại có diện tích sàn bình quân khoảng 150 m<sup>2</sup> thì số người có khả năng mua nhà ở thương mại của tỉnh trong các giai đoạn như sau:

- Dự báo giai đoạn 2021 – 2025: Phần đầu tạo nguồn cung phát triển thêm 7.654 căn với bình quân 150 m<sup>2</sup>/căn thì tổng nguồn cung nhà ở thương mại trong giai đoạn khoảng 1.148.171 m<sup>2</sup> sàn.

- Dự báo giai đoạn 2026 – 2030: Phần đầu tạo nguồn cung phát triển thêm 11.590 căn với bình quân 150 m<sup>2</sup>/căn thì tổng nguồn cung nhà ở thương mại trong giai đoạn khoảng 1.738.539 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 26. Dự báo nhu cầu nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh**

Stt	Nhà ở thương mại	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn
1	Thành phố Kon Tum	308.824	2.059	429.435	2.863
2	Huyện Đắk Glei	25.368	169	46.379	309
3	Huyện Ngọc Hồi	242.647	1.618	415.693	2.771
4	Huyện Đắk Tô	82.721	551	128.831	859
5	Huyện Kon Plông	259.191	1.728	343.548	2.290
6	Huyện Kon Rẫy	27.574	184	46.379	309
7	Huyện Đắk Hà	88.235	588	154.597	1.031
8	Huyện Sa Thầy	33.088	221	85.887	573
9	Huyện Tu Mơ Rông	18.750	125	37.790	252

Stt	Nhà ở thương mại	Dự kiến 2021-2025		Dự kiến 2026-2030	
		Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn	Diện tích (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn
10	Huyện Ia H'Drai	61.773	412	50.000	333
	<b>Tổng</b>	<b>1.148.171</b>	<b>7.654</b>	<b>1.738.539</b>	<b>11.590</b>

#### 4.2. Nhu cầu về nhà ở tái định cư

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

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

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Kon Tum thì hình thức tái định cư cho các hộ dân thuộc diện giải phóng mặt bằng chủ yếu là bố trí đất ở và người dân tự xây dựng nhà. Vì vậy, trong giai đoạn đến năm 2030, trên địa bàn tỉnh dự báo chưa phát sinh nhu cầu về nhà ở tái định cư.

#### 4.3. Nhu cầu về nhà ở công vụ

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

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

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

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

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

- Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

- Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

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

Trong giai đoạn 2021-2025, dự kiến đầu tư xây dựng 100 căn (phòng) nhà ở công vụ cho đối tượng giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo tương đương với 25m<sup>2</sup> sàn/căn<sup>(7)</sup>, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 2.500 m<sup>2</sup> sàn.

Giai đoạn 2026-2030, dự kiến đầu tư xây dựng 134 căn (phòng) nhà ở công vụ cho đối tượng giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo tương đương với 25m<sup>2</sup> sàn/căn, tổng diện tích sàn dự kiến khoảng 3.350 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 27. Dự báo nhu cầu nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)
1	Thành phố Kon Tum	-	-	-	-
2	Huyện Đăk Glei	17	425	18	450
3	Huyện Ngọc Hồi	13	325	15	375
4	Huyện Đăk Tô	10	250	10	250
5	Huyện Kon Plông	12	300	13	325
6	Huyện Kon Rẫy	4	100	4	100
7	Huyện Đăk Hà	5	125	5	125
8	Huyện Sa Thầy	25	625	35	875
9	Huyện Tu Mơ Rông	14	350	34	850
10	Huyện Ia H' Drai	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>100</b>	<b>2.500</b>	<b>124</b>	<b>3.350</b>

Nguồn: Sở Giáo dục và Đào tạo

#### 4.4. Nhu cầu về nhà ở xã hội

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

Trong giai đoạn tới số hộ người có công có nhu cầu về nhà ở như sau:

<sup>7</sup> Theo Quyết định số 03/QĐ-Ttg của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ.

- Giai đoạn 2021-2025: có 616 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: có 584 hộ người có công có nhu cầu về nhà ở.

**Bảng 28. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở cho hộ người có công với cách mạng**

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Kon Tum	41	58
2	Huyện Đăk Glei	150	129
3	Huyện Ngọc Hồi	45	40
4	Huyện Đăk Tô	20	20
5	Huyện Kon Plông	44	47
6	Huyện Kon Rẫy	27	20
7	Huyện Đăk Hà	67	32
8	Huyện Sa Thầy	97	133
9	Huyện Tu Mơ Rông	123	86
10	Huyện Ia H'Drai	2	19
	<b>Tổng</b>	<b>616</b>	<b>584</b>

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

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

Hiện nay, việc hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn có sự tham gia hỗ trợ của Nhà nước, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, chính quyền các cấp, các tổ chức xã hội, đoàn thể cá nhân,... Đến cuối năm 2020, Kon Tum có 12.094 hộ nghèo và 5.817 hộ cận nghèo trong toàn tỉnh. Trong giai đoạn tới, số hộ gia đình cần hỗ trợ cụ thể như sau:

- Giai đoạn 2021-2025: Có 4.554 hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở.
- Giai đoạn 2026-2030: Có 4.291 hộ nghèo, hộ cận nghèo có nhu cầu về nhà ở.

**Bảng 29. Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn**

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu cần hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Kon Tum	169	171
2	Huyện Đăk Glei	1.188	1.183
3	Huyện Ngọc Hồi	123	134
4	Huyện Đăk Tô	267	252

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
5	Huyện Kon Plông	155	316
6	Huyện Kon Rẫy	120	60
7	Huyện Đăk Hà	549	257
8	Huyện Sa Thầy	678	672
9	Huyện Tu Mơ Rông	981	1.039
10	Huyện Ia H'Drai	324	207
	<b>Tổng</b>	<b>4.554</b>	<b>4.291</b>

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

### c. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu

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

Yêu cầu đặt ra để ổn định chỗ ở cho các hộ gia đình này là bố trí quỹ đất tái định cư để thực hiện di dời ra khỏi vùng nguy hiểm với tổng số hộ dự kiến cần di dời trong giai đoạn 2021 – 2025 là 3.064 hộ và giai đoạn 2026 – 2030 là 3.544 hộ.

