

TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc ban hành đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” và số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 với những nội dung chính như sau:

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Lý do, sự cần thiết

- Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040 đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 19/5/2021, UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết

định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021. Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã được HĐND tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 28/4/2021, UBND tỉnh Bắc Kạn phê duyệt Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021.

- Ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030. Ngày 14/3/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Ngày 03/11/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1288/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Hiện nay, đang thực hiện theo Luật Nhà ở năm 2023, các Nghị định, Thông tư quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở cũng đã được ban hành và sửa đổi các nội dung khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, trong đó có các nội dung quy định về xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh. Nội dung của Chương trình phát triển nhà ở không còn phù hợp với các quy định mới của pháp luật về nhà ở, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các định hướng mới về phát triển kinh tế - xã hội theo Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bên cạnh đó, xuất phát từ thực tiễn trong quá trình thực hiện, nhiều chỉ tiêu phát triển nhà ở đến nay đã đạt và vượt so với mục tiêu đặt ra dẫn tới dư địa để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới bị hạn chế. Đặc biệt, đối với công tác phát triển nhà ở theo dự án thì với nội dung chương trình hiện nay không đảm bảo để thực hiện thẩm định, đánh giá sự phù hợp để chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Với những lý do trên, việc lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 là cần thiết.

2. Căn cứ pháp lý

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023: “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**”.

Theo quy định trên, tỉnh Thái Nguyên sau khi sắp xếp có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh, dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở, việc lập Điều chỉnh

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 là phù hợp với quy định và tình hình thực tế.

- Theo quy định tại điểm a khoản 1, Điều 29 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023:

“1. Việc xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

*a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và **trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua**. Sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;”*

- Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ: *“2. Trình tự điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;”*

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ: *“đ) Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày gửi văn bản góp ý, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hoàn thiện, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình phát triển nhà ở; lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho ý kiến để **trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua**.”*

Căn cứ theo các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh chương trình là cần thiết và phù hợp với các quy định của pháp luật.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2021-2030 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2040

1. Tên chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040.

2. Phạm vi, đối tượng nghiên cứu

- Phạm vi nghiên cứu: Trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Đối tượng nghiên cứu: Các khu vực phường, xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên dự kiến phát triển nhà ở theo dự án.

3. Mục tiêu tổng quát

* Theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn: Không có mục tiêu tổng quát.

* *Nay bổ sung như sau:*

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2030.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, đa dạng về mức giá, đặc biệt là nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập thấp và các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

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

4. Mục tiêu cụ thể, chỉ tiêu

* Theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên:

- *Giai đoạn 2021 – 2025:*

+ Phân đầu đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 29,5m² sàn/người; khu vực đô thị là 35m² sàn/người, khu vực nông thôn là 25,8m² sàn/người.

+ Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 6.562.256m², tương ứng với số căn hộ hoàn thành là 51.495 căn.

+ Tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở là 7.426,2ha.

- *Giai đoạn 2026 – 2030:*

+ Phân đầu đến năm 2030 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 34,4m² sàn/người; khu vực đô thị là 36,5m² sàn/người, khu vực nông thôn là 32,7m² sàn/người.

+ Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là 8.788.734m², tương ứng với tổng số căn hộ hoàn thành là 69.517 căn.

+ Tổng nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở là 8.386,5ha.

* Theo Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn

- *Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025:*

+ Phân đầu phát triển mới 1.061.000 m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên 8.646.000 m², trong đó nhà ở thương mại 106.080 m²; nhà ở xã hội 18.000 m²; nhà ở do dân tự xây dựng 936.717 m².

+ Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 đạt 26,4 m² sàn/người, khu vực đô thị là 32,0 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 24,5 m²/người.

- *Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030:*

+ Phân đầu phát triển mới 1.509.000 m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên 10.155.000 m², trong đó: Nhà ở thương mại 226.346 m²; nhà ở xã hội 33.000 m²; nhà ở do dân tự xây dựng 1.249.625 m².

+ Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2030 đạt 29,9 m² sàn/người, khu vực đô thị là 34,8 m² sàn/người và khu vực nông thôn là 27,7 m²/người.

* Nay điều chỉnh, bổ sung như sau:

a) Phát triển diện tích nhà ở

- Trong giai đoạn 2021-2025, phát triển mới khoảng 10,92 triệu m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên khoảng hơn 52,71 triệu m² sàn. Đến năm 2025, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30,5 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị 35,3m² sàn/người và khu vực nông thôn 27,5m² sàn/người.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phát triển mới khoảng 12,86 triệu m² sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên khoảng hơn 65,57 triệu m² sàn. Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 35,0m² sàn/người, trong đó khu vực đô 37,5m² sàn/người và khu vực nông thôn 32,0m² sàn/người.

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu: Trong toàn giai đoạn 2021-2030, phấn đấu diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 15m² sàn/người đối với nhà ở phát triển theo dự án và đạt khoảng 8m² sàn/người đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

b) Nâng cao chất lượng nhà ở

- Trong giai đoạn 2021-2025, tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh, phấn đấu đến năm 2025, tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt trên 97,0%. Tại khu vực đô thị, xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ. Tại khu vực nông thôn, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phấn đấu xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

c) Phát triển nhà ở thương mại

- Giai đoạn 2021-2025, hoàn thành khoảng 8.000 căn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh với tổng diện tích sàn khoảng 1,52 triệu m²;

- Giai đoạn 2026-2030, hoàn thành khoảng 20.000 căn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh với tổng diện tích sàn khoảng 4,0 triệu m².

d) Phát triển nhà ở xã hội

- Giai đoạn 2021 – 2025:

- + Hoàn thành 1.084 căn hộ nhà ở xã hội.
- + Tiếp tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mới để hoàn thành, cung cấp sản phẩm nhà ở xã hội cho thị trường trong giai đoạn 2026-2030.

- Giai đoạn 2026 – 2030:

- + Hoàn thành khoảng 23.716 căn hộ nhà ở xã hội.
- + Tiếp tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mới để hoàn thành, cung cấp sản phẩm nhà ở xã hội cho thị trường trong giai đoạn sau năm 2030.

e) Phát triển nhà ở công vụ

- Trong giai đoạn 2021-2025, chưa phát triển mới quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh mà thực hiện rà soát, đánh giá lại về hiện trạng sử dụng đối với quỹ nhà ở công vụ để thực hiện cải tạo, sửa chữa.

- Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến phát triển mới khoảng 255 căn nhà ở công vụ với diện tích sử dụng bình quân khoảng 75 m²/căn cho lực lượng vũ trang và cán bộ, công chức, viên chức được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa đáp ứng điều kiện được thuê nhà ở công vụ.

g) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong giai đoạn 2021-2030, không thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư theo dự án mà chủ yếu thực hiện bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai và xem xét kết hợp các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư khác theo quy định của pháp luật về nhà ở, phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng thời kỳ, từng khu vực.

h) Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

- Trong giai đoạn 2021-2025, hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 350 hộ gia đình người có công với cách mạng theo chương trình mục tiêu của Chính phủ (bao gồm hỗ trợ 163 hộ xây mới nhà ở và 187 hộ sửa chữa nhà ở).

- Hoàn thành xóa nhà tạm, nhà dột nát cho 7.406 hộ gia đình người có công, hộ nghèo, cận nghèo.

- Trong giai đoạn 2026-2030, tiếp tục thực hiện và hoàn thành hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu của Chính phủ (nếu có).

i) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

Khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân trong điều kiện cho phép thực hiện xây mới; sửa chữa, cải tạo nhà ở để tự đáp ứng nhu cầu về nhà ở của mình.

k) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Trong giai đoạn 2021-2025, hoàn thành di dời các hộ dân sinh sống tại 10 nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Sông Công cũ (*hiện đã di dời, phá dỡ 09/10 nhà chung cư; còn lại nhà chung cư số 01 trên địa bàn phường Thắng Lợi cũ chưa thực hiện di dời, phá dỡ do còn 11 hộ đang sinh sống*).

Trong giai đoạn 2026-2030, lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho 03 nhà chung cư A1, A2, A3 Dốc Hanh phường Tích Lương (*phường Trung Thành cũ*); nhà chung cư số 10 và nhà chung cư số 1 phường Sông Công (*phường Thắng Lợi cũ*). Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được tích hợp vào kế hoạch phát triển nhà ở của giai đoạn theo quy định.

5. Nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở

* Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên:

- Giai đoạn 2021-2025: Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 46.605 tỷ đồng; trong đó:

+ Vốn của doanh nghiệp là 20.163 tỷ đồng.

+ Vốn của người dân là 26.442 tỷ đồng.

- Giai đoạn 2026 – 2030: Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 75.343 tỷ đồng; trong đó:

+ Vốn của doanh nghiệp là 18.350 tỷ đồng.

+ Vốn của người dân là 56.993 tỷ đồng.

* Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn:

- Giai đoạn 2021-2025: Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 6.174,7 tỷ đồng.

- Giai đoạn 2026 – 2030: Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 9.245,6 tỷ đồng; trong đó: Vốn ngân sách 3,2 tỷ đồng; vốn khác 9.242,4 tỷ đồng.

* Nay điều chỉnh như sau:

- Nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025: Tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở cần huy động là khoảng 76.028,43 tỷ đồng, trong đó:

+ Nguồn vốn ngân sách là 126,77 tỷ đồng, bao gồm:

Nguồn vốn ngân sách là 15,39 tỷ đồng hỗ trợ về nhà ở cho 350 hộ gia đình người có công với cách mạng (*163 hộ xây mới nhà ở và 187 hộ sửa chữa nhà ở*). Trong đó, nguồn vốn ngân sách trung ương phân bổ là 14,550 tỷ đồng và nguồn vốn ngân sách tỉnh bố trí là 0,846 tỷ đồng.

Nguồn vốn ngân sách 111,38 tỷ đồng hỗ trợ thực hiện xóa nhà tạm, nhà dột nát (*Kinh phí một phần từ nguồn tăng thu tiết kiệm chi ngân sách cấp tỉnh năm 2024 chuyển nguồn sang năm 2025: 39.751 triệu đồng; Kinh phí từ*

Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi: 65.366 triệu đồng; Kinh phí từ Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững: 6.262 triệu đồng).

+ Còn lại là nguồn vốn của doanh nghiệp, người dân thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.

- Nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030: Trong giai đoạn 2026-2030, tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở cần huy động là khoảng 101.182,89 tỷ đồng; trong đó:

+ Nguồn vốn ngân sách là 121,39 tỷ đồng để đầu tư xây dựng 255 căn nhà ở công vụ với diện tích sử dụng 75 m²/căn cho lực lượng vũ trang.

+ Còn lại là nguồn vốn của doanh nghiệp, người dân thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.

6. Diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (dự kiến)

* Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn: Không có nội dung này.

* Nay bổ sung như sau:

a) Diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội

- Đối với nhà ở xã hội phát triển theo dự án để bán, cho thuê mua:

+ Trong giai đoạn 2021-2025: Diện tích đất ở cần bố trí là 7,1 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 15,3 ha.

+ Trong giai đoạn 2026-2030: Diện tích đất ở cần bố trí khoảng 37,21 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 86,82 ha.

- Đối với nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

+ Trong giai đoạn 2021-2025: Thực hiện rà soát, xác định diện tích đất thương mại dịch vụ tại các khu công nghiệp để phát triển nhà lưu trú công nhân để giao đất và thực hiện đầu tư xây dựng trong giai đoạn sau.

+ Trong giai đoạn 2026-2030, bố trí 11,67 ha đất thương mại dịch vụ trong các khu công nghiệp để xây dựng công trình nhà lưu trú và 4,67 ha đất thương mại dịch vụ để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tối thiểu phục vụ khu nhà lưu trú.

b) Diện tích đất để phát triển nhà ở công vụ

Dự kiến giai đoạn 2026-2030 thực hiện đầu tư xây dựng 255 căn nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang với tổng diện tích sàn 19.125 m². Để đảm bảo

hoàn thành mục tiêu, trong giai đoạn 2026-2030, bố trí diện tích đất ở khoảng 1,2 ha để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ.

7. Các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở

7.1. Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

Ban hành các quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện thuộc thẩm quyền của tỉnh để cụ thể hóa các cơ chế, chính sách về nhà ở đất ở ngay sau khi các quy định của pháp luật được sửa đổi, bổ sung. Xem xét bổ sung các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư áp dụng riêng trên địa bàn tỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật và điều kiện cụ thể của tỉnh trong từng giai đoạn tạo sức hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư; chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

7.2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất

- Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. Rà soát và thực hiện điều chỉnh, bổ sung quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với điều kiện thực tế làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo thẩm quyền.

- Khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng khu nghiên cứu, đào tạo phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở.

7.3. 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.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư; theo đó, chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở... . Bổ sung quy định về khung tiêu chuẩn đánh giá với một số tiêu chí quan trọng cần áp dụng thống nhất trong lựa chọn chủ đầu tư với từng loại hình dự án.

