

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân trong các  
Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017- 2020**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ 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 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế; Nghị định số 164/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 28/4/2016 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2016-2017, định hướng đến năm 2020 và Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 16/5/2016 của Chính phủ về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020

Căn cứ Quyết định số 3476/QĐ- UBND, ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Đề án: “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến 2020, tầm nhìn đến năm 2030”.

Căn cứ Chương trình hành động số 3766/KH- UBND ngày 29/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 35/NQ- CP ngày 16/5/2016 của Chính phủ về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020.

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số: 2011/TTR-BQLKKT ngày 17/10/2016; văn bản số 355/BQLKKT-DNLĐ ngày 27/2/2017;

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt kèm theo Quyết định này "Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017- 2020".

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Các ông, bà: Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các Sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

**Nơi nhận:**

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Các sở: Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa thể thao;
- Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể
- Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Quảng Ninh, Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh;
- UBND các địa phương có KCN;
- Lưu: VT, XD59b-QĐ018

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Đức Long**



## KẾ HOẠCH

### Phát triển nhà ở công nhân trong các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017-2020

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm  
2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)*

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017-2020 với những nội dung như sau:

#### **I) YÊU CẦU, MỤC TIÊU**

##### **1. Yêu cầu:**

1.1. Phát triển nhà công nhân các Khu công nghiệp (KCN) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh cần phải: (i) phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh; quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch xây dựng của các địa phương được cơ quan thẩm quyền phê duyệt; (ii) bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng và các điều kiện về kiến trúc, cảnh quan công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; (iii) theo đúng loại hình và tiêu chuẩn thiết kế nhà ở quy định tại Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn; (iv) nhà ở công nhân đầu tư xây dựng theo dự án phải bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội.

1.2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công nhân KCN phải gắn với quy hoạch phát triển các KCN đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt, văn hóa, thể dục- thể thao, nhằm tạo môi trường sống văn hóa và lành mạnh, phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.3. Nhà ở công nhân cho các KCN phải được quản lý chặt chẽ; đơn vị được giao đầu tư xây dựng, quản lý vận hành nhà ở công nhân phải bán, cho thuê, cho thuê mua đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định và không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở công nhân sang làm mục đích khác khi chưa có sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.4. Giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở công nhân cho các KCN phải đảm bảo phù hợp với khả năng chi trả, điều kiện sống của các đối tượng; được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

1.5. Phát triển Nhà ở công nhân trong KCN là một trong nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế- xã hội tỉnh Quảng Ninh và là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội, doanh nghiệp và người lao động trong KCN.

## **2. Mục tiêu:**

2.1. Nhà ở công nhân KCN tập trung: Phần đầu đến năm 2020 đáp ứng cho khoảng 70% công nhân lao động trong các KCN trên địa bàn tỉnh có nhu cầu được giải quyết chỗ ở, cụ thể là phần đầu đáp ứng chỗ ở cho 48.845 người có nhà ở (tương ứng 6.113 căn hộ, 244.473 m<sup>2</sup> sàn)<sup>1</sup>.

2.2. Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng xã hội trong mỗi khu ở Công nhân trong KCN (yêu cầu đáp ứng mỗi khu công nghiệp có nhà ở công nhân phải có nhà trẻ, nhà mẫu giáo, thiết chế văn hóa, điểm vui chơi cho công nhân).

2.3. Xây dựng trường mầm non: Phần đầu đến năm 2020 có khoảng 33.368 m<sup>2</sup> sàn Trường mầm non, đáp ứng khoảng 4.170 cháu là con em công nhân lao động trong các KCN có nhu cầu gửi trẻ<sup>2</sup>.

## **II) NỘI DUNG:**

**1. Dự báo nhu cầu, diện tích, số lượng căn hộ nhà ở công nhân cần đáp ứng trong các KCN trên địa bàn tỉnh.**

### **1.1. Cơ sở pháp lý để dự báo nhu cầu:**

- Căn cứ Quyết định số 2622/QĐ- TTg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể kinh tế- xã hội tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

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

- Căn cứ Văn bản số 1607/TTg- KCN ngày 09/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung quy hoạch các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh; Văn bản số 2628/TTg- KTN ngày 22/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh quy hoạch KCN và hệ thống xử lý nước thải các KCN;

- Căn cứ Thông báo số 272/TB- VPCP ngày 05/9/2016 của Văn phòng Chính phủ về ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng về tình hình quản lý, hoạt động các khu kinh tế, khu công nghiệp;

- Căn cứ Văn bản số 2334/BXD- QLN ngày 21/10/2016 của Bộ Xây dựng về việc đẩy mạnh việc phát triển nhà ở cho công nhân;

- Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3476/QĐ- UBND ngày 27/12/2012;

---

<sup>1</sup>Theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2263/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, đến năm 2020 các KCN có khoảng 145.000 lao động, trong đó dự báo có 58.000 người có nhu cầu về nhà ở.

<sup>2</sup> Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3907:2011 Trường mầm non- yêu cầu thiết kế (diện tích xây dựng nhà trẻ là 8m<sup>2</sup>/trẻ)

- Căn cứ Quyết định số 2674/QĐ- UBND, ngày 30/7/2007 của UBND tỉnh phê duyệt Đề án quy hoạch phát triển các KCN tỉnh Quảng Ninh đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020;

- Căn cứ Chương trình hành động số 3766/KH- UBND ngày 29/6/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh V/v triển khai thực hiện Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 16/5/2016 của Chính phủ về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020;

- Căn cứ Quyết định số 2003/QĐ- UBND ngày 13/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2015- 2020;

- Căn cứ Quyết định số 1176/QĐ- UBND ngày 04/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ phục vụ KCN Hải Hà, huyện Hải Hà, tỉnh Quảng Ninh;

- Căn cứ Quyết định số 2969/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 cập nhật, bổ sung khu vực KCN Cái Lân, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh;

- Căn cứ Văn bản số 841/UBND-QH2 ngày 15/02/2017 của UBND tỉnh về việc đầu tư Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Texhong thuộc Khu công nghiệp cảng biển Hải Hà; Văn bản số 487-TB/TU ngày 17/02/2017 của Tỉnh ủy Quảng Ninh về việc Thông báo ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy về việc đầu tư Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Texhong.