### **Bảng 30. Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu**

Stt	Đơn vị hành chính	Dự báo nhu cầu hỗ trợ nhà ở (hộ)	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Thành phố Kon Tum	-	-
2	Huyện Đăk Glei	2.280	2.800
3	Huyện Ngọc Hồi	62	107
4	Huyện Đăk Tô	108	50
5	Huyện Kon Plông	197	250
6	Huyện Kon Rẫy	-	-
7	Huyện Đăk Hà	-	-
8	Huyện Sa Thầy	28	21
9	Huyện Tu Mơ Rông	389	316
10	Huyện Ia H'Drai	-	-
	<b>Tổng</b>	<b>3.064</b>	<b>3.544</b>

*Nguồn: Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn*



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

Theo số liệu báo cáo của các đơn vị, tính đến hết năm 2021 có 11.956 công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, hầu hết các công nhân đang làm việc chủ yếu là người dân địa phương.

Căn cứ vào tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp và khả năng đi vào hoạt động của cả khu công nghiệp, khu kinh tế mới, dự báo đến năm 2030 có khoảng 20.000 công nhân. Trong đó, ước tính số công nhân có nhu cầu nhà ở đến năm 2025 là 370 công nhân, đến năm 2030 có khoảng 1.400 công nhân có nhu cầu nhà ở. Vì vậy, trong giai đoạn 2021 – 2030 nhu cầu nhà ở công nhân như sau:

- Giai đoạn 2021 – 2025: Phân đầu tạo nguồn cung 370 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 1 căn hộ là khoảng 45 m<sup>2</sup> sàn; tổng diện tích sàn 16.650 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026 – 2030: Phân đầu tạo nguồn cung 1.400 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 1 căn hộ là khoảng 45 m<sup>2</sup> sàn; tổng diện tích sàn 63.000 m<sup>2</sup> sàn.

**Bảng 31. Dự báo nhu nhà ở cho công nhân tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn (hộ)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Số căn (hộ)	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )
1	Thành phố Kon Tum	270	12.150	300	13.500
2	Huyện Đăk Glei	-	-	-	-
3	Huyện Ngọc Hồi	50	2.250	400	18.000
4	Huyện Đăk Tô	50	2.250	700	31.500
5	Huyện Kon Plông	-	-	-	-
6	Huyện Kon Rẫy	-	-	-	-
7	Huyện Đăk Hà	-	-	-	-
8	Huyện Sa Thầy	-	-	-	-
9	Huyện Tu Mơ Rông	-	-	-	-
10	Huyện Ia H' Drai				
	<b>Tổng</b>	<b>370</b>	<b>16.650</b>	<b>1.400</b>	<b>63.000</b>

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

Theo số liệu báo cáo của Sở Giáo dục và Đào tạo<sup>(8)</sup>, trên địa bàn tỉnh Kon Tum hiện nay có 09 trường phổ thông dân tộc nội trú, phân bố đều ở thành phố

<sup>8</sup> Công văn số 1254/SGDDĐT-KHTC ngày 27/6/2022 của Sở Giáo dục và Đào tạo cung cấp số liệu để lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2030.

Kon Tum các huyện trên địa bàn tỉnh với 3.304 học sinh; ngoài ra còn có 1 trường Đại học, 1 trường Cao đẳng với 1.962<sup>9)</sup> sinh viên đang theo học. Theo kết quả rà soát, áp lực của việc bố trí chỗ ở cho sinh viên, học sinh trên địa bàn tỉnh là không lớn do số lượng các cơ sở đào tạo sử dụng hiện trạng các khu ký túc hiện có đáp ứng đủ nhu cầu cho giai đoạn 2021 – 2030 đáp ứng cơ bản nhu cầu về chỗ ở cho sinh viên. Do đó, dự kiến trong thời gian tới nhà ở cho nhóm đối tượng này đã đủ, không có nhu cầu xây mới.

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

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

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

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

Các đối tượng nằm ở nhóm này bao gồm: Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Theo niên giám thống kê tỉnh Kon Tum năm 2020, dân số tại khu vực đô thị có độ tuổi lao động là 90.832 người; khoảng 50% trong số đó (*khoảng 45.416 người*) có thu nhập bình quân hàng tháng dưới 11 triệu đồng. Đây là những người có thu nhập thấp ở khu vực đô thị. Tuy nhiên, nhu cầu về nhà ở xã hội chủ yếu tập trung ở những người thu nhập thấp đô thị trong độ tuổi từ 30-40 tuổi ước tính khoảng 50% lao động có nhu cầu về nhà ở.

Như vậy, trên địa bàn tỉnh tại thời điểm hiện tại có khoảng 22.708 người có nhu cầu về nhà ở xã hội tương đương với khoảng 6.100 căn. Dự báo đến năm 2030 có khoảng 25.000 người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu về nhà ở tương đương với khoảng 6.800 căn. Dự kiến đáp ứng một phần nhu cầu cho nhóm đối tượng này với lộ trình đáp ứng như sau:

- Giai đoạn 2021-2025, tạo nguồn cung khoảng 1.457 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 60 m<sup>2</sup>/căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 87.396 m<sup>2</sup> sàn;

- Giai đoạn 2026-2030, tạo nguồn cung khoảng 2.633 căn hộ với diện tích sử dụng bình quân 60 m<sup>2</sup>/căn hộ, tổng diện tích sàn dự kiến là khoảng 158.009 m<sup>2</sup> sàn.

Với đặc điểm nhu cầu về nhà ở xã hội chỉ tập trung chủ yếu ở khu vực đô thị và yếu tố thu nhập thấp là yếu tố được xét đến chung của nhiều nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội vì vậy, nhu cầu về nhà ở xã hội của nhóm đối

---

<sup>9)</sup> Theo Niên giám thống kê tỉnh Kon Tum 2020.

tượng người thu nhập thấp đô thị đã bao gồm cả nhu cầu về nhà ở xã hội của các nhóm đối tượng khác được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

**Bảng 32. Dự báo nhu nhà ở xã hội bố trí cho các nhóm đối tượng còn lại**

Stt	Đơn vị hành chính	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)	Số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> sàn)
1	Thành phố Kon Tum	593	35.571	1.337	80.207
2	Huyện Đăk Glei	-	-	265	15.891
3	Huyện Ngọc Hồi	210	12.587	96	5.744
4	Huyện Đăk Tô	209	12.548	88	5.280
5	Huyện Kon Plông	218	13.061	109	6.560
6	Huyện Kon Rẫy	-	-	110	6.579
7	Huyện Đăk Hà	227	13.631	117	7.035
8	Huyện Sa Thầy	-	-	221	13.248
9	Huyện Tu Mơ Rông	-	-	198	11.892
10	Huyện Ia H' Drai	-	-	93	5.574
	<b>Tổng</b>	<b>1.457</b>	<b>87.396</b>	<b>2.633</b>	<b>158.009</b>

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

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

Tỷ trọng nhà ở thương mại sẽ ngày càng tăng, nhằm đảm bảo phát triển đồng bộ theo các dự án nhà ở. Đồng thời, nhà ở chung cư và cao tầng sẽ dần trở thành một điểm nhấn tại các khu vực đô thị với mật độ dân số ngày càng cao.

