

## QUYẾT ĐỊNH

### Về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 87/NQ-HĐND ngày 06/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị giao ban ngày 13/12/2024 (tại Thông báo số 4564/TB-VPUB ngày 13/12/2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 3612/TTr-SXD ngày 10/12/2024).

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030, với những nội dung chủ yếu sau:

### I. Sự cần thiết phải điều chỉnh

Theo khoản 1 Điều 28 Luật nhà ở năm 2023 quy định: “1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh

trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.”.

Căn cứ Quy hoạch tỉnh được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1686/QĐ-TTg ngày 26/12/2023, việc tổ chức lập và phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở là phù hợp.

## **II. Nội dung điều chỉnh**

### **1. Mục tiêu phát triển nhà ở**

#### **1.1. Mục tiêu tổng quát**

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

#### **1.2. Mục tiêu cụ thể**

##### *a) Phát triển các loại hình nhà ở*

Giai đoạn 2021-2030 phát triển được 38.530.744 m<sup>2</sup> sàn nhà ở toàn tỉnh, tương đương với khoảng 156.772 căn nhà, tập trung phát triển các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và nhà ở của hộ gia đình cá nhân tự xây dựng, cụ thể như sau:

(1) Nhà ở thương mại: Phát triển tăng thêm được khoảng 21.478.176 m<sup>2</sup> sàn nhà trong các khu đô thị, khu dân cư, tương đương khoảng 85.913 căn nhà xây dựng mới.

(2) Nhà ở xã hội: Phát triển tăng thêm tối thiểu 806.000 m<sup>2</sup> sàn, tương đương khoảng 12.400 căn nhà xây dựng mới, đạt chỉ tiêu được giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

(3) Nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp: Phát triển tăng thêm tối thiểu khoảng 37.000 m<sup>2</sup> sàn, tương đương khoảng 740 căn xây dựng mới.

(5) Nhà ở do dân tự xây: Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố, phần đầu trong giai đoạn 2021 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 16.209.568 m<sup>2</sup> sàn, tương ứng khoảng 61.289 căn nhà.

(6) Hoàn thành đề án hỗ trợ về nhà ở cho đối tượng là người có công với cách mạng, người nghèo có khó khăn về nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh:

- Hộ trợ khoảng 1.850 hộ gia đình người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở (772 hộ xây mới, 1.078 hộ cải tạo lại nhà ở).

- Hộ trợ khoảng 560 hộ nghèo có khó khăn về nhà ở (386 hộ xây mới, 174 hộ cải tạo lại nhà ở).

#### *b) Nâng cao chất lượng nhà ở*

- Nhà ở xây dựng mới trên địa bàn toàn tỉnh giai đoạn 2021-2030 đạt chất lượng kiên cố 100%, nâng cấp, cải tạo chất lượng nhà ở bán kiên cố, thiếu kiên cố, không còn nhà ở đơn sơ trên địa bàn.

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

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

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

## **2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở**

### **2.1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người**

Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 39,0m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 41,0m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 36,1m<sup>2</sup> sàn/người, đáp ứng nhu cầu về số lượng cũng như diện tích nhà ở cho người dân trên địa bàn tỉnh.

### **2.2. Diện tích nhà ở tối thiểu do cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê**

Diện tích nhà ở tối thiểu do cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê đạt 8m<sup>2</sup>/người.

### **2.3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn**

Đến năm 2030, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,97% trong đó khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 99,94%, không còn nhà ở đơn sơ trên địa bàn.

## **3. Nguồn vốn phát triển nhà ở**

- Dự kiến cơ cấu nguồn vốn xây dựng nhà ở:

+ Nhà ở thương mại được đầu tư từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

+ Nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng ưu đãi, Ngân hàng chính sách xã hội ...

+ Hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu từ nguồn vốn ngân sách trung ương, ngân sách tỉnh theo chương trình, Đề án cụ thể khi được Chính phủ phê duyệt.

- Dự báo nhu cầu vốn để thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 385.994 tỷ đồng, trong đó:

+ Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 233.683 tỷ đồng.

+ Nhà ở xã hội khoảng 6.811 tỷ đồng.

+ Nhà lưu trú công nhân khoảng 263 tỷ đồng.

+ Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 145.238 tỷ đồng.

#### **4. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư**

Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở xã hội (*dự án độc lập*) giai đoạn 2021-2030 là 297,6 ha.

Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư giai đoạn 2021-2030 là 239,3 ha.

#### **5. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình**

- Tăng cường tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về nhà ở để tạo sự thống nhất trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở gắn với thực hiện tốt công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở.

- Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan cấp tỉnh và địa phương để cụ thể hóa chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Tỉnh, chú trọng phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực đô thị gắn với việc xây dựng nhà ở theo quy định.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng để có chế tài và xử lý kịp thời đối với các vi phạm.

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; Xây dựng, hình thành Quỹ phát triển nhà ở từ nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương.

hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng để có chế tài và xử lý kịp thời đối với các vi phạm.

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; Xây dựng, hình thành Quỹ phát triển nhà ở từ nguồn thu từ tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, tiền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương.

- Cải cách thủ tục hành chính theo hướng rút ngắn thời gian, đơn giản hóa thủ tục gắn với áp dụng công nghệ thông tin trong giải quyết công việc.

- Thực hiện công khai hệ thống thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản, minh bạch các dự án trên các phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin gắn với triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Sở Xây dựng**

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các Sở, ngành có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; tham mưu, đề xuất UBND tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh để triển khai thực hiện; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các Sở, ngành có liên quan tổ chức triển khai lập, trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025, xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 theo quy định pháp luật về nhà ở; Công bố, công khai chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở.

- Hướng dẫn, tham gia ý kiến vào các đồ án quy hoạch dự án nhà ở và khu đô thị của các địa phương để bố trí quỹ đất phát triển từng loại nhà ở trên phạm vi địa bàn quản lý.

- Phối hợp thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn có liên quan.

- Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số

điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

## **2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã**

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

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

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

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

## **3. Các Sở, ban ngành và đơn vị có liên quan**

- Các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính, Lao động, Thương binh và Xã hội, Nội vụ, Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị liên quan căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được giao để triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở theo quy định.

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể: Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp tham gia thực hiện chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ xây dựng nhà ở cho người nghèo, hộ gia đình chính sách.

## **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh; các nội dung đã triển khai thực hiện theo Quyết định 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 và không trái với nội dung Quyết định này được chuyển tiếp thực hiện theo quyết định này.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Cục KT VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Công TTĐT Chính phủ;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công Thông tin điện tử, Công báo Hà Nam, Báo Hà Nam, Đài PTTTH Hà Nam;
- VPUB: LĐVP, GTXD;
- Lưu: VT, GTXD (T).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trương Quốc Huy**