- Căn cứ Văn bản số 909/UBND-XD1 ngày 16/02/2017 của UBND tỉnh về tham mưu triển khai Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

- Căn cứ Kế hoạch số 499/KH- UBND ngày 01/02/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh triển khai thực hiện Quyết định số 2389/QĐ- TTg ngày 30/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

- Căn cứ Văn bản số 6712/UBND- XD1 ngày 24/10/2016 của UBND tỉnh V/v tiếp tục triển khai Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Căn cứ tình hình triển khai một số dự án đã được giao nghiên cứu giai đoạn 2010- 2015 và khả năng quỹ đất trong các quy hoạch đã dự kiến theo thông tin số liệu của các địa phương có KCN trên địa bàn tỉnh.

- Căn cứ vào nhu cầu nhà ở công nhân theo số liệu báo cáo của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng các KCN đến tháng 10/2016.

## **1.2. Các đối tượng công nhân có nhu cầu về nhà ở.**

(1) Công nhân, người lao động trong KCN (công nhân độc thân, hộ gia đình).

(2) Con em công nhân trong KCN (tương ứng với số công nhân).

(3) Hộ gia đình công nhân (hộ gia đình)

*(Theo Điều 31, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển, quản lý nhà ở xã hội).*

### **1.3. Dự báo nhu cầu về nhà ở công nhân, thiết chế văn hóa trong khu ở của công nhân KCN giai đoạn 2017- 2020.**

#### **a) Dự báo nhu cầu về nhà ở công nhân KCN đến năm 2020:**

Dự báo nhu cầu về nhà ở công nhân trong KCN trên địa bàn tỉnh đến năm 2020<sup>3</sup>: Có khoảng 48.845 công nhân lao động trong KCN cần đáp ứng nhu cầu nhà ở, với 6.113 căn hộ (8 người/hộ), với diện tích sàn là 244.473 m<sup>2</sup> (Chi tiết theo Phụ lục 1 đính kèm).

#### **b) Dự báo nhu cầu các công trình phúc lợi xã hội về giáo dục, văn hóa thể thao.**

Dự báo nhu cầu về thiết chế văn hóa trong khu ở của công nhân (nhà trẻ, mẫu giáo, nhà văn hóa, sân thể thao...) trên địa bàn tỉnh đến năm 2020: Số trẻ trong độ tuổi mầm non là 4.171 cháu; diện tích đất xây dựng nhà trẻ là 33.368m<sup>2</sup>; Trạm y tế 48 trạm/24.000m<sup>2</sup>; Sân thể thao 29.400m<sup>2</sup>; Thư viện, công trình văn hóa 6 ha/12 công trình. (Chi tiết theo Phụ lục 2 đính kèm).

Đối với các công trình trạm y tế, thiết chế văn hóa (nhà văn hóa, sân thể dục thể thao...) được bố trí trong quy hoạch khu nhà ở công nhân. Quy mô, diện tích các hạng mục công trình được tính toán cụ thể trong bước lập quy hoạch đảm bảo đáp ứng nhu cầu cho công nhân làm việc tại các KCN.

#### **c) Dự báo nhu cầu về nhà ở gia đình cho công nhân.**

Nhu cầu về nhà ở cho gia đình công nhân sẽ được tính toán cụ thể trong bước lập quy hoạch chi tiết khu nhà ở công nhân dựa trên kết quả điều tra xã hội học, nhu cầu thực tế của các hộ gia đình để xác định quy mô, diện tích nhà ở gia đình cho phù hợp.

### **1.4. Dự kiến tổng nhu cầu nguồn vốn, quỹ đất thực hiện giai đoạn 2017- 2020<sup>4</sup>: (Chi tiết theo Phụ lục 3 đính kèm).**

- Nhà ở công nhân: Tổng diện tích sàn khoảng 244.473m<sup>2</sup>; vốn đầu tư khoảng 1.604,56 tỷ đồng, dự kiến quỹ đất tối thiểu khoảng 97.690 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Trên cơ sở dự báo với tỷ lệ lấp đầy bình quân khoảng 70% và số công nhân có nhu cầu về chỗ ở khoảng 60% (số còn lại tự lo được chỗ ở) thì đến năm 2020 số công nhân có nhu cầu về chỗ ở bằng 40% số công nhân dự kiến theo quy hoạch, khoảng trên 58.000. Tuy nhiên, đến nay tỉnh Quảng Ninh mới triển khai xây dựng hạ tầng tại 07 KCN, có 5 KCN đã đi vào hoạt động (KCN Cái Lân, Việt Hưng, Hải Yên, Đông Mai, Texhong Hải Hà giai đoạn 1) có khoảng 17.860 lao động, trong đó số lao động ngoại tỉnh là 5.622 người (chiếm 34,2% tổng số lao động trong các KCN) hiện đang ở trong Khu nhà ở công nhân tập trung của Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật Texhong Ngân Long (KCN Hải Yên) và thuê nhà dân.

<sup>4</sup> Vốn đầu tư được tính toán căn cứ vào diện tích sàn và suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2014 (ban hành kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng), trong đó quy mô chiều cao nhà ở cho công nhân là 05 tầng. Nguồn vốn đầu tư trên chưa bao gồm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chi phí ngoại thất bên ngoài công trình.

- Nhà trẻ cho con công nhân làm việc tại KCN: Tổng diện tích sàn khoảng 26.694 m<sup>2</sup>; vốn đầu tư khoảng 180,31 tỷ đồng, dự kiến quỹ đất tối thiểu khoảng 33.368 m<sup>2</sup>.

- Các công trình thiết chế văn hóa, thể thao (Trạm y tế, Thư viện, sân thể thao...): Suất đầu tư các hạng mục sẽ được tính toán trong từng dự án cụ thể<sup>5</sup>.