Qua dữ liệu thống kê, và khảo sát của UBND các huyện, thành phố, nhu cầu nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân dự kiến giai đoạn 2021-2030 với tổng diện tích sàn là 6.138.941 m<sup>2</sup> sàn (*dự kiến diện tích trung bình mỗi căn là 150m<sup>2</sup> sàn*):

- Giai đoạn 2021-2025: khoảng 3.085.610 m<sup>2</sup> sàn tương đương với 20.571 căn;
- Giai đoạn 2026-2030: khoảng 3.053.331 m<sup>2</sup> sàn tương đương với 20.356 căn.

**Bảng 33. Dự báo nhu nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng**

Stt	Nhà ở dân tự xây	Giai đoạn 2021-2025		Giai đoạn 2026-2030	
		Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	số căn	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	số căn
1	Thành phố Kon Tum	549.704	3.665	507.730	3.385
2	Huyện Đắk Glei	203.227	1.355	192.603	1.284
3	Huyện Ngọc Hồi	377.138	2.514	337.344	2.249
4	Huyện Đắk Tô	346.454	2.310	318.883	2.126
5	Huyện Kon Plông	71.818	479	57.271	382
6	Huyện Kon Rẫy	312.737	2.085	363.037	2.420
7	Huyện Đắk Hà	486.344	3.242	478.178	3.188
8	Huyện Sa Thầy	400.462	2.670	410.565	2.737
9	Huyện Tu Mơ Rông	196.496	1.310	200.187	1.335
10	Huyện Ia H'Drai	141.232	942	187.533	1.250
	<b>Tổng</b>	<b>3.085.610</b>	<b>20.571</b>	<b>3.053.331</b>	<b>20.356</b>

### 5. Nhu cầu về quỹ đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn

- Công thức tính toán:  $S = S_{\text{sàn}} / (T \times M \times q)$

- Trong đó:

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

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

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

+ M: là mật độ xây dựng thuần, xác định theo từng hình thức phát triển nhà ở (dự kiến mật độ xây dựng các loại nhà khoảng 40%);

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

**Bảng 34. Quỹ đất phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030**

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Toàn tỉnh	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
<b>I</b>	<b>Nhà ở thương mại</b>	<b>239,20</b>	<b>362,20</b>
<b>II</b>	<b>Nhà ở công vụ</b>	<b>0,60</b>	<b>0,80</b>
<b>III</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>19,27</b>	<b>40,93</b>

Stt	Hình thức phát triển nhà ở	Toàn tỉnh	
		Giai đoạn 2021-2025	Giai đoạn 2026-2030
1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	16,18	29,26
2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	3,08	11,67
3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	-	-
<b>IV</b>	<b>Nhà ở tái định cư</b>	-	-
<b>V</b>	<b>Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng</b>	<b>440,80</b>	<b>436,19</b>
<b>Toàn tỉnh</b>		<b>680,60</b>	<b>799,18</b>

### 6. Nhu cầu về vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

- Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

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

- Trong đó:

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

+ Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở căn cứ Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021; tỉnh Kon Tum có suất đầu tư xây dựng thuộc vùng 4.

**Bảng 35. Suất vốn đầu tư xây dựng**

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư xây dựng (đồng/m <sup>2</sup> )	Ghi chú
1	Nhà ở thương mại	9.090.093	-
2	Nhà ở xã hội		-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	7.362.245	
2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	6.000.650	
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	6.000.650	
3	Nhà ở công vụ	7.362.245	-
4	Nhà ở để phục vụ tái định cư	8.422.625	-
5	Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân	8.422.625	-

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở thương mại tính với tỷ lệ 70% nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép; tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ không có tầng hầm; 20% nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ không có tầng hầm; và 10% chung cư từ 7 - 10 tầng có 1 tầng hầm.

- Dự kiến suất vốn nhà ở xã hội tính với tỷ lệ 70% là nhà ở chung cư cao từ 7 – 10 tầng có 1 tầng hầm; 30% nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng cao từ 2 – 3 tầng kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ không có tầng hầm.

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

- Dự kiến suất vốn nhà ở công vụ tính bằng với suất vốn nhà ở xã hội.

- Dự kiến suất vốn đầu tư nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tính cho nhà ở thấp tầng bê tông cốt thép cao 2-3 tầng.

- Dự kiến suất vốn nhà ở tái định cư tính bằng với suất vốn nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

### a) Giai đoạn 2021-2025

**Bảng 36. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025**

Stt	Các loại nhà ở	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Suất vốn đầu tư (đồng/m <sup>2</sup> )	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ đồng)				
					Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn hỗ trợ	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	1.148.171	9.090.093	10.436,98	-	-	10.436,98	-	-
2	Nhà ở xã hội	104.046	7.362.245	766,01	-	-	766,01	-	-
2.1	<i>Nhà ở xã hội cho các đối tượng</i>	87.396	7.362.245	643,43	-	-	643,43	-	-
2.2	<i>Nhà ở xã hội cho sinh viên</i>	-	7.362.245	0,00	-	-	-	-	-
2.3	<i>Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN</i>	16.650	7.362.245	122,58	-	-	122,58	-	-
3	Nhà ở công vụ	2.500	7.362.245	18,41	-	-	-	18,41	-
4	Nhà ở tái định cư	-	8.422.625	0,00	-	-	-	-	-
5	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	3.085.610	8.422.625	25.988,94	197,62	19,76	-	247,02	25.524,54
5.1	<i>Nhà ở người có công với cách mạng</i>	27.720	8.422.625	233,48	14,78	1,48	-	18,48	198,73
5.2	<i>Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn</i>	204.930	8.422.625	1.726,05	109,30	10,93	-	136,62	1.469,20

5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	137.880	8.422.625	1.161,31	73,54	7,35	-	91,92	988,50
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	2.715.080	8.422.625	22.868,10	-	-	-	-	22.868,10
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.340.327</b>	<b>40.659.833</b>	<b>37.210,33</b>	<b>197,62</b>	<b>19,76</b>	<b>11.202,99</b>	<b>265,43</b>	<b>25.524,54</b>

Khái toán nhu cầu về vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021-2025 là 37.210,33 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn sự nghiệp từ ngân sách Trung ương là 197,62 tỷ đồng (căn cứ khoản 2, 4 Điều 102 Mục 6 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021; Điều 9 Mục 1 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18/01/2022; khoản 3 Điều 7 Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 về tỷ lệ, định mức phân bổ vốn hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt).