- Tăng cường kiểm tra, giám sát và có biện pháp áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Kịp thời nắm bắt các khó khăn, vướng mắc và phối hợp với chủ đầu tư các dự án để đưa ra các biện pháp tháo gỡ nhằm đảm bảo tiến độ triển khai và hiệu quả của các dự án.

7.4. Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Huy động đa dạng các nguồn vốn để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- Huy động đa dạng các nguồn vốn để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và nhà ở.

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 với nội dung trên để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo theo quy định (có Danh mục hồ sơ kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (trình);
- TT HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- LĐVP UBND tỉnh;
- LĐ phòng GTCNXD;
- Lưu: VT, TH, CNN&XD.Hiến

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Linh

DANH MỤC HỒ SƠ

**Kèm theo Tờ trình Dự thảo Nghị quyết thông qua
Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên
giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040**

(Kèm theo Tờ trình số ~~165~~ /TT-UBND ngày ~~18~~ /10/2025 của UBND tỉnh)

1. Tờ trình của Sở Xây dựng.
2. Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.
3. Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh.
4. Báo cáo của Sở Xây dựng giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan có liên quan.
5. Hồ sơ Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở (Thuyết minh) và các hồ sơ, tài liệu có liên quan.

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN&HTKT
V/v báo cáo giải trình và tiếp thu ý kiến đối với dự thảo điều chỉnh, chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040

Thái Nguyên, ngày tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Thực hiện Văn bản số 2122/UBND-CNN&XD ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đẩy nhanh tiến độ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, Sở Xây dựng đã tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định và hoàn thiện dự thảo điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040.

Để đảm bảo mục tiêu về phát triển thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh đảm bảo tính bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở. Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1815/SXD-QLN&HTKT ngày 19/9/2025 về việc đề nghị tham gia đóng góp ý kiến đối với dự thảo điều chỉnh, chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, gửi Mặt trận tổ quốc tỉnh; các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư Pháp, Tài chính, Nội vụ, Dân tộc và Tôn giáo, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh, Cục Thống kê tỉnh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Khu vực 5, Ngân hàng chính sách xã hội - Chi nhánh tỉnh Thái Nguyên, UBND các phường, xã tham gia ý kiến vào dự thảo điều chỉnh, chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị và Thông báo số 124/TB-UBND ngày 15/10/2025 Thông báo Kết luận của đồng chí Phạm Hoàng Sơn, Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp thứ 6, UBND tỉnh Thái Nguyên, Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo.

(Có tổng hợp ý kiến giải trình kèm theo)

Trên đây là báo cáo giải trình và tiếp thu ý kiến tham gia đối với dự thảo điều chỉnh, chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030

và tầm nhìn đến năm 2040 của Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Lãnh đạo Sở;
 - Văn phòng Sở;
 - Lưu: VT, QLN&HTKT.
- Tuenv02*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng

PHỤ LỤC: TỔNG HỢP Ý KIẾN THAM GIA GÓP Ý DỰ THẢO

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QLN&HTKT ngày tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng)

STT	Tên cơ quan, đơn vị/VB tham gia	Nội dung tham gia	Nội dung tiếp thu, giải trình
1	Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh Thái Nguyên (<i>Văn bản số 373/MTTQ-BTT ngày 18/9/2025</i>)	Góp ý: Tại mục 1 Chương V dự thảo điều chỉnh Chương trình quy định về trách nhiệm của các sở, ngành: Đề nghị thay cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp huyện” thành “Ủy ban nhân dân cấp xã” trong mục 1.1 (trang 69) và mục 1.2 (trang 70).	Tiếp thu, điều chỉnh
2	Ngân hàng Nhà nước Khu vực 5 (<i>Văn bản số 2200/KV5-TH ngày 17/9/2025</i>)	- Tại tiết b, Khoản 3, Mục II, Chương II: “<i>Theo Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ là cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội... thủ tục giải ngân vẫn còn rườm rà...</i>” đề nghị sửa thành “<i>việc hoàn thiện hồ sơ, thủ tục để được hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội còn khó khăn...</i>”; - Tại Điểm 1.7, Khoản 1, Chương V: “Chỉ đạo các tổ chức tín dụng, chi nhánh tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh tăng cường hỗ trợ và tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp được <i>tiếp cận</i> nguồn vốn vay ưu đãi...”, đề nghị sửa thành “<i>tiếp cận</i>”.	Tiếp thu, điều chỉnh
3	Sở Tư pháp (<i>Văn bản số 9191/STP-XDVB ngày 16/9/2025</i>)	Nhất trí với văn bản dự thảo, đề nghị chỉnh sửa phần căn cứ ban hành đối với các Luật thành: <i>Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025; Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 ...</i> để phù hợp với quy định tại Mục II Phần I Phụ lục I Kèm theo Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư.	Tiếp thu, điều chỉnh
4	Sở Nội vụ (<i>Văn bản số 1940/SNV-VP ngày 16/9/2025</i>)	Thống nhất với nội dung dự thảo	

5	Sở Nông nghiệp và Môi trường (<i>Văn bản số 2227/SNNMT- QLĐĐ ngày 17/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	-
6	Xã Bằng Thành (<i>Văn bản số 590/UBND-KT ngày 16/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	-
7	Xã Đồng Phúc (<i>Văn bản số 457/UBND-KT ngày 16/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	
8	Xã Hiệp Lực (<i>Văn bản số 709/UBND-KT ngày 17/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	-
9	Xã La Hiên (<i>Văn bản số 459/UBND-KT ngày 16/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	
10	Xã Nam Hoà (<i>Văn bản số 432/UBND-KT ngày 16/9/2025</i>)	- Đề nghị bổ sung phụ lục xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án giai đoạn 2021-2030, diện tích khu đất dự kiến là 38ha	Tiếp thu, bổ sung
11	Xã Phượng Tiến (<i>Văn bản số 528/UBND-KT ngày 16/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	-
12	Xã Quảng Bạch (<i>Văn bản số 393/UBND-PKT ngày 14/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	-
13	Xã Vĩnh Thông (<i>Văn bản số 639/UBND-KT ngày 15/9/2025</i>)	Thông nhất với nội dung dự thảo	
14	Xã Võ Nhai (<i>Văn bản</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	