## **2. Kế hoạch thực hiện.**

### **2.1. Giai đoạn 2017- 2018:**

- Các Sở, ban, ngành phối hợp với các địa phương, chủ đầu tư xác định vị trí địa điểm xây dựng nhà ở công nhân đối với các KCN chưa có nhà ở công nhân; Nghiên cứu vị trí địa điểm xây dựng nhà ở công nhân cùng với Quy hoạch chung xây dựng KCN với các KCN còn lại.

- Các địa phương nghiên cứu các vị trí địa điểm hình thành các khu nhà ở gần KCN, trong đó ưu tiên cho gia đình công nhân.

- Tháo gỡ khó khăn về vốn đối với những dự án nhà ở công nhân KCN chậm triển khai do chưa có nguồn tài chính. Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư nhanh chóng triển khai xây dựng.

- Công bố, công khai rộng rãi nhu cầu, địa điểm dự án; kêu gọi, thu hút, tìm các nhà đầu tư; đối với các dự án đã có chủ đầu tư thì hoàn thiện các thủ tục hồ sơ pháp lý (lập quy hoạch, chấp thuận đầu tư, phê duyệt, cấp phép xây dựng đối với các dự án khả thi). Hoàn thành công tác thẩm định, phê duyệt, phân đấu khởi công một số dự án:

(1) Dự án nhà ở xã hội tại Lô đất N0- Khu biệt thự đồi Thủy Sản để phục vụ công nhân làm việc tại KCN Cái Lân. UBND tỉnh đã có Văn bản số 7269/UBND-XD4 ngày 10/11/2016 chấp thuận cho Công ty cổ phần xây dựng Phương Nam 135 thực hiện đầu tư dự án nhà ở xã hội. Giao Sở Xây dựng (cơ quan chủ trì quản lý nhà nước về nhà ở xã hội- theo quy định của Luật nhà ở) đầu mối, hướng dẫn Công ty cổ phần xây dựng Phương Nam 135 triển khai các bước để thực hiện dự án theo đúng quy định hiện hành.

(2) Dự án Khu nhà ở công nhân, thiết chế văn hóa thể thao, nhà trẻ phục vụ KCN Cái Lân tại Khu hậu cần cảng Cái Lân, thành phố Hạ Long theo Quyết định số 2969/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 cập nhật, bổ sung khu vực KCN Cái Lân, thành phố Hạ Long. UBND tỉnh đã có Quyết định số 4357/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư: Dự án Chung cư thương mại giá rẻ và nhà ở liền kề thấp tầng khu dịch vụ hậu cần cảng Cái Lân tại phường Bãi Cháy,

---

<sup>5</sup> Trong suất vốn đầu tư các công trình xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành chỉ tính toán suất đầu tư các công trình y tế, thư viện, thể thao cấp 1, 2, trong đó đối với hạng mục y tế chỉ tính toán với quy mô bệnh viện đa khoa. Do đó, các công trình thiết chế văn hóa (Trạm y tế, Thư viện, sân thể thao chỉ là các hạng mục nhỏ (cấp 4) không có trong suất đầu tư.

thành phố Hạ Long do Công ty cổ phần Vinalines Logistics Việt Nam và Công ty TNHH Tổ chức Nhà Quốc gia Quảng Ninh làm chủ đầu tư.

(3) Dự án nhà ở công nhân cho KCN Hải Hà theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ phục vụ triển khai đầu tư xây dựng KCN Texhong Hải Hà giai đoạn I, diện tích 23 ha (được Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 170/QĐ- KKT ngày 22/9/2015, và phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 46/QĐ-KKT ngày 29/02/2016). UBND tỉnh đã có Văn bản số 1157/UBND-QH2 ngày 27/02/2017 về việc đầu tư Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Texhong thuộc Khu công nghiệp cảng biển Hải Hà. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn Tập đoàn Texhong triển khai việc đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân KCN Texhong đảm bảo theo đúng chỉ đạo tại Thông báo số 487-TB/TU ngày 17/02/2017 của Thường trực Tỉnh ủy Quảng Ninh. Giao UBND huyện Hải Hà xây dựng lộ trình, kế hoạch cụ thể việc triển khai đề án nâng cấp đô thị huyện Hải Hà lên đô thị loại IV; cập nhật bổ sung quy hoạch các khu dân cư, đô thị gắn với nâng cấp đô thị Quảng Hà lên đô thị loại IV, trong đó có quỹ đất phù hợp dành cho xây dựng nhà ở công nhân Khu công nghiệp Texhong (các hộ gia đình công nhân và khu nhà ở tập thể); đảm bảo phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Hải Hà đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050.

(4) Dự án khu nhà ở công nhân phục vụ KCN Hải Yên tại phía Đông Khe Rẻ theo địa điểm được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3411/QĐ-UBND ngày 20/10/2016, tổng diện tích khoảng 10,0 ha do Công ty đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera đang nghiên cứu, lập quy hoạch.

(5) Dự án khu nhà ở công nhân và chuyên gia phục vụ khu công nghiệp Đông Mai do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera (Chủ đầu tư hạ tầng KCN Đông Mai) triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Diện tích Diện tích 9,2 ha.

## **2.2. Năm 2018 và các năm tiếp theo:**

- Triển khai nhà ở công nhân theo quy hoạch (Chi tiết tại **Phụ lục 4** đính kèm).

- Triển khai các khu nhà ở công nhân ở các KCN có nhu cầu cao về nhà ở (nhà ở cao tầng, thấp tầng...cho các hộ độc thân, hộ gia đình).

- Triển khai đồng bộ các thiết chế văn hóa nhà ở công nhân trong các khu nhà ở công nhân.

- Kêu gọi các nhà đầu tư để đầu tư hạ tầng các khu nhà ở gần KCN, trong đó chính sách ưu đãi bán cho các hộ gia đình công nhân trong KCN (nhà ở gia đình liền kề, có sân vườn).

- Tiến hành kiểm tra, giám sát và quản lý về chất lượng và tiến độ triển khai xây dựng của các dự án nhà ở công nhân KCN.