- Vốn ngân sách địa phương là 19,76 tỷ đồng (căn cứ Điều 12, 13 Mục 2 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18/01/2022; Điều 12 Mục 2 Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐND ngày 23/6/2022 của HĐND tỉnh Kon Tum về tỷ lệ vốn đối ứng của ngân sách địa phương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt).

- Vốn doanh nghiệp thực hiện các dự án nhà ở là 11.202,99 tỷ đồng.

- Vốn hỗ trợ là 265,43 tỷ đồng (kêu gọi từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm, quỹ từ thiện và các nguồn vốn hợp pháp khác)

- Vốn người dân tự xây dựng nhà ở là 25.524,54 tỷ đồng (có thể kêu gọi từ người thân, bạn bè, ...).

## b) Giai đoạn 2026-2030

**Bảng 37. Nhu cầu và cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030**

ST T	Các loại nhà ở	Diện tích sàn (m2)	Suất vốn đầu tư (đồng/m2)	Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)				
					Ngân sách Trung ương	Ngân sách địa phương	Vốn doanh nghiệp	Vốn hỗ trợ	Vốn người dân
1	Nhà ở thương mại	1.738.539	9.090.093	15.803,48	-		15.803,48	-	-
2	Nhà ở xã hội	221.009	7.362.245	1.627,13	-	-	1.627,13	-	-
2.1	Nhà ở xã hội cho các đối tượng	158009,4	7.362.245	1.163,30	-	-	1.163,30	-	-

2.2	Nhà ở xã hội cho sinh viên	0	7.362.245	0,00	-	-	-	-	-
2.3	Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động KCN	63.000	7.362.245	463,82	-	-	463,82	-	-
3	Nhà ở công vụ	3350	7.362.245	24,66	-	-	-	24,66	-
4	Nhà ở tái định cư	0	8.422.625	0,00	-	-	-	-	-
5	Nhà ở riêng lẻ do dân tự xây dựng	3053331,496	8.422.625	25.717,07	202,06	20,21	-	294,67	25.200,14
5.1	Nhà ở người có công với cách mạng	26.280	8.422.625	221,35	14,02	1,40	-	20,44	185,49
5.2	Nhà ở hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn	193.095	8.422.625	1.626,37	102,98	10,30	-	150,19	1.362,90
5.3	Nhà ở Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu	159.480	8.422.625	1.343,24	85,06	8,51	-	124,04	1.125,64
5.4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	2.674.476	8.422.625	22.526,11	-	-	-	-	22.526,11
	<b>Tổng cộng</b>			<b>43.172,34</b>	<b>202,06</b>	<b>20,21</b>	<b>17.430,61</b>	<b>319,33</b>	<b>25.200,14</b>

Khái toán nhu cầu về vốn để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 là 43.172,34 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn sự nghiệp từ ngân sách Trung ương là 202,06 tỷ đồng (căn cứ khoản 2, 4 Điều 102 Mục 6 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021; Điều 9 Mục 1 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18/01/2022; khoản 3 Điều 7 Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 về tỷ lệ, định mức phân bổ vốn hỗ trợ từ vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt).

- Vốn ngân sách địa phương là 20,21 tỷ đồng (căn cứ Điều 12, 13 Mục 2 Quyết định số 02/2022/QĐ-TTg ngày 18/01/2022; Điều 12 Mục 2 Nghị quyết số 22/2022/NQ-HĐND ngày 23/6/2022 của HĐND tỉnh Kon Tum về tỷ lệ vốn đối ứng của ngân sách địa phương hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo và cận nghèo, hộ gia đình bị ảnh hưởng bởi sạt lở, ngập lụt).

- Vốn doanh nghiệp thực hiện các dự án nhà ở là 17.430,61 tỷ đồng.



- Vốn hỗ trợ là 319,33 tỷ đồng (*kêu gọi từ các doanh nghiệp, nhà hảo tâm, quỹ từ thiện và các nguồn vốn hợp pháp khác*).
- Vốn người dân tự xây dựng nhà ở là 25.200,14 tỷ đồng (*có thể kêu gọi từ người thân, bạn bè, ...*).

## CHƯƠNG IV

### CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

#### **1. Hoàn thiện chính sách và cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở**

- Về hoàn thiện chính sách:

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

+ Rà soát, đề xuất ban hành các chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị, trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn;

+ Xây dựng chính sách khuyến khích phát triển nhà ở thương mại theo dự án có diện tích trung bình với giá cả phù hợp khả năng chi trả của các đối tượng theo cơ chế thị trường;

+ Kiến nghị trung ương ban hành, bổ sung các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở đối với các thiết kế, kỹ thuật, công nghệ xây dựng mới hướng tới nâng cao chất lượng ở, phù hợp với xu hướng phát triển nhà ở xanh, bền vững, thông minh, ứng dụng công nghệ số; đồng thời tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra liên quan đến việc áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở. Xây dựng cơ chế, chính sách khuyến khích việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với những khu dân cư hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị;

+ Bổ sung chính sách khuyến khích, ưu đãi cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở xanh, tiết kiệm năng lượng và nhà ở phát thải thấp, ứng dụng công nghệ số.

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

+ Rà soát cơ cấu tổ chức, bộ máy về quản lý nhà ở các cấp, trong đó, tập trung củng cố, tăng cường năng lực quản lý của Phòng chuyên môn thuộc Sở Xây dựng, các huyện, thành phố đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn;

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

#### **2. Giải pháp về đất ở**

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong đó đặc biệt quan tâm tới quỹ đất 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

ơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và các công trình, dự án trọng điểm khác trên địa bàn.

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

- Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội 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 trên địa bàn. Xác định rõ vị trí và ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do địa phương đang quản lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

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

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

### **3. Giải pháp về quy hoạch, kiến trúc**

- Về quy hoạch xây dựng:

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

+ Tập trung nguồn lực địa phương để lập và thẩm định quy hoạch chi tiết. Từng bước xử lý dứt điểm các quy hoạch thực hiện kéo dài, thiếu khả thi, gây ảnh hưởng đến đời sống của người dân trong khu vực quy hoạch. Tập trung nguồn ngân sách để chủ động lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết.

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

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

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

+ Đối với khu vực nông thôn, phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn; kết hợp giữa việc hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch nông thôn mới với xây mới và cải tạo nhà ở; tập trung ưu tiên việc cải thiện và nâng cao chất lượng nhà ở, cung cấp nước sạch, xử lý ô nhiễm môi trường, chất thải rắn.