	<i>số 837/UBND-KT ngày 15/9/2025)</i>		
15	<i>Xã Định Hoá (Văn bản số 686/UBND-KT ngày 14/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
16	<i>Xã Bằng Vân (Văn bản số 426/UBND-KT ngày 12/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
17	<i>Xã Đại Từ (Văn bản số 589/UBND-KT ngày 12/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
18	<i>Xã Thượng Minh (Văn bản số 526/UBND-KT ngày 17/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
19	<i>Xã Dân Tiến (Văn bản số 532/UBND-KT ngày 17/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
20	<i>Xã Thần Sa (Văn bản số 466/UBND-KT ngày 16/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
21	<i>Xã Sàng Mộc (Văn bản số 257/UBND-KT ngày 17/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
22	<i>Xã Trại Cau (Văn bản số 337/UBND-KT ngày 16/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	
23	<i>Xã Chợ Mới (Văn bản số 850/UBND-KT ngày 14/9/2025)</i>	Thông nhất với nội dung dự thảo	

24	Phường Tích Lương (Văn bản số 938/UBND-KTHT&ĐT ngày 15/9/2025)	- Xem lại phần đánh giá về chất lượng nhà chung cư (theo dự thảo “toàn tỉnh không có nhà chung cư cũ cần cải tạo sửa chữa”, tuy nhiên trên địa bàn có một số khu chung cư cũ đã xây dựng từ lâu, xuống cấp, có nguy cơ mất an toàn), đồng thời bổ xung nhiệm vụ, giải pháp quản lý phát triển đối với các khu chung cư này. + Làm rõ căn cứ, luận cứ để xác định diện tích khu đất dự kiến của phường Tích Lương và các phường/xã khác để phát triển nhà ở theo dự án (thể hiện tại Phụ lục kèm theo thuyết minh); bổ sung đủ diện tích các khu đất dự kiến của phường Linh Sơn trên cơ sở rà soát, thống kê từ các quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) đã được thẩm định, phê duyệt	- Về nội dung rà soát nhà chung cư cũ cần cải tạo, Sở Xây dựng tiếp thu bổ sung; - Về số liệu Sở Xây dựng đã phối hợp đơn vị Tư vấn lập chương trình cập nhật.
25	Phường Vạn Xuân (Văn bản số 555/UBND-KTHT&ĐT ngày 18/9/2025)	Thống nhất với nội dung dự thảo	
26	Phường Linh Sơn (Văn bản số 937/UBND- KTHT&ĐT ngày 18/9/2025)	+ Rà soát nội dung đánh giá chất lượng nhà chung cư (theo dự thảo "toàn tỉnh không có nhà chung cư cũ cần cải tạo sửa chữa", tuy nhiên trên địa bàn hiện có một số khu chung cư cũ đã xây dựng từ lâu, xuống cấp, có nguy cơ mất an toàn), đồng thời bổ xung nhiệm vụ, giải pháp quản lý phát triển đối với các khu chung cư này; + Làm rõ căn cứ, luận cứ để xác định diện tích khu đất dự kiến của phường Linh Sơn và các phường/xã khác để phát triển nhà ở theo dự án (thể hiện tại Phụ lục kèm theo thuyết minh); bổ sung đủ diện tích các khu đất dự kiến của phường Linh Sơn trên cơ sở rà soát, thống kê từ các quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) đã được thẩm định, phê duyệt (Số liệu cung cấp tại Văn bản số 311/UBND-KTHT&ĐT ngày	- Về nội dung rà soát nhà chung cư cũ cần cải tạo, Sở Xây dựng tiếp thu bổ sung; - Về số liệu Sở Xây dựng đã phối hợp đơn vị Tư vấn lập chương trình cập nhật.

		29/7/2025 của UBND phường Linh Sơn chỉ xác định diện tích đất ở, không xác định diện tích khu vực phát triển nhà ở).	
27	Xã Nghĩa Tá (Văn bản số 487/UBND-KT ngày 18/9/2025)	Thông nhất với nội dung dự thảo	
28	Phường Gia Sàng (Văn bản số 693/UBND-KTHT&ĐT ngày 16/9/2025)	Nhất trí với nội dung dự thảo, Đề nghị điều chỉnh số liệu từ 2.248,48ha thành 150,58ha (theo Văn bản 534/UBND-KTHTĐT ngày 25/8/2025)	Tiếp thu, chỉnh sửa
29	Xã Xuân Dương (Văn bản số 692/UBND-KT ngày 18/9/2025)	Thông nhất với nội dung dự thảo	
30	Phường Quyết Thắng (Văn bản số 772/UBND-KTH&ĐT ngày 16/9/2025)	Nhất trí với nội dung dự thảo, đề nghị điều chỉnh số liệu từ 469,31ha thành 671,46ha.	Tiếp thu, chỉnh sửa
31	Xã Tân Khánh (Văn bản số 627/UBND-KT ngày 24/9/2025)	Nhất trí với nội dung dự thảo, đề nghị điều chỉnh số liệu là 107,24ha	Tiếp thu, chỉnh sửa
32	Phường Phúc Thuận (Văn bản số 417/UBND-KTHTĐT ngày 24/9/2025)	Nhất trí với nội dung dự thảo, đề nghị bổ sung số liệu là 275ha.	Tiếp thu, chỉnh sửa
33	Xã Văn Lãng (Văn bản số 602/UBND-KT ngày 16/9/2025)	Nhất trí với nội dung dự thảo, đề nghị bổ sung số liệu là 15ha.	Tiếp thu, chỉnh sửa
34	Xã Tân Cương (Văn bản số 856/UBND-KT ngày 15/10/2025)	Đề nghị bổ sung số liệu là 868,04ha	Bổ sung, chỉnh sửa

35	Xã Vô Tranh(<i>Văn bản số 481/UBND-KT ngày 17/9/2025</i>)	Đề nghị bổ sung số liệu là 129,87ha	
----	---	-------------------------------------	--

Số: 2316/TTr-SXD

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 9 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thông qua và phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc ban hành Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”; số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1288/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2021 của

UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025. Theo đó, sau khi sắp xếp, tỉnh Thái Nguyên có 92 đơn vị hành chính cấp xã.

Sở Xây dựng được UBND tỉnh giao lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, Sở Xây dựng đã tổ chức lựa chọn tư vấn, tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị đối với dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, đến nay đã hoàn chỉnh.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở: “đ) Trong thời hạn tối đa 45 ngày, kể từ ngày gửi văn bản góp ý, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hoàn thiện, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình phát triển nhà ở; lập tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét cho ý kiến để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua.”