## **3. Hình thức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn:**



- Căn cứ Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13, Luật Đầu tư số 67/2014/QH13, căn cứ điều kiện thực tế của tỉnh và nhu cầu nhà ở công nhân KCN trên địa bàn tỉnh, trong giai đoạn 2017- 2020 việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội được thực hiện theo hình thức xã hội hóa. Nhà nước sẽ hỗ trợ theo các chính sách ưu đãi của pháp luật như: Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ưu đãi về thuế suất; hỗ trợ ngoài hàng rào dự án và một phần tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án; hỗ trợ về thiết kế mẫu; dành quỹ đất, quỹ nhà để kinh doanh thương mại.

- Cơ cấu nguồn vốn: Được xác định cụ thể trong từng dự án, tùy theo hình thức đầu tư. Nguồn vốn ngân sách nhà nước: Được bố trí hỗ trợ một phần kinh phí giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào dự án.

Phân bổ nguồn vốn: Theo số liệu tính toán (tổng nhu cầu vốn đầu tư: vốn xây lắp, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giải phóng mặt bằng...) dành cho phát triển nhà ở công nhân KCN và nhà trẻ cho con em công nhân của 08 KCN tại 05 địa phương Hạ Long, Hải Hà, Quảng Yên, Hoàn Bồ, Móng Cái là 1.789,38 tỷ đồng (trong đó 1.609,15 tỷ đồng dành cho phát triển nhà ở công nhân KCN, 180,23 tỷ đồng dành cho xây dựng nhà trẻ cho con em công nhân các KCN (tương đương với nguồn vốn đầu tư nhà ở công nhân cần khoảng 1.803,86 tỷ đồng (bao gồm cả nhà ở công nhân ngành than, cụm công nghiệp khoảng 200 tỷ)<sup>6</sup>).

Cơ cấu nguồn vốn của 08 KCN đã có chủ đầu tư hạ tầng và ưu tiên đầu tư nhà ở công nhân giai đoạn 2017- 2020 là 1.803,86 tỷ (trong đó vốn hỗ trợ: 124,52 tỷ, Vốn ngoài ngân sách là 1.678,7 tỷ), cụ thể:

- Giai đoạn 2017: Tổng vốn đầu tư nhà ở công nhân là 770,83 tỷ (trong đó vốn hỗ trợ: 48,2 tỷ, Vốn ngoài ngân sách là 722,63 tỷ).

- Giai đoạn 2018- 2020: Tổng vốn đầu tư nhà ở công nhân là 1.033,03 tỷ (trong đó vốn hỗ trợ là 76,96 tỷ, Vốn ngoài ngân sách là 956,07 tỷ).

(Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở công nhân và đầu tư hạ tầng giai đoạn 2017- 2020 chi tiết theo Phụ lục 5 đính kèm).

### **III. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH**

#### **1. Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách, ưu đãi:**

1.1. Các dự án nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế, chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật và các cơ chế chính sách ưu đãi của Tỉnh (đang xây dựng) như: (1) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án; (2) Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng và thuế suất thu nhập doanh nghiệp; (3) Được hỗ trợ ưu đãi từ các nguồn: (i) Vay vốn của các tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại và định chế tài chính, (ii) Vay vốn ưu đãi từ nguồn ngân sách của địa phương, nguồn phát hành trái phiếu chính

<sup>6</sup> Theo số liệu Chương trình phát triển nhà ở công nhân đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, tổng nguồn vốn nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở công nhân của các huyện, thị xã, thành phố là 3.317,35 tỷ đồng (bao gồm 331,74 tỷ vốn hỗ trợ của nhà nước, vốn ngoài nhà nước là 2.985,61 tỷ).

quyền địa phương, Quỹ phát triển nhà ở và các nguồn vốn vay ưu đãi khác (nếu có) theo quy định của pháp luật; (4) Được hỗ trợ từ nguồn ngân sách toàn bộ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước); được hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án theo điều kiện của địa phương; (5) Được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành...; (6) Chi phí xây dựng, mua nhà ở hoặc chi phí thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp...; (7) Được sử dụng nhà ở và công trình xây dựng hình thành trong tương lai; (8) Được phát hành trái phiếu do Chính phủ bảo lãnh theo quy định pháp luật về phát hành trái phiếu; (9) Được hưởng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật về ưu đãi đầu tư (nếu có); (10) Chủ đầu tư dự án được dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại...

1.2. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động tại KCN, đặc biệt là kế hoạch trung hạn về nguồn vốn từ ngân sách để cấp bù lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Cho phép bổ sung lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội là lĩnh vực ưu tiên được sử dụng nguồn vốn ODA và vốn vay ưu đãi khác bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở.

1.3. Tiếp tục thực hiện cải cách chế độ tiền lương, bảo đảm có tiền nhà ở trong cơ cấu tiền lương với tỷ lệ hợp lý để công nhân có khả năng tạo lập nhà ở; có cơ chế để nâng cao trách nhiệm của người sử dụng lao động cùng chăm lo nhà ở với người lao động, nhất là doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động.

## **2. Nhóm giải pháp về vốn đầu tư hạ tầng:**

2.1. Theo Chương trình phát triển nhà ở công nhân đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, các sở, ngành chức năng của Tỉnh tiếp tục báo cáo đề xuất UBND tỉnh, trình HĐND tỉnh về các giải pháp về vốn dành cho phát triển nhà ở nói chung, trong đó có phát triển nhà ở cho công nhân các KCN theo chỉ đạo của Chính phủ tại Thông báo số 272/TB-VPCP ngày 05/9/2016 của Văn phòng Chính phủ về tình hình quản lý, hoạt động các KKT, KCN<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Thông báo số 272/TB-VPCP ngày 05/9/2016 về ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng chỉ đạo: (1)“...Nghiên cứu điều chỉnh các KCN đảm bảo có quy hoạch cho xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ và tiện ích công cộng; gắn phát triển KCN với phát triển đô thị, thương mại, khu hậu cần công nghiệp...”; (2)“...Bộ Xây dựng chỉ đạo rà soát điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng các khu kinh tế, khu công nghệ cao, quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất gắn với việc phát triển đô thị và nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho công nhân”; (3) Ủy ban nhân dân các tỉnh thành phố: Quy hoạch, ưu tiên bố trí quỹ đất, kinh