+ Rà soát, bổ sung quy hoạch xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để lựa chọn nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, chú trọng tại các khu vực tập trung nhiều khu, cụm công nghiệp.

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

- Về kiến trúc nhà ở:

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

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

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển các loại hình nhà ở.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội theo quy định.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh quy hoạch, 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.

- Tập trung phủ kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch vùng huyện; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh cho phù hợp.

#### **4. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở**

- 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 theo hướng: Khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định việc giao dịch qua sàn đối với một số loại bất động sản hình thành trong tương lai của doanh nghiệp, chủ đầu tư (*như nhà ở hình thành trong tương lai, bất động sản lưu trú hình thành trong tương lai*) để đảm bảo quyền lợi của khách hàng.

- 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 theo hướng: Nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động để có tổ chức quản lý (*hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...*).

- Kiến nghị trung ương hoàn thiện chính sách điều tiết để bình ổn và đảm bảo sự ổn định, lành mạnh của thị trường bất động sản Các Sở, ngành chủ động đề xuất, thực hiện kịp thời các giải pháp cụ thể để bình ổn, điều chỉnh thị trường bất động sản và nhà ở khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn, "sốt nóng", "đóng băng".

- Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản; hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

#### **5. Giải pháp về công nghệ**

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

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

- Có cơ chế, chính sách và bố trí nguồn kinh phí hàng năm để ưu đãi, khuyến khích và hỗ trợ các cá nhân, tổ chức nghiên cứu phát triển, chuyển giao công nghệ

mới trong thiết kế, thi công các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, 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, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

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

## **6. Giải pháp về vốn**

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

- Tiếp tục thực hiện đa dạng hóa các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; ưu tiên sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng các công trình nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua.

- Ủy thác nguồn vốn từ ngân sách tỉnh, ngân sách cấp huyện cho Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh 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 là 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.

- Lồng ghép vào trong các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở của Trung ương 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.

## **7. Giải pháp về cải cách thủ tục hành chính**

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính nhằm tăng cường sự tham gia người dân.

- Kiến nghị cấp có thẩm quyền hoàn thiện pháp luật về nhà ở, bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư theo hướng thống nhất, đồng bộ các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đất đai (*có bao gồm cơ chế, chính sách đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*).

- Cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở, tập trung các nội dung:

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

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

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

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

## **8. Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội**

### **8.1. Đối với đối tượng cán bộ, công chức, viên chức, công nhân khu công nghiệp, nhà ở sinh viên, người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị**

- Ưu tiên dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp; lập quy hoạch nhà ở công nhân gắn với quy hoạch các khu công nghiệp; khuyến khích, hỗ trợ các chủ đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên và người thu nhập thấp để ổn định, phát triển sản xuất, học tập...

- Hỗ trợ một phần kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công chức viên chức, công nhân khu công nghiệp, sinh viên, người thu nhập thấp từ ngân sách Nhà nước.

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

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

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

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

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

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

- Nghiên cứu thành lập quỹ nhà ở cho người lao động làm việc trong các khu công nghiệp nhằm hỗ trợ tiền thuê, mua nhà cho người lao động trong khu công nghiệp. Quỹ này được hình thành trên cơ sở đóng góp từ doanh nghiệp và các nguồn vốn hợp pháp khác.

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

- 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.

## **8.2. Đối với đối tượng người có công với cách mạng**

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

## **8.3. Đối với đối tượng là người nghèo khu vực nông thôn (kể cả đồng bào dân tộc thiểu số)**

Thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn theo các Chương trình mục tiêu quốc gia của Chính phủ; kết hợp linh hoạt giữa các chính sách hỗ trợ của Nhà nước đã ban hành và sự tham gia của các tổ chức chính trị - xã hội, các doanh nghiệp, cá nhân thông qua các hình thức như hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong xây dựng nhà ở hoặc tặng nhà ở đại đoàn kết.

## **9. Giải pháp 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 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 mới;

- Tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyên sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị;

- Phát động phong trào, có tổ chức để phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở.

## **10. Giải pháp phát triển nhà ở thích ứng với tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu trên địa bàn tỉnh**

Nhà ở của người dân tại khu vực nông thôn phần lớn là xây dựng tự phát, không theo quy hoạch, không bảo đảm yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vì vậy khi có lũ, lụt lớn thì nhà ở sẽ bị ngập, hư hại, gây thiệt hại về tính mạng và tài sản của người dân. Do đó, cần phải có giải pháp phát triển nhà ở tại khu vực này để thích ứng với thiên tai, trong đó cần tập trung vào 02 giải pháp chính, gồm:

### **\* Giải pháp về quy hoạch, bố trí nhà ở khu dân cư khu vực nông thôn:**

Thực tế rất nhiều khu dân cư tại khu vực nông thôn có mật độ cao được hình thành từ lâu đời nằm dọc theo lưu vực các sông, suối, các khu vực có nguy cơ sạt lở. Những khu dân cư này rất dễ bị ngập lụt do lũ ống, lũ quét với cường độ mạnh làm nhà ở bị sập đổ, hư hỏng. Trong bối cảnh về thời tiết diễn biến phức tạp, biến đổi khí hậu toàn cầu cần đẩy mạnh công tác quy hoạch và xây dựng phát triển ở theo quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm phát triển nhà ở gắn với bảo tồn và phát huy đặc trưng kiến trúc nhà ở nông thôn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch nông thôn mới.

### **\* Giải pháp về nâng cao điều kiện an toàn nhà ở tại khu vực nông thôn**

Do đặc điểm mỗi khu vực, mỗi địa phương trên địa bàn Tỉnh thường xuất hiện những loại thiên tai khác nhau. Vì thế, phải lựa chọn giải pháp phù hợp, ứng phó có hiệu quả đối với từng loại thiên tai:

- Đối với khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của bão thì chính quyền địa phương, kết hợp với cộng đồng, các tổ chức hỗ trợ người dân xây dựng nhà ở kiên cố để phòng, tránh bão;

- Đối với khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng về lũ lụt, lũ ống, lũ quét, có mức ngập sâu nhưng thời gian ngập ngắn thì phổ biến, khuyến khích người dân xây dựng nhà ở chắc chắn có sàn ở cao hơn mức ngập lụt, làm gác lửng trong nhà để kịp thời di chuyển người lên ở trong thời gian bị ngập.

- Xây dựng các công trình công cộng như trụ sở, các cơ sở y tế, giáo dục, văn hoá... kết hợp chức năng phòng, chống lũ, lụt để di dời các hộ dân đến ở trong thời gian có lũ, lụt.