Để đảm bảo tiến độ thực hiện điều chỉnh chương trình, báo cáo Ban Thường vụ tỉnh ủy, Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh và trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua vào kỳ họp thường lệ cuối năm 2025, Sở Xây dựng báo cáo, kính trình UBND tỉnh thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, với những nội dung chính như sau:

I. TÊN CHƯƠNG TRÌNH, PHẠM VI NGHIÊN CỨU

1. Tên chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040.

2. Phạm vi nghiên cứu, đối tượng nghiên cứu:

- Phạm vi nghiên cứu: Trên địa bàn toàn tỉnh Thái Nguyên.
- Đối tượng nghiên cứu: Các khu vực phường, xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên dự kiến phát triển nhà ở theo dự án.

II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

1. Sự cần thiết:

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040 đã được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021.

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đã được HĐND tỉnh thông qua, UBND tỉnh Bắc Kạn phê duyệt

Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021.

Ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030; ngày 14/3/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 1288/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Hiện nay, Luật Nhà ở năm 2023 đã có hiệu lực, các Nghị định, Thông tư quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở cũng đã được ban hành và sửa đổi các nội dung khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, trong đó có các nội dung quy định về xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

Các căn cứ xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040 và Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 đến nay đã hết hiệu lực. Nội dung của Chương trình không còn phù hợp với các quy định mới của pháp luật về nhà ở; Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 và các định hướng mới về phát triển kinh tế - xã hội theo Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Bên cạnh đó, xuất phát từ thực tiễn thực hiện, nhiều chỉ tiêu phát triển nhà ở đến nay đã đạt và vượt so với mục tiêu đặt ra dẫn tới dư địa để phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian tới bị hạn chế. Đặc biệt, đối với công tác phát triển nhà ở theo dự án thì với nội dung Chương trình hiện nay không thể thực hiện thẩm định, đánh giá sự phù hợp để chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Vì vậy, việc lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040, là hết sức cần thiết để đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và thiết lập mới hệ thống các chỉ tiêu, mục tiêu phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các định hướng, mục tiêu mới về phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn 2021-2030.

2. Cơ sở pháp lý:

- Quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 quy định: *“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”.*

Từ các cơ sở nêu trên, tỉnh Thái Nguyên sau khi sắp xếp có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh. Việc thay đổi địa giới hành chính cấp tỉnh dẫn đến

thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở.

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Tại điểm d khoản 4 Điều 32 có quy định: *“Trường hợp kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh giai đoạn 2026 - 2030 chưa được phê duyệt thì chỉ yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt để thực hiện các thủ tục liên quan có yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh”*.

Tuy nhiên, đối với địa bàn tỉnh Bắc Kạn trước sắp xếp, Chương trình phát triển nhà ở **đến năm 2025**, định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 căn cứ theo Luật Nhà ở năm 2014. Hiện nay, nội dung chương trình không đảm bảo căn cứ để thực hiện thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn do chưa đảm bảo các nội dung theo quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023; các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Nhà ở và thuộc trường hợp phải xây dựng mới chương trình giai đoạn 2021-2030 theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 95 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Đối với địa bàn tỉnh Thái Nguyên trước sắp xếp, Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021. Sau khi Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Nhà ở được ban hành, UBND tỉnh đã có chủ trương và giao Sở Xây dựng thực hiện điều chỉnh chương trình. Các nội dung điều chỉnh chương trình đã được hoàn thành trong tháng 4/2025, đảm bảo đủ điều kiện để trình thông qua, phê duyệt theo quy định. Tuy nhiên, thực hiện chủ trương về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, việc thông qua, phê duyệt điều chỉnh chương trình được tạm dừng.

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 của tỉnh Thái Nguyên sau sắp xếp được phê duyệt cũng là căn cứ quan trọng để xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 theo quy định của pháp luật làm cơ sở triển khai công tác phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030.

- Quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 3 Điều 29 Luật Nhà ở:

“1. Việc xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi được

Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;”

Như vậy, thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở: “đ)... Nội dung trình Hội đồng nhân dân thông qua bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở; ”

- Quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “2. Trình tự điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này; ”

Căn cứ theo các quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua một số nội dung theo quy định trước khi phê duyệt điều chỉnh chương trình theo thẩm quyền.

III. QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI LẬP ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2021-2030 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2040

Thực hiện Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên số 94/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 thông qua Kế hoạch tổ chức các kỳ họp thường lệ năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên Khóa XIV, nhiệm kỳ 2021-2026.

UBND tỉnh Thái Nguyên có Văn bản số 7523/UBND-TH ngày 18/12/2024 về việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 94/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của HĐND tỉnh; Văn bản số 4039/UBND-CNN&XD ngày 19/7/2024 về việc triển khai lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2040.

Sở Xây dựng đã tham mưu và trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 phê duyệt Đề cương và Dự toán kinh phí lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 - 2030 và tầm nhìn đến năm 2040.

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trong đó, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bắc Kạn và tỉnh Thái Nguyên thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025. Theo đó, sau khi sắp xếp, tỉnh Thái Nguyên có 92 đơn vị hành chính cấp xã.

Ngày 14/8/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 1104/SXD-QLN&HTKT về việc đề nghị cho chủ trương thực hiện và bố trí vốn triển khai lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 – 2030; ngày 20/8/2025 UBND tỉnh ban hành Văn bản số 2009/UBND- CNN&XD về xem xét giải quyết của Sở Xây dựng về lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 – 2030 và Văn bản số 2122/UBND-CNN&XD ngày 22/8/2025 về việc đẩy nhanh tiến độ lập Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên và Kế hoạch phát triển nhà ở kỳ 05 năm giai đoạn 2026 – 2030.

Sở Xây dựng đã thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn lập Điều chỉnh chương trình là Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và Thị trường bất động sản (đơn vị trực thuộc Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng) tại Quyết định số 289/QĐ-SXD ngày 11/12/2024 của Sở Xây dựng.

Trên cơ sở dự thảo điều chỉnh Chương trình do đơn vị tư vấn xây dựng, ngày 11/9/2025 Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1815/SXD-QLN&HTKT gửi các sở, ngành đơn vị liên quan và UBND các phường, xã đề nghị tham gia ý kiến với Dự thảo điều chỉnh Chương trình. Đến nay Sở Xây dựng đã nhận được các văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành, địa phương; phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện, chỉnh sửa, bổ sung dự thảo điều chỉnh Chương trình (Có phụ lục tiếp thu, giải trình kèm theo).