2.2. Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất hình thành các nguồn vốn xây dựng nhà ở công nhân KCN: (i) Quỹ phát triển nhà ở đã được quy định cụ thể trong Luật Nhà ở; (ii) Huy động nguồn vốn trái phiếu Chính phủ hỗ trợ, phát hành trái phiếu của tỉnh theo quy định của pháp luật để tạo nguồn vốn xây dựng nhà ở xã hội; (iii) Hỗ trợ gián tiếp bằng hình thức bảo lãnh vay vốn đối với các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở công nhân KCN; (iv) Thực hiện cơ chế huy động vốn thông qua các thức đầu tư xây dựng- chuyển giao (BT) để triển khai các phát triển nhà công nhân nhằm hỗ trợ cho công nhân KCN và các đối tượng chính sách xã hội khác theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (v) Áp dụng các hình thức huy động vốn đa dạng: Nhà nước- Nhà đầu tư- Nhân dân (công nhân) cùng xây dựng.

### **3. Nhóm giải pháp về Quy hoạch quỹ đất.**

3.1. Quy hoạch phát triển KCN phải bao gồm quy hoạch trong và ngoài KCN, phải gắn kết KCN với khu đô thị có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở cho công nhân lao động. Đặc biệt, những KCN mới được hình thành nhất thiết phải có quỹ đất để xây dựng nhà ở cho công nhân. Đối với các KCN đã hình thành mà chưa có quỹ đất để phát triển nhà ở cho công nhân cần điều chỉnh, bổ sung quy hoạch để có đất xây dựng nhà ở cho công nhân, xây dựng công trình phúc lợi phục vụ nhu cầu thiết yếu cho người lao động tại các KCN.

3.2. Về quy hoạch quỹ đất: Xác định cụ thể quỹ đất theo Quy hoạch đã có; Dự báo vị trí quỹ đất đối với các KCN chưa có Quy hoạch nhà ở công nhân. Nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở công nhân KCN theo Điều 4 Nghị định 100/2015/NĐ- CP về phát triển, quản lý nhà ở xã hội. (Có vị trí bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân đính kèm).

3.3. Về cơ bản nhà ở công nhân tại các KCN đều có mục đích, nhu cầu, công năng sử dụng như nhau nên có thể áp dụng thiết kế mẫu một cách rộng rãi. UBND tỉnh chủ trương xây dựng bộ thiết kế mẫu nhà ở công nhân và công trình thiết chế văn hóa; theo đó, nghiên cứu các thiết kế mẫu nhà lắp ghép để giảm giá thành xây dựng, rút ngắn thời gian thi công. Việc xây dựng các mẫu nhà sẽ góp phần làm giảm chi phí, thời gian cho doanh nghiệp (chi phí thiết kế, thời gian thẩm định...); Tổ chức tham quan, nghiên cứu học tập các mô hình nhà ở công nhân KCN đã được đầu tư xây dựng và sử dụng hiệu quả trong nước (Hà Nội, Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh...).

### **III) TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

1. Sở Xây dựng: Là cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh; Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch; Tổng hợp kết quả thực hiện Kế hoạch, định kỳ hằng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

---

phí đầu tư và thu hút các nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các công trình phúc lợi về giáo dục, văn hóa thể thao, xã hội và y tế cần thiết phục vụ công nhân, người lao động tại các KKT, KCN, CCN.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng nói chung; chủ trì, đầu mối thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt: Chủ trương, địa điểm, lựa chọn chủ đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư xây dựng, chấp thuận đầu tư các Dự án phát triển nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh theo quy định.

- Là đầu mối hướng dẫn các chủ đầu tư triển khai thực hiện các dự án nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh; tham mưu xây dựng các cơ chế, chính sách và giải pháp hỗ trợ cải thiện nhà ở xã hội phục vụ công nhân theo quy định. Chủ trì nghiên cứu các mẫu thiết kế nhà ở công nhân sử dụng vật liệu phù hợp với điều kiện địa phương.

2. Sở Tài chính: Cân đối ngân sách tỉnh để thực hiện Kế hoạch theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước; Chủ trì, các chính sách tài chính, thuế về giá đất phù hợp để khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở công nhân, các thiết chế văn hóa trong khu nhà ở công nhân trong KCN; Phối hợp với các sở, ngành có liên quan xây dựng bảng giá nhà cho thuê; tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở công nhân theo đề nghị của chủ đầu tư.

3. Các sở, ban, ngành: Kế hoạch và Đầu tư; Tài nguyên và Môi trường; Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa và Thể thao, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh tỉnh Quảng Ninh, Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao chủ động đề xuất cơ chế chính sách; Tổ chức rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để bổ sung quỹ đất cho các dự án nhà ở công nhân; Kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở công nhân, thiết chế văn hóa nhà ở công nhân trong KCN; Khai thác tối đa, hiệu quả các thiết chế văn hóa, nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho công nhân, cải thiện chất lượng khám chữa bệnh,... để triển khai thực hiện các nội dung của Kế hoạch, đảm bảo đạt hiệu quả, đúng mục tiêu, tiến độ đề ra.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có KCN: Phối hợp rà soát lại quy hoạch đã được phê duyệt, rà soát quỹ đất công để điều chỉnh bổ sung quỹ đất xây dựng phát triển nhà ở công nhân KCN; Hỗ trợ các chủ đầu tư trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án phát triển nhà ở công nhân; Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở công nhân trong KCN vào kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội hàng năm và giai đoạn 2017- 2020 của địa phương; Công bố công khai thông tin các dự án, địa điểm quỹ đất đầu tư xây dựng nhà ở công nhân KCN kèm theo Kế hoạch này để kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư nhà ở công nhân KCN.