- Xây dựng nhà cộng đồng tại các cụm dân cư, thôn, bản để di dời các hộ dân đến ở trong trường hợp khẩn cấp khi có thiên tai xảy ra.

- Giải pháp phát triển nhà ở khu vực miền núi:

+ Lựa chọn địa điểm trên cao, cách xa các con suối, sông, các khu vực dễ sạt lở để xây dựng nhà ở; hướng nhà bố trí xuôi theo hướng thoát nước lũ.

+ Kiến trúc nhà sàn thường để trống tầng 1, giảm thiểu tối đa khả năng cản dòng nước lũ; xây nhà hạn chế sự đua dài của mái và hạn chế cửa sổ mở rộng, nhằm giảm thiểu thiệt hại của gió bão tới kết cấu nhà (*các thiết kế này có đặc trưng là chi phí thấp, đơn giản, dễ thi công, bảo dưỡng, thay thế, linh hoạt trong cách sử dụng, cách phát triển không gian*).

+ Kết cấu theo tiêu chí 3 cứng, gia cố vững từ móng, thân đến mái; bên cạnh đó nên bố trí gác lửng và cửa sổ thoát mái đối với những nơi có mức lũ, lụt hằng năm cao. Dùng bao đất, cát chắn che nền nhà. Chuẩn bị lương thực, nước uống đầy đủ. Sử dụng lối thoát từ mái nhà khi cần thiết.

+ Kiến trúc nhà sàn truyền thống, trống tầng 1 phòng chống lũ lụt; kiến trúc nhà sàn trống tầng 1, mái nhà phụ kết nối với tầng 2 nhà chính làm sân phơi, sân cứu trợ khi có lũ lụt; nhà nửa sàn nửa trệt, tầng trệt bố trí các không gian phụ, được gia cố bằng đá hộc tự nhiên, đảm bảo vững chắc. Hệ mái sử dụng mái tôn neo chặt vào xà gồ, hạn chế tối đa tốc mái khi có gió lốc, bão.

## **11. Giải pháp về chính sách tài chính – tín dụng, thuế**

### *a) Về chính sách tài chính – tín dụng*

- Lồng ghép vào các chương trình hỗ trợ hộ nghèo khó khăn về nhà ở để giải quyết nhu cầu của nhà ở các hộ gia đình có nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ, đặc biệt đối với đối tượng chính sách; các hộ dân tại khu vực thường xuyên bị sạt lở, bị ảnh hưởng bởi bão lụt, từ đó từng bước xóa bỏ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

- Cân đối vốn ngân sách để phát triển nhà các loại hình nhà ở theo quy định từ Quỹ phát triển nhà ở; tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có quy mô nhỏ hơn 5ha (*theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương*).

- Kêu gọi đầu tư, đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở, các khu đô thị.

- Tạo lập quỹ đất sạch để ưu tiên đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách để phục vụ tái định cư và cho thuê, cho thuê mua đối với đối tượng xã hội thu nhập thấp.

- Giảm lãi suất vay vốn cho đầu tư xây dựng và mua nhà ở xã hội đối với đối tượng thu nhập thấp, người có công cách mạng.

### *b) Giải pháp về thuế*

- Tiếp tục 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.

- Đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

## **12. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án**

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội. Bổ sung quy định về khung tiêu chí, tiêu chuẩn thống nhất, đầy đủ về những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu dự án.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng 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, dự án khu đô thị.

## **CHƯƠNG V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành**

##### **1.1. Sở Xây dựng**

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Kon Tum và các Sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021-2030; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền; tổng hợp tình hình triển khai thực hiện báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng kết quả thực hiện Chương trình định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; Công bố công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; hướng dẫn việc triển khai các cơ chế chính sách về nhà ở.

- Chủ trì xây dựng Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến các đề án quy hoạch dự án phát triển nhà ở và khu đô thị, khu dân cư của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển các loại hình nhà ở.

- Phối hợp thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

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

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt;

- Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

- Chủ trì nghiên cứu tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh;

- Thực hiện đổi mới thủ tục giao đất ở, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

##### **1.3. Sở Tài chính**

- Phối hợp Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị, địa phương liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình cấp có thẩm quyền phân bổ, lồng ghép nguồn vốn các Chương trình mục tiêu quốc gia và cân đối, bố trí kinh phí triển khai thực hiện Chương trình theo quy định của Luật ngân sách nhà nước, các quy định có liên quan và phù hợp với khả năng cân đối ngân sách địa phương hàng năm theo phân cấp ngân sách nhà nước hiện hành;

- Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp, chính sách tài chính, thuế và giá đất phù hợp với quy định pháp luật hiện hành để khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư, xây dựng phát triển nhà ở, trong đó ưu tiên đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.

#### **1.4. 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 hàng năm; lập kế hoạch vốn, cân đối vốn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội hàng năm và từng thời kỳ; nghiên cứu đề xuất các cơ chế ưu đãi, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn;

- Phối hợp với các ngành, địa phương kêu gọi các Nhà đầu tư, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển các Dự án về nhà ở theo quy hoạch được duyệt; hướng dẫn Nhà đầu tư về quy trình, thủ tục đầu tư theo quy định;

- Tổng hợp báo cáo đầy đủ thông tin về việc chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 6, điều 18, Nghị định 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ gửi về Sở Xây dựng để lưu trữ và báo cáo.

- 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

#### **1.5. Sở Lao động – Thương binh và Xã hội**

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát lập danh sách đối tượng hộ nghèo theo chuẩn nghèo của từng giai đoạn, hộ có công với cách mạng gặp khó khăn về nhà ở để lập kế hoạch vốn 5 năm và kế hoạch vốn hàng năm cho các chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, người có công với cách mạng.

#### **1.6. Sở Nội vụ**

Chủ trì tham mưu phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện; phối hợp với các ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội;

#### **1.7. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn**

- Phối hợp triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum có ảnh hưởng đến diện tích rừng, đất sản xuất nông nghiệp;

- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan lập, thẩm định đề án quy hoạch bố trí tái định cư cho dân vùng thiên tai và xây dựng các chương trình, dự án nông thôn mới; xây dựng khu dân cư nông thôn.

### **1.8. Ban quản lý-Khu kinh tế tỉnh**

- Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan đánh giá, xác định và dự báo nhu cầu về nhà ở của công nhân lao động làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân thuê;

- Phối hợp trong quy hoạch các khu nhà ở công nhân trong đồ án quy hoạch các khu công nghiệp để có cơ sở thành lập, kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở cho công nhân; giám sát, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

### **1.9. Ngân hàng**

#### **a) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Kon Tum**

Chỉ đạo các Chi nhánh Ngân hàng thương mại trên địa bàn cân đối nguồn vốn, kịp thời đáp ứng các nhu cầu vốn vay để đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo quy định. Theo dõi, tổng hợp, kiểm tra, giám sát và thanh tra theo thẩm quyền về việc cho hộ nghèo vay vốn làm nhà ở.