IV. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2021-2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2040 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

1. Đối với địa bàn tỉnh Thái Nguyên trước sắp xếp:

Qua kết quả triển khai đến hết năm 2024, các chỉ tiêu về phát triển nhà ở như diện tích sàn nhà ở tăng thêm, diện tích bình quân đầu người đã đạt và vượt chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025.

Tuy nhiên, kết quả thực hiện mục tiêu diện tích sàn nhà ở tăng thêm đến năm 2024, kết quả tổng thể đạt và vượt so với mục tiêu nhưng trong thành phần cơ cấu thì chủ yếu là nhà ở do người dân tự xây dựng. Nhà ở thương mại đến năm 2024 mới chỉ đạt 57,9% so với mục tiêu đặt ra; mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đạt và nhà ở tái định cư chưa thực hiện được.

STT	Chỉ tiêu	Mục tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện năm 2024	Tỷ lệ đạt được so với mục tiêu
I	Diện tích sàn nhà ở tăng thêm (m² sàn)	6.562.256	7.788.100	118,7%
1	Nhà ở thương mại	2.279.056	1.320.000	57,9%

2	Nhà ở xã hội	121.900	0	0%
3	Nhà ở tái định cư	976.881	0	0%
4	Nhà ở người dân tự xây dựng	3.184.416	6.468.100	203,1%
II	DTBQ (m² sàn/người)	29,5	31,1	105,4%
1	Đô thị	35,0	35,8	102,3%
2	Nông thôn	25,8	27,4	106,2%

2. Đối với địa bàn tỉnh Bắc Kạn trước sắp xếp:

Kết quả thực hiện mục tiêu diện tích sàn nhà ở tăng thêm đến năm 2024, kết quả tổng thể chưa đạt so với mục tiêu, chủ yếu là nhà ở do người dân tự xây dựng. Mục tiêu Nhà ở thương mại đến năm 2024, phát triển nhà ở xã hội chưa thực hiện được.

STT	Chỉ tiêu	Mục tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện năm 2024	Tỷ lệ đạt được so với mục tiêu
I	Diện tích sàn nhà ở tăng thêm (m² sàn)	1.061.000	1.008.500	95,0%
1	Nhà ở thương mại	106.000	0	0%
2	Nhà ở xã hội	18.000	0	0%
3	Nhà ở người dân tự xây dựng	937.000	1.008.500	107,6%
II	DTBQ (m² sàn/người)	26,4	26,0	98,5%
1	Đô thị	32,0	30,5	95,3%
2	Nông thôn	24,5	24,5	100,0%

(Chi tiết đánh giá kết quả thực hiện, những tồn tại, vướng mắc và nguyên nhân tại Báo cáo tổng hợp điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040).

V. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2021-2030 VÀ TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2040

1. Điều chỉnh, bổ sung mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030:

1.1. Mục tiêu tổng quát:

* Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn (không có mục tiêu tổng quát).

* Nay bổ sung như sau:

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2021-2030.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, đa dạng về mức giá, đặc biệt là nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập thấp và các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh đảm bảo tính

bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

*** Lý do:** Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, tình hình thực tiễn phát triển nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Mục tiêu cụ thể, chỉ tiêu:

*** Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên:**

- Giai đoạn 2021 – 2025:

+ Phấn đấu đến năm 2025 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt $29,5\text{m}^2$ sàn/người; khu vực đô thị là 35m^2 sàn/người, khu vực nông thôn là $25,8\text{m}^2$ sàn/người.

+ Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là $6.562.256\text{m}^2$, tương ứng với tổng số căn hộ hoàn thành là 51.495 căn.

+ Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 46.605 tỷ đồng.

+ Tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở là 7.426,2ha.

- Giai đoạn 2026 – 2030:

+ Phấn đấu đến năm 2030 diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt $34,4\text{m}^2$ sàn/người; khu vực đô thị là $36,5\text{m}^2$ sàn/người, khu vực nông thôn là $32,7\text{m}^2$ sàn/người.

+ Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm là $8.788.734\text{m}^2$, tương ứng với tổng số căn hộ hoàn thành là 69.517 căn.

+ Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 75.343 tỷ đồng.

+ Tổng nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở là 8.386,5ha.

*** Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn:**

- Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2025:

+ Phấn đấu phát triển mới $1.061.000\text{m}^2$ sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên $8.646.000\text{m}^2$, trong đó nhà ở thương mại 106.080m^2 ; nhà ở xã hội 18.000m^2 ; nhà ở do dân tự xây dựng 936.717m^2 .

+ Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2025 đạt $26,4\text{m}^2$ sàn/người, khu vực đô thị là $32,0\text{m}^2$ sàn/người và khu vực nông thôn là $24,5\text{m}^2$ /người.

- Mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030:

+ Phấn đấu phát triển mới $1.509.000\text{m}^2$ sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên $10.155.000\text{m}^2$, trong đó: Nhà ở thương mại 226.346m^2 ; nhà ở xã hội 33.000m^2 ; nhà ở do dân tự xây dựng $1.249.625\text{m}^2$.

+ Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến năm 2030 đạt $29,9\text{m}^2$ sàn/người, khu vực đô thị là $34,8\text{m}^2$ sàn/người và khu vực nông thôn là $27,7$

$m^2/người$.

*** Nay điều chỉnh, bổ sung như sau:**

a) Phát triển diện tích nhà ở:

- Trong giai đoạn 2021-2025, phát triển mới khoảng 10,92 triệu m^2 sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên khoảng hơn 52,71 triệu m^2 sàn. Đến năm 2025, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 30,5 m^2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 35,3 m^2 sàn/người và khu vực nông thôn 27,5 m^2 sàn/người.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phát triển mới khoảng 12,86 triệu m^2 sàn nhà ở, nâng tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh lên khoảng hơn 65,57 triệu m^2 sàn. Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 35,0 m^2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị 37,5 m^2 sàn/người và khu vực nông thôn 32,0 m^2 sàn/người.

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu: Trong toàn giai đoạn 2021-2030, phấn đấu diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh đạt khoảng 15 m^2 sàn/người đối với nhà ở phát triển theo dự án và đạt khoảng 8 m^2 sàn/người đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

b) Nâng cao chất lượng nhà ở:

- Trong giai đoạn 2021-2025, tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh, phấn đấu đến năm 2025, tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt trên 97,0%. Tại khu vực đô thị, xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ. Tại khu vực nông thôn, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố, nhà ở đơn sơ.