5. Ban Quản lý Khu kinh tế: Chủ trì đôn đốc các chủ đầu tư hạ tầng KCN xác định nhu cầu nhà ở công nhân, nhà ở gia đình công nhân, nhu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong KCN cung cấp cho Sở Xây dựng theo định kỳ (dịp 6 tháng và cuối năm) làm cơ sở kêu gọi đầu tư và tổ chức triển khai. Phối hợp kiểm tra đôn đốc tiến độ kế hoạch được duyệt.

6. Đề nghị Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể chính trị- xã hội: Tuyên truyền, vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ xây dựng nhà ở công nhân các KCN trên địa bàn tỉnh. Đề nghị Liên đoàn Lao động tỉnh tổ chức khảo sát, nắm bắt thực trạng đời sống, việc làm, thu nhập và nhu cầu nhà ở công nhân và gửi con trong độ tuổi nhà trẻ mẫu giáo của công nhân lao động trên địa bàn toàn tỉnh, tập hợp ý kiến, kiến nghị của công nhân lao động đề xuất với các cấp có thẩm quyền cơ chế, giải pháp tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ xây dựng nhà ở, nhà trẻ mẫu giáo cho công nhân lao động các KCN.

7. Các chủ đầu tư dự án nhà ở công nhân: Đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo kế hoạch; Xây dựng phương án giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở thông qua Sở, ban, ngành liên quan thẩm định; Báo cáo về tình hình triển khai và kết quả thực hiện các dự án phát triển nhà ở công nhân trong các KCN với UBND các huyện, thị xã, thành phố; Ban Quản lý Khu kinh tế và Sở Xây dựng để theo dõi, tổng hợp.

8. Các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong KCN: Đối với các doanh nghiệp đã và đang sản xuất tại KCN có trách nhiệm giải quyết nhà ở, dành nguồn tài chính để hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở công nhân cho hộ gia đình, cá nhân (trước đây chỉ giới hạn là công nhân và người lao động) tại cơ sở gặp khó khăn về nhà ở. Đối với các doanh nghiệp thành lập mới hoặc mở rộng sản xuất có trách nhiệm bảo đảm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân (trước đây chỉ giới hạn là công nhân) làm việc tại đơn vị mình theo Điều 31 Nghị định 100/2015/NĐ- CP về phát triển, quản lý nhà ở xã hội.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu thấy cần thiết phải bổ sung, điều chỉnh các nội dung của Kế hoạch này, các Sở ngành, địa phương và cơ quan liên quan chủ động liên hệ đề nghị Sở Xây dựng nghiên cứu tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**



**Phụ lục 1: Dự báo nhu cầu về nhà ở công nhân trong KCN trên địa bàn tỉnh đến năm 2020**  
(Kèm theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh

**ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân trong các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2017- 2020)**

TT	KCN	Giai đoạn 2017- 2020		
		Số người cần được đáp ứng	Số căn hộ (8 người/hộ) <sup>1</sup>	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>
1	KCN Hải Yên <sup>3</sup>	3.179	398	15.895
2	KCN Hải Hà <sup>4</sup>	30.000	3.750	150.000
3	KCN Cái Lân <sup>5</sup>	1.500	188	7.500
4	KCN Việt Hưng <sup>6</sup>	3.680	460	18.400
5	KCN Đông Mai <sup>7</sup>	2.718	346	13.590
6	KCN Hoàn Bồ <sup>8</sup>	248	31	1.240
7	KCN Sông Khoai <sup>9</sup>	1.920	240	9.600
8	KCN Đầm Nhà Mạc <sup>10</sup>	5.600	700	28.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>48.845</b>	<b>6.113</b>	<b>244.473</b>

<sup>1</sup> Số căn hộ (8 người/hộ): (Thông tư 14/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp).

<sup>2</sup> Tiêu chuẩn 5m<sup>2</sup>/công nhân: (Thông tư 14/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp).

<sup>3</sup> Theo báo cáo của Chủ đầu tư.

<sup>4</sup> Theo Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 04/5/2015 của UBND tỉnh phê duyệt Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ phục vụ Khu công nghiệp Hải Hà, huyện Hải Hà.

<sup>5</sup> Tham khảo số liệu Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn TP Hạ Long (2015- 2020) được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại QĐ số 2003/QĐ-UBND ngày 13/7/2015.

<sup>6</sup> Tham khảo số liệu Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hạ Long (2015- 2020) được UBND tỉnh phê duyệt tại QĐ số 2003/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

<sup>7</sup> Theo báo cáo của Chủ đầu tư.

<sup>8</sup> Tính nhu cầu 40% số lượng công nhân.

<sup>9</sup> Tính nhu cầu 40% số lượng công nhân.

<sup>10</sup> Tính nhu cầu 40% số lượng công nhân.



**Phụ lục 2: Dự báo nhu cầu về các công trình phúc lợi xã hội về giáo dục, văn hóa thể thao, thiết chế văn hóa trong khu ở của công nhân trên địa bàn tỉnh đến năm 2020.**

(Kèm theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh

ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân trong các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2017- 2020)

TT	KCN	Giai đoạn 2017- 2020				
		Số trẻ độ tuổi mầm non (tiêu chuẩn 1000 người/50 cháu)	Diện tích đất xây dựng nhà trẻ (8m <sup>2</sup> /trẻ) <sup>11</sup>	Trạm y tế (trạm/người; 500m <sup>2</sup> /trạm)	Sân thể thao (0,6m <sup>2</sup> / người)	Thư viện, công trình văn hóa (ha/công trình)
1	KCN Hải Yên	600	4.800	3trạm/1.500m <sup>2</sup>	2.000	0,5 ha/1 công trình
2	KCN Hải Hà	1500	12.000	30trạm/15.000 m <sup>2</sup>	18.000	2,5ha/5 công trình
3	KCN Cái Lân <sup>12</sup>	275	2.200	2trạm/1.000m <sup>2</sup>	900	0,5ha/1 công trình
4	KCN Việt Hưng <sup>13</sup>	460	3.680	3trạm/1.500m <sup>2</sup>	2.208	0,5 ha/1 công trình
5	KCN Đông Mai	365	2.920	25trạm/1.000m <sup>2</sup>	1.630	0,5ha/1 công trình
6	KCN Hoàn Bồ	31	248	1 trạm/500 m <sup>2</sup>	150	-
7	KCN Sông Khoai	240	1.920	2trạm/1.000m <sup>2</sup>	1.152	0,5ha/1 công trình
8	KCN Đầm Nhà Mạc	700	5.600	5trạm/1.000m <sup>2</sup>	3.360	1ha/2 công trình
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.171</b>	<b>33.368m<sup>2</sup></b>			

<sup>11</sup> Theo tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN\_3907\_2011.