#### **b) Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Kon Tum**

- Thực hiện xây dựng kế hoạch sử dụng vốn và kế hoạch cấp bù chênh lệch lãi suất, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

- Hướng dẫn cụ thể về hồ sơ, thủ tục vay vốn theo quy định đảm bảo đơn giản, rõ ràng, dễ thực hiện; thực hiện cho vay, thu hồi nợ vay và xử lý rủi ro theo quy định hiện hành;

- Chỉ đạo Phòng giao dịch cấp huyện phối hợp với chính quyền địa phương và các hội, đoàn thể nhận ủy thác tuyên truyền, phổ biến hướng dẫn quy trình và các thủ tục cho vay đối với Chương trình chính sách ưu đãi. Tổng hợp báo cáo gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Kon Tum và các Sở, ngành liên quan để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

#### **c) Các Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Kon Tum**

Tăng cường quảng bá thông tin về các sản phẩm cho vay nhà ở; cải tiến, đổi mới quy trình cho vay theo hướng đơn giản hóa thủ tục nhằm tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân dễ dàng tiếp cận nguồn vốn để đầu tư các loại hình nhà ở theo kế hoạch, Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt.

#### **d) Quỹ đầu tư phát triển tỉnh**

- Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh trực tiếp đầu tư, cho vay một số dự án phát triển nhà ở thuộc đối tượng tại Danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Kon Tum được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

- Trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh chức năng, nhiệm vụ theo hướng nhận ủy thác quản lý Quỹ phát triển nhà ở. Xây dựng kế hoạch huy động vốn, cho vay các dự án phát triển nhà ở phù hợp với mục tiêu của Chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt; tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện các cơ chế, chính sách về tín dụng cho vay đầu tư xây dựng cho các loại hình nhà ở theo quy định, định kỳ hàng năm báo cáo Hội đồng quản lý Quỹ xem xét, báo cáo UBND tỉnh Kon Tum.

### **1.10. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh Kon Tum**

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

## **2. Trách nhiệm của UBND các huyện, thành phố Kon Tum**

- Tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021-2030; phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan thực hiện rà soát lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, 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 để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở của địa phương.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan lập Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm; xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong những chỉ tiêu cơ bản của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm trên địa bàn theo định kỳ hàng năm và đột xuất theo yêu cầu.

- Nghiêm túc triển khai thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu về số lượng và diện tích nhà ở, dân số khu vực đô thị, nông thôn theo khoản 8 Điều 18 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; thường xuyên cập nhật, báo cáo công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn quản lý theo định kỳ và khi có yêu cầu.

## **2. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở**

- Tổ chức xây dựng và triển khai dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả, chấp hành nghiêm túc các đồ án quy hoạch, chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

- Đảm bảo nguồn vốn để đầu tư xây dựng 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 (đặc biệt là nhà ở xã hội) theo đúng quy định của pháp luật về

xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định khác liên quan;

- Báo cáo đầy đủ thông tin, dữ liệu về nhà ở và sản phẩm bất động sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định tại khoản 9 Điều 18 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.



### PHẦN III: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum 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 nhà ở, thực trạng về quản lý nhà ở. Từ đó, dự báo các nhu cầu về nhà ở cho từng nhóm đối tượng và đưa ra các nhóm giải pháp để thực hiện.

Thông qua việc khảo sát, tổng hợp đánh giá các số liệu của địa phương và các cơ quan chức năng của tỉnh Kon Tum, Sở Xây dựng đã cùng với đơn vị tư vấn tiến hành phân tích, tổng hợp, đồng thời đánh giá thực trạng nhà ở và các vấn đề có liên quan trực tiếp đến nhà ở trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Chương trình phát triển nhà ở được xây dựng với cơ sở khoa học thực tiễn, từ đó đã đề ra phương hướng, chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở trong từng thời kỳ phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và đặc điểm của địa phương.

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

Đặc biệt Chương trình đã đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với cơ chế, góp phần phát triển bền vững thị trường bất động sản nhà ở đồng thời có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội. Các giải pháp này là cơ sở quan trọng để tiếp tục nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách phù hợp và sát với thực tế về quản lý và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Thực hiện Chương trình phát triển nhà ở sẽ mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội như sau:

- Giải quyết nhu cầu chỗ ở cho nhân dân đặc biệt là người có công, gia đình chính sách, người nghèo, thể hiện bản chất ưu việt của chế độ.
- Tạo công ăn việc làm cho người lao động,
- Kích cầu sản xuất và phát triển kinh tế.
- Huy động nguồn lực nhất là đất đai cho phát triển kinh tế.
- Góp phần hình thành và phát triển lành mạnh thị trường bất động sản.
- Góp phần kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở.

Nội dung Chương trình đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Kon Tum giai đoạn 2021 – 2030. Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt./.

**PHỤ LỤC 1:**  
**DANH MỤC DỰ ÁN NHÀ Ở ĐANG TRIỂN KHAI**  
(Bao gồm các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư)

Stt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô diện tích (ha)	Quyết định về chủ trương đầu tư	Dự kiến thời gian thực hiện	Ghi chú
1	Trung tâm thương mại kết hợp nhà phố - Đường Bà Triệu - Thành phố Kon Tum	Đất trụ sở Sở GTVT, Cty 79, Cty CP TVXD Giao thông, TP. Kon Tum	1,8	Quyết định số 451/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 của UBND tỉnh Kon Tum	2021-2023	
2	Khu đô thị phía Bắc phường Duy Tân, thành phố Kon Tum	Phường Duy Tân, TP. Kon Tum	8	Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 19/7/2017 của UBND tỉnh Kon Tum		
3	Tổ hợp Thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố	Đường Trường Chinh, Phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum	17,9	Văn bản số 1952/UBND-HTKT ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh Kon Tum		
4	Dự án Khu nhà ở liền kề có vườn tại thị trấn Măng Đen	Tổ DP2, Thị trấn Măng Đen, Huyện Kon Plông	5,8	Quyết định số 543/QĐ-UBND ngày 23/6/2021 của UBND tỉnh Kon Tum	2022	
5	Mở rộng khu dân cư trung tâm hành chính mới	Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi	4,6	Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND huyện Ngọc Hồi		