- Trong giai đoạn 2026-2030, phấn đấu xóa bỏ hoàn toàn nhà ở thiếu kiên cố và nhà ở đơn sơ trên địa bàn tỉnh.

c) Phát triển nhà ở thương mại:

- Giai đoạn 2021-2025, hoàn thành khoảng 8.000 căn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh với tổng diện tích sàn khoảng 1,52 triệu m^2 ;

- Giai đoạn 2026-2030, hoàn thành khoảng 20.000 căn nhà ở thương mại do chủ đầu tư xây dựng để kinh doanh với tổng diện tích sàn khoảng 4,0 triệu m^2 .

d) Phát triển nhà ở xã hội:

- Giai đoạn 2021 – 2025:

+ Hoàn thành 1.084 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Tiếp tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mới để hoàn thành, cung cấp sản phẩm nhà ở xã hội cho thị trường trong giai đoạn 2026-2030.

- Giai đoạn 2026 – 2030:

+ Hoàn thành khoảng 23.716 căn hộ nhà ở xã hội.

+ Tiếp tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mới để hoàn thành, cung cấp sản phẩm nhà ở xã hội cho thị trường trong giai đoạn sau năm 2030.

e) Phát triển nhà ở công vụ:

- Trong giai đoạn 2021-2025, chưa phát triển mới quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh mà thực hiện rà soát, đánh giá lại về hiện trạng sử dụng đối với quỹ nhà ở công vụ hiện hữu để thực hiện cải tạo, sửa chữa.

- Trong giai đoạn 2026-2030, dự kiến phát triển mới khoảng 255 căn nhà ở công vụ với diện tích sử dụng bình quân khoảng 75 m²/căn cho lực lượng vũ trang và cán bộ, công chức, viên chức được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa đáp ứng điều kiện được thuê nhà ở công vụ.

f) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư:

Trong giai đoạn 2021-2030, không thực hiện đầu tư xây dựng quỹ nhà ở tái định cư theo dự án mà chủ yếu thực hiện bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai và xem xét kết hợp các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư khác theo quy định của pháp luật về nhà ở, phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng thời kỳ, từng khu vực.

g) Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu:

- Trong giai đoạn 2021-2025, hoàn thành hỗ trợ về nhà ở cho 350 hộ gia đình người có công với cách mạng theo chương trình mục tiêu của Chính phủ (bao gồm hỗ trợ 163 hộ xây mới nhà ở và 187 hộ sửa chữa nhà ở).

- Hoàn thành xóa nhà tạm, nhà dột nát cho 7.406 hộ gia đình người có công, hộ nghèo, cận nghèo.

- Trong giai đoạn 2026-2030, tiếp tục thực hiện và hoàn thành hỗ trợ về nhà ở theo các chương trình mục tiêu của Chính phủ (nếu có).

h) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân:

Khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân trong điều kiện cho phép thực hiện xây mới; sửa chữa, cải tạo nhà ở để tự đáp ứng nhu cầu về nhà ở của mình.

i) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Trong giai đoạn 2021-2025, hoàn thành di dời các hộ dân sinh sống tại 10 nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố Sông Công cũ (hiện đã di dời, phá dỡ 9/10 nhà chung cư; còn lại nhà chung cư số 1 trên địa bàn phường Thắng Lợi cũ chưa thực hiện di dời, phá dỡ do còn 11 hộ đang sinh sống).

Trong giai đoạn 2026-2030, lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho 03 nhà chung cư A1, A2, A3 Dốc Hanh phường Tích Lương (phường Trung Thành cũ); nhà chung cư số 10 và nhà chung cư số 1 phường Sông Công (phường Thắng Lợi cũ). Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được tích hợp vào kế hoạch phát triển nhà ở của giai đoạn theo quy định.

** Theo quy định Luật Nhà ở năm 2023 không xác định chỉ tiêu tổng nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở (bổ sung dự kiến diện tích đất để phát triển*

nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo điểm c khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở năm 2023).

*** Lý do:** Phù hợp với kết quả thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến hết năm 2024, khả năng hoàn thành đến năm 2025; dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở; phù hợp với quy định mới theo điểm đ khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở:

*** Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên, xác định nhu cầu vốn.**

- Giai đoạn 2021-2025: Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 46.605 tỷ đồng, trong đó:

+ Vốn của doanh nghiệp là 20.163 tỷ đồng.

+ Vốn của người dân là 26.442 tỷ đồng.

- Giai đoạn 2026 – 2030 tổng nhu cầu vốn dự kiến là 75.343 tỷ đồng, trong đó:

+ Vốn của doanh nghiệp là 18.350 tỷ đồng.

+ Vốn của người dân là 56.993 tỷ đồng.

*** Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn, xác định nhu cầu vốn.**

- Giai đoạn 2021-2025: Tổng nhu cầu vốn dự kiến là 6.174,7 tỷ đồng

- Giai đoạn 2026 – 2030 tổng nhu cầu vốn dự kiến là 9.245,6 tỷ đồng, trong đó: Vốn ngân sách 3,2 tỷ đồng; vốn khác 9.242,4 tỷ đồng.

*** Nay điều chỉnh như sau:**

- Nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025: Trong giai đoạn 2021-2025, tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở cần huy động là khoảng 76.022,29 tỷ đồng, trong đó:

+ Nguồn vốn ngân sách là 126,77 tỷ đồng, bao gồm:

Nguồn vốn ngân sách là 15,39 tỷ đồng hỗ trợ về nhà ở cho 350 hộ gia đình người có công với cách mạng (163 hộ xây mới nhà ở và 187 hộ sửa chữa nhà ở). Trong đó, nguồn vốn ngân sách trung ương phân bổ là 14,550 tỷ đồng và nguồn vốn ngân sách tỉnh bố trí là 0,846 tỷ đồng.

Nguồn vốn ngân sách 111,38 tỷ đồng hỗ trợ thực hiện xóa nhà tạm, nhà dột nát (Kinh phí một phần từ nguồn tăng thu tiết kiệm chi ngân sách cấp tỉnh năm 2024 chuyển nguồn sang năm 2025: 39.751 triệu đồng; Kinh phí từ Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi: 65.366 triệu đồng; Kinh phí từ Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững: 6.262 triệu đồng).

+ Còn lại là nguồn vốn của doanh nghiệp, người dân thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.

- Nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030: Trong giai đoạn 2026-2030, tổng nguồn vốn để phát triển nhà ở cần huy động là khoảng 101.182,89 tỷ đồng, trong đó:

+ Nguồn vốn ngân sách là 121,39 tỷ đồng để đầu tư xây dựng 255 căn nhà ở công vụ với diện tích sử dụng 75 m²/căn cho lực lượng vũ trang.