<sup>12</sup> Tham khảo số liệu Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hạ Long (2015- 2020) được UBND tỉnh phê duyệt tại QĐ số 2003/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

<sup>13</sup> Tham khảo số liệu Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hạ Long (2015- 2020) được UBND tỉnh phê duyệt tại QĐ số 2003/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh

\* Đối với các công trình trạm y tế, thiết chế văn hóa (nhà văn hóa, sân thể dục thể thao...) được bố trí trong quy hoạch khu nhà ở công nhân. Quy mô, diện tích các hạng mục công trình được tính toán cụ thể trong bước lập quy hoạch đảm bảo đáp ứng nhu cầu cho công nhân làm việc tại các KCN.



**Phụ lục 3: Dự kiến tổng nhu cầu nguồn vốn, quỹ đất thực hiện giai đoạn 2017- 2020<sup>14</sup>:**

(Kèm theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh

Quảng Ninh về Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân trong các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2017- 2020)

TT	Loại hình	Giai đoạn 2017- 2020		
		Tổng diện tích sàn (m2)	Vốn đầu tư (tỷ đồng) <sup>15</sup>	Dự kiến quỹ đất tối thiểu (m2) <sup>16</sup>
<b>I</b>	<b>Nhà ở công nhân</b>			
1	KCN Hải Yên	15.895	104,43	6.358
2	KCN Hải Hà	150.000	985,50	60.000
3	KCN Cái Lân	7.500	49,28	3.000
4	KCN Việt Hưng	18.400	120,89	7.360
5	KCN Đông Mai	13.590	89,29	5.436
6	KCN Hoành Bồ <sup>17</sup>	1.240	8,15	496
7	KCN Sông Khoai	9.600	63,07	3.840
8	KCN Đầm Nhà Mạc	28.000	183,96	11.200
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>244.225</b>	<b>1.604,56</b>	<b>97.690</b>

<sup>14</sup> Vốn đầu tư được tính toán căn cứ vào diện tích sàn và suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2014 (ban hành kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng), trong đó quy mô chiều cao nhà ở cho công nhân là 05 tầng. Nguồn vốn đầu tư trên chưa bao gồm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chi phí ngoại thất bên ngoài công trình.

<sup>15</sup> Suất vốn đầu tư nhà ở công nhân: 6.570.000 đồng/m<sup>2</sup>sàn

<sup>16</sup> Quỹ đất được tính toán trên cơ sở diện tích sàn cần đáp ứng, chiều cao trung bình của công trình nhà ở (nhà ở cho công nhân cao 05 tầng) và mật độ xây dựng bình quân (lấy bằng 50%).

<sup>17</sup> KCN Hoành Bồ do ít căn hộ nên dự kiến tăng cao công trình 3 tầng.





*Kèm bản vẽ Quy hoạch vị trí xây dựng nhà ở công nhân cho từng KCN*

Nhà trẻ cho con công nhân làm việc tại KCN <sup>18</sup>		Dự kiến quỹ đất tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Vốn đầu tư (tỷ đồng) <sup>19</sup>
1	KCN Hải Yên	4.800	3.840	25,94
2	KCN Hải Hà	12.000	9.600	64,85
3	KCN Cái Lân	2.200	1.760	11,89
4	KCN Việt Hưng	3.680	2.944	19,89
5	KCN Đông Mai	2.920	2.336	15,78
6	KCN Hoành Bồ <sup>20</sup>	248	198	1,34
7	KCN Sông Khoai	1.920	1.536	10,38
8	KCN Đầm Nhà Mạc	5.600	4.480	30,26
<b>Tổng cộng:</b>		<b>33.368</b>	<b>26.694</b>	<b>180,31</b>
<b>III</b>	<b>Các công trình thiết chế văn hóa, thể thao (Trạm y tế, Thư viện, sân thể thao).</b>			
<p>- Trong suất vốn đầu tư các công trình xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành chỉ tính toán suất đầu tư các công trình y tế, thư viện, thể thao cấp 1, 2, trong đó đối với hạng mục y tế chỉ tính toán với quy mô bệnh viện đa khoa. Do đó, các công trình thiết chế văn hóa (Trạm y tế, Thư viện, sân thể thao chỉ là các hạng mục nhỏ (cấp 4) không có trong suất đầu tư (suất đầu tư các hạng mục sẽ được tính toán trong từng dự án cụ thể).</p>				

<sup>18</sup> Mật độ xây dựng khu nhà trẻ theo quy chuẩn là 40%, dự kiến tầng cao nhà trẻ là 2 tầng. Suất vốn đầu tư trung bình 43.230.000đồng/trẻ.

<sup>19</sup> Suất vốn đầu tư trung bình của 01 trẻ, nhân với số trẻ (Phụ lục 2).

<sup>20</sup> KCN Hoành Bồ dự kiến có 31 trẻ mầm non nên đề xuất nhà trẻ là 01 tầng.