**PHỤ LỤC 2:**  
**VỊ TRÍ, KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, NHÀ Ở**

Stt	Vị trí	Quy mô diện tích (ha)
	<b>I. TP. Kon Tum</b>	
1	Xã Đăk Cấm, TP. Kon Tum	505
2	Phường Duy Tân, TP. Kon Tum	200
3	Phường Quyết Thắng, TP. Kon Tum	0,44

<b>Stt</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Quy mô diện tích (ha)</b>
4	Phường Quyết Thắng, TP. Kon Tum	0,16
5	Phường Quang Trung, TP. Kon Tum	0,12
6	Phường Quyết Thắng, TP. Kon Tum	0,03
7	Phường Ngô Mây, xã Đăk Cấm, TP. Kon Tum	500
8	Phường Quyết Thắng, Quang Trung, TP. Kon Tum	150
9	Phường Trần Hưng Đạo, TP. Kon Tum	180
10	Xã Đăk Cấm, TP. Kon Tum	380
11	Xã Đăk Blà, TP. Kon Tum	100
12	Xã Đăk Blà, phường Duy Tân, TP. Kon Tum	100
13	Xã Đăk Rơ Wa, TP. Kon Tum	100
14	Xã Hòa Bình, TP. Kon Tum	100
15	Phường Trường Chinh, TP. Kon Tum	28,2
16	Phường Duy Tân, TP. Kon Tum	88
17	Xã Đăk Rơ Wa, TP. Kon Tum	110
18	Phường Ngô Mây và xã Vinh Quang, TP. Kon Tum	305
19	Phường Nguyễn Trãi và xã Đoàn Kết, TP. Kon Tum	1007
20	Xã Đăk Rơ Wa, TP. Kon Tum	30
21	Phường Ngô Mây, TP. Kon Tum	202
22	Xã Chư Hreng, Đăk Rơ Wa, TP. Kon Tum	337
23	Xã Chư Hreng, TP. Kon Tum	135
24	Xã Đăk Blà, TP Kon Tum	20,3
25	Phường Thắng Lợi và phường Thống Nhất, TP Kon Tum	12,95
26	Khu Công nghiệp Sao Mai, TP Kon Tum	210
27	Xã Chư Hreng, TP Kon Tum	38
28	Khu vực phía Đông Nam Đường giao thông kết nối từ đường Hồ Chí Minh đi Quốc lộ 24, xã Chư Hreng, TP Kon Tum	47 ha
29	Phường Duy Tân và phường Nguyễn Trãi, TP Kon Tum	118
30	Phường Thắng Lợi, TP Kon Tum	50
31	Phường Duy Tân, TP Kon Tum	31,98
32	Phường Lê Lợi, Trần Hưng Đạo; Xã Chư Hreng, Hòa Bình	730
33	Phường Ngô Mây	68
34	Phường Quang Trung, Quyết Thắng, Nguyễn Trãi, TP Kon Tum	180

Stt	Vị trí	Quy mô diện tích (ha)
	<b>II. Huyện Đắk Hà</b>	
1	Tổ dân phố 5, thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà	120,9
2	Tổ dân phố 10, thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà	14,2
3	Tổ dân phố 4B, thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà	94,2
4	Tổ dân phố 2A, thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà	36
5	Thôn 5, Xã Đắk Mar, huyện Đắk Hà	194,7
6	Tổ dân phố 2A, thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà	15
7	Tổ dân phố 6, thị trấn Đắk Hà, Huyện Đắk Hà	9
8	Thôn Tân Lập B, xã Đắk Hring, Huyện Đắk Hà	11,4
9	Thôn 1, xã Đắk La, Huyện Đắk Hà	5
10	Thôn 5, xã Đắk Mar, Huyện Đắk Hà	4,7
11	Thôn Đắk Lộc, xã Đắk Ngok, Huyện Đắk Hà	2
12	Thôn Tân Lập A, xã Đắk Hring, Huyện Đắk Hà	1,7
13	Xã Đắk Hring, Huyện Đắk Hà	638.51
14	Phía Đông Quốc lộ 14, thôn 1, xã Đắk Mar, Huyện Đắk Hà	37,06
	<b>III. Huyện Đắk Tô</b>	
1	Thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	125
2	Khối 4, khối 5 thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	13
3	Khối 10, khối 11 thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	26,6
4	Khối 4, thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	2,34
5	Khối 9, thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	13,2
6	Thôn 6, xã Kon Đào, Huyện Đắk Tô	11
7	Xã Đắk Trăm, Huyện Đắk Tô	3,0
8	Khối 4, Thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	0,6
9	Khối 9, thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	3-3,5
10	Khối 4, Thị trấn Đắk Tô, Huyện Đắk Tô	10
11	Thôn 6, xã Kon Đào, Huyện Đắk Tô	11
	<b>IV. Huyện Kon Rẫy</b>	
1	Xã Đắk Ruông, Huyện Kon Rẫy	9,0
	<b>V. Huyện Kon Plông</b>	
1	Tổ dân phố 2, Thị trấn Măng Đen, Huyện Kon Plông	14,72
2	Tổ dân phố 2, Thị trấn Măng Đen, Huyện Kon Plông	9,25
3	Tổ dân phố 4, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	21,3

<b>Stt</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Quy mô diện tích (ha)</b>
4	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	4,48
5	Tổ dân phố 1, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	4,6
6	Tổ dân phố 4, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	12,72
7	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	667
8	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	10
9	Tổ dân phố 3, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	300
10	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	20
11	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	10
12	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	15
13	Tổ dân phố 2, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	5,0
14	Tổ dân phố 4, TT Măng Đen, Huyện Kon Plông	500
15	Thôn Kon Chốt, thị trấn Măng Đen	150
16	Thôn Kon Ke, thị trấn Măng Đen	150
17	Xã Măng Cành, Huyện Kon Plông	200
18	Xã Hiếu, Huyện Kon Plông	100
19	Xã Pờ Ê, huyện Kon Plông	50
20	Xã Đăk Tăng, huyện Kon Plông	50
21	Xã Măng Bút, huyện Kon Plông	150
	<b>VI. Huyện Ngọc Hồi</b>	
1	Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi	3,2
2	Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi	30,35
3	Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi	100
4	Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi	0,50
5	Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi	5,2
	<b>VI. Huyện Ia H'Drai</b>	
1	Xã Ia Đal, Huyện Ia H'Drai	10
	<b>VII. Huyện Sa Thầy</b>	
1	Thôn 1, thị trấn Sa Thầy, Huyện Sa Thầy	1,4
2	Thôn 1, thị trấn Sa Thầy, Huyện Sa Thầy	2