+ Còn lại là nguồn vốn của doanh nghiệp, người dân thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở.

* **Lý do:** Phù hợp với quy định mới theo điểm e khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

* *Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn: (không có nội dung này).*

* **Nay bổ sung như sau:**

a) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội:

Để đảm bảo hoàn thành các mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030, diện tích đất cần bố trí cụ thể như sau:

- Đối với nhà ở xã hội phát triển theo dự án để bán, cho thuê mua:

+ Trong giai đoạn 2021-2025¹: diện tích đất ở cần bố trí là 7,1 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 15,3 ha;

+ Trong giai đoạn 2026-2030: diện tích đất ở cần bố trí khoảng 37,21 ha và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật khoảng 86,82 ha.

- Đối với nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

+ Trong giai đoạn 2021-2025: thực hiện rà soát, xác định diện tích đất thương mại dịch vụ tại các khu công nghiệp để phát triển nhà lưu trú công nhân để giao đất và thực hiện đầu tư xây dựng trong giai đoạn sau.

+ Trong giai đoạn 2026-2030, cần bố trí 11,67 ha đất thương mại dịch vụ trong các khu công nghiệp để xây dựng công trình nhà lưu trú và 4,67 ha đất thương mại dịch vụ để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tối thiểu phục vụ khu nhà lưu trú.

b) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở công vụ:

Dự kiến giai đoạn 2026-2030 thực hiện đầu tư xây dựng 255 căn nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang với tổng diện tích sàn 19.125 m². Để đảm bảo hoàn thành mục tiêu, trong giai đoạn 2026-2030, cần bố trí diện tích đất ở

¹ Hiện đã giao đất cho 05 dự án với tổng diện tích 21,6232 ha bao gồm: (1) Dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư Đại Thắng – 0,8432 ha; (2) Dự án Nhà ở xã hội – Ngõ Nhà Xanh (Green house) – 1,126 ha; (3) Dự án Khu nhà ở xã hội phường Bách Quang – 5,68 ha; (4) Dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội tại phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên – 11,3 ha; (5) Quỹ đất 20% Khu đô thị Việt Hàn – 3,8 ha.

khoảng 1,2 ha để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ.

*** Lý do:** Phù hợp với quy định mới theo điểm c khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở năm 2023.

4. Xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án:

*** Theo Chương trình đã được phê duyệt tại Quyết định 1866/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 09/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn:** (không có nội dung xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án).

*** Nay bổ sung như sau:**

- Các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh được tổng hợp theo từng khu vực đơn vị hành chính cấp xã.

- Diện tích đất dự kiến đối với từng khu vực được xác định trên cơ sở các vị trí được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở đối với khu vực các phường và xác định trên cơ sở các vị trí được định hướng tổ chức không gian khu dân cư đối với khu vực các xã (theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt hoặc định hướng quy hoạch dự kiến).

- Qua rà soát, xác định trên địa bàn tỉnh có 92 khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (15 phường và 77 xã) với tổng diện tích sử dụng đất dự kiến khoảng 15.713,63 ha, (chi tiết tại Phụ lục kèm theo).

*** Lý do:** Bổ sung nội dung theo quy định mới tại điểm h khoản 1 Điều 27 Luật Nhà ở năm 2023.

5. Các Giải pháp trọng tâm để thực hiện chương trình điều chỉnh:

- Giải pháp hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở:

Ban hành các quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện thuộc thẩm quyền của tỉnh để cụ thể hóa các cơ chế, chính sách về nhà ở đất ở ngay sau khi các quy định của pháp luật được sửa đổi, bổ sung. Xem xét bổ sung các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư áp dụng riêng trên địa bàn tỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật và điều kiện cụ thể của tỉnh trong từng giai đoạn tạo sức hấp dẫn để huy động vốn phát triển hạ tầng đô thị, khu dân cư; chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng.

- Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất:

Nâng cao chất lượng các đồ án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai các dự án nhà ở, dự án khu đô thị đảm bảo chất lượng, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. Rà soát và thực hiện điều chỉnh, bổ sung quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với điều kiện thực tế làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo thẩm quyền.

Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng khu nghiên cứu, đào tạo phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở.

- 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.

Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở,... Bổ sung quy định về khung tiêu chuẩn đánh giá với một số tiêu chí quan trọng cần áp dụng thống nhất trong lựa chọn chủ đầu tư với từng loại hình dự án.

Tăng cường kiểm tra, giám sát và có biện pháp 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. Kịp thời nắm bắt các khó khăn, vướng mắc và phối hợp với chủ đầu tư các dự án để đưa ra các biện pháp tháo gỡ nhằm đảm bảo tiến độ triển khai và hiệu quả của các dự án.

- Giải pháp về nguồn vốn và thuế:

Huy động đa dạng các nguồn vốn để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

- Các giải pháp khác: *Cụ thể theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040.*

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các Sở, ban, ngành; UBND các xã, phường trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên phối hợp thực hiện Chương trình, giám sát các dự án đầu tư cụ thể trên địa bàn; thường xuyên đôn đốc việc thực hiện theo đúng lộ trình. Cụ thể:

- Sở Xây dựng:

Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan và địa phương xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm sau khi chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt; nghiên cứu rà soát, điều chỉnh, bổ sung, ban hành các mẫu thiết kế nhà ở.

Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Rà soát, xây dựng, đề xuất bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm của tỉnh.

Tăng cường công tác kiểm tra việc chấp hành quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Các Sở, ngành có liên quan: Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở của tỉnh và các cơ chế chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Ủy ban nhân dân các phường, xã:

Tổ chức, chỉ đạo triển khai 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 phát triển nhà trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ.

Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt; rà soát và lập mới quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở trên địa bàn đảm bảo phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; 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.

Tài liệu kèm theo:

- Dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh đề nghị HĐND tỉnh thông qua;
- Dự thảo Nghị quyết thông qua của HĐND tỉnh;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh;
- Thuyết minh điều chỉnh Chương trình;
- Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh phê duyệt nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2040 sau khi báo cáo Thường trực Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đề thông qua Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh, thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh, đảm bảo đủ cơ sở, trình tự, thủ tục để phê duyệt theo quy định pháp luật.

Nội dung tham mưu đã đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định của pháp luật; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và đủ điều kiện để ban hành theo quy định của pháp luật và quy chế làm việc. Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh/Chủ tịch UBND tỉnh và trước pháp luật về nội dung tham mưu./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (trình b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLNN&HTKT.

Tuenv02

GIÁM ĐỐC

Phạm Quang Anh