**Phụ lục 4: Triển khai nhà ở công nhân theo quy hoạch (năm 2018 và các năm tiếp theo)**

*(Kèm theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh*

*ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân trong các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2017- 2020)*

TT	Khu công nghiệp	Nội dung triển khai nhà ở công nhân theo quy hoạch
1	KCN Hải Yên	Hiện Công ty đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera đang nghiên cứu, lập quy hoạch khu nhà ở công nhân phục vụ KCN Hải Yên tại phía Tây Khe Rè theo địa điểm được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3411/QĐ- UBND ngày 20/10/2016, tổng diện tích khoảng 10,0ha.
2	KCN Hải Hà	Ngày 22/9/2015, Ban Quản lý Khu kinh tế có Quyết định số 170/QĐ-KKT phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ phục vụ triển khai đầu tư xây dựng KCN Texhong Hải Hà giai đoạn I, huyện Hải Hà, tổng diện tích quy hoạch là 164,1ha, trong đó diện tích khu nhà ở công nhân, trường mầm non, thiết chế văn hóa là 23 ha. Hiện Texhong đã lập và trình thẩm định hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở công nhân và khu đô thị phụ trợ giai đoạn I, huyện Hải Hà
3	KCN Cái Lân	Ngày 14/9/2016, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2969/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 cập nhật, bổ sung khu vực KCN Cái Lân, trong đó Khu nhà ở công nhân, thiết chế văn hóa nhà trẻ phục vụ KCN Cái Lân được bố trí ở phía Nam khu quy hoạch (gồm 02 khu: (1) Khu - tại Lô đất N0- Khu biệt thự đôi Thủy Sản, diện tích 1,09ha (2) Khu 2- nằm trong quy hoạch khu dịch vụ hậu cần cảng tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, diện tích 2,1ha). Diện tích quy hoạch: 3,19ha đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho 2.000 công nhân KCN Cái Lân, trong đó khu nhà trẻ đáp ứng nhu cầu cho khoảng hơn 300 cháu.
4	KCN Việt Hưng	Ban Quản lý Khu kinh tế đang lập đề án KCN chuyên sâu Việt Hưng, trong đó dự kiến bố trí quỹ đất khoảng 60ha phía Nam KCN để xây dựng khu đô thị phụ trợ, nhà ở công nhân, thiết chế văn hóa nhà trẻ phục vụ KCN.
5	KCN Đông Mai	Hiện Công ty đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera đang triển khai lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở cho công nhân và chuyên gia phục vụ KCN Đông Mai, thị xã Quảng Yên (phía Đông KCN Đông Mai) với tổng diện tích khoảng 9,2 ha.
6	KCN Hoành Bồ	Chủ đầu tư hạ tầng KCN Hoành Bồ đang triển khai nghiên cứu, lập điều chỉnh Quy hoạch phân khu KCN Hoành Bồ, trong quá trình nghiên cứu, lập quy hoạch, Chủ đầu tư sẽ đề xuất quy hoạch quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân làm cơ sở báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận.



	KCN Sông Khoai	<p>Quy đất xây dựng nhà ở công nhân và các công trình thiết chế văn hóa phục vụ công nhân lao động làm việc trong KCN Sông Khoai được nghiên cứu xây dựng phù hợp với quy hoạch các khu chức năng khác thuộc Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 Khu phức hợp Đô thị, Công nghiệp công nghệ cao tại thành phố Uông Bí và thị xã Quảng Yên, giai đoạn đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 974/QĐ- UBND ngày 01/4/2016.</p> <p>- Lô đất được ưu tiên nghiên cứu đề xuất xây dựng tại các lô ODT2.0÷2.3 thuộc khu đất định hướng phát triển đô thị giáp phía Đông tuyến đường tỉnh lộ 338 theo định hướng quy hoạch chung được duyệt.</p>
8	KCN Đầm Nhà Mạc	<p>Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Khu dịch vụ cảng biển, cảng biển, công nghiệp và đô thị tại khu vực Đầm Nhà Mạc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1606/QĐ- UBND ngày 30/5/2016, khu đô thị phục vụ khu Đầm Nhà Mạc được bố trí tại phường Yên Hải, phường Phong Cốc, thị xã Quảng Yên với quy mô 498,77ha.</p>



**Phụ lục 5: Cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở công nhân và đầu tư hạ tầng giai đoạn 2017- 2020**  
 (Kèm theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh

*Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân trong các Khu công nghiệp tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2017- 2020)*

TT	Địa bàn	Khu công nghiệp	Vốn đầu tư (Tỷ đồng) <sup>21</sup>	Giai đoạn 2017- 2020					
				Vốn đầu tư <sup>22</sup>					
				Hỗ trợ từ NSDP			Ngoài Ngân sách		
				Tổng vốn 2017-2020	Giai đoạn 2017	Giai đoạn 2018- 2020	Tổng vốn 2017-2020	Giai đoạn 2017	Giai đoạn 2018- 2020
1	Móng Cái	KCN Hải Yên	107,29	13,70	4,35	9,35	117,59	39,2	78,39
2	Hải Hà	KCN Hải Hà	985,5	6,54	2,18	4,36	616,9	308,45	308,45
3	Hạ Long	KCN Cái Lân	49,28	69,71	23,24	46,47	627,42	209,14	418,28
4		KCN Việt Hưng	121,0						
5	Quảng Yên	KCN Đông Mai	90,91	23,1	15,4	7,7	207,93	138,62	69,31
6		KCN Sông Khoai	63,07						
7		KCN Đầm Nhà Mạc	183,96						
8	Hoành Bồ	KCN Hoành Bồ	8,14	12,11	3,03	9,08	108,86	27,22	81,64
<b>Tổng cộng:</b>			<b>1.604,56</b>	<b>125,16</b>	<b>48,2</b>	<b>76,96</b>	<b>1.678,7</b>	<b>722,63</b>	<b>956,07</b>

<sup>21</sup> Suất vốn đầu tư nhà ở công nhân: 6.570.000 đồng/m<sup>2</sup>sàn (Theo tính toán của Ban Quản lý Khu kinh tế)

<sup>22</sup>Tính toán trên cơ sở số liệu vốn nhà ở công nhân tại 05 địa phương theo Chương trình phát triển nhà ở công nhân đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 27/12/2012