

TỜ TRÌNH

**Về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030.**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Thực hiện Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và 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; Nghị quyết số 36/NQ-CP ngày 06/3/2026 của Chính phủ tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 02 năm 2026; UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 (có Chương trình chi tiết kèm theo), với các nội dung chính như sau:

I. Cơ sở pháp lý, sự cần thiết phải lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021-2030 (Chương trình).

1. Cơ sở pháp lý để lập Chương trình.

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 1680/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Trị năm 2025;
- 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;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; 

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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”; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội; Nghị Quyết số 07/NQ-CP ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030.

- Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 27/02/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Sự cần thiết lập điều chỉnh Chương trình.

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2021 – 2030 đã được HĐND tỉnh Quảng Bình ban hành Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 13/8/2021 và HĐND tỉnh Quảng Trị (cũ) ban hành Nghị quyết số 71/NQ-HĐND ngày 18/10/2022, trên cơ sở đó UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt tại Quyết định số 2804/QĐ-UBND và UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 2935/QĐ-UBND.

Việc tổ chức triển khai thực hiện Chương trình trong thời gian qua đã giải quyết những khó khăn về nhà ở, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và từng bước ổn định thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong bối cảnh pháp lý và định hướng phát triển đã có nhiều thay đổi cơ bản. Cụ thể, hệ thống pháp luật về nhà ở và bất động sản đã được sửa đổi, bổ sung với Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cùng các quy định, hướng dẫn thi hành; đồng thời, Quy hoạch tỉnh Quảng Trị¹ đã được phê duyệt, cập nhật nhiều nội dung mới liên quan trực tiếp đến phát triển nhà ở và thị trường bất động sản; theo đó, các mục tiêu, chỉ tiêu đã xác định trước đây hiện không còn phù hợp. Bên cạnh đó, việc hợp nhất tỉnh Quảng Bình và tỉnh Quảng Trị theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội, cùng công tác sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 1680/NQ-UBTVQH15, đã làm thay đổi địa giới hành chính, quy mô dân số và phân bố dân cư và tạo ra không gian mới, động lực mới để thúc đẩy phát triển. Cùng với đó là chiến lược chuyển từ tư duy quản lý sang kiến trúc, tập trung vào hoàn thiện cơ chế, điều chỉnh mục tiêu của tỉnh và phát huy nguồn lực nội sinh. Trọng tâm bao gồm phát triển hạ tầng, kinh tế số, xanh và văn hóa, thúc đẩy tăng trưởng nhanh, bền vững, tạo đột phá trong kỷ nguyên mới. Từ những vấn đề thay đổi cốt lõi nêu trên, đặt ra yêu cầu phải rà soát, cập nhật, xác định lại nhu cầu, cơ cấu và định hướng phát triển nhà ở phù hợp tình hình thực tế và không gian phát triển mới của tỉnh. 

¹ Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023, việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện 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; Công văn số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025 của Bộ Xây dựng yêu cầu các địa phương rà soát Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trước sáp nhập để đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh làm cơ sở triển khai phát triển nhà ở trong giai đoạn mới; đồng thời triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Trên cơ sở các căn cứ pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc xây dựng **Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030** là cần thiết và cấp bách, nhằm bảo đảm phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành; thống nhất với quy hoạch và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh sau hợp nhất; làm cơ sở lập Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030 và triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, góp phần phát triển đô thị bền vững và nâng cao chất lượng đời sống nhân dân.

II. Quan điểm chỉ đạo, mục đích, quá trình lập điều chỉnh Chương trình.

1. Quan điểm chỉ đạo.

- Xây dựng điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021-2030 tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Đảm bảo phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội, đặc điểm thực tiễn tỉnh Quảng Trị sau sáp nhập.

2. Mục đích lập điều chỉnh Chương trình.

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 nhằm cụ thể hóa các định hướng của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến 2045², trên cơ sở Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở 2023 và các văn bản pháp luật hiện hành.

3. Quá trình lập điều chỉnh Chương trình.

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 10 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 - trình tự, thủ tục điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh. UBND tỉnh giao Sở Xây dựng làm Chủ đầu tư đã hoàn chỉnh đầy đủ các quy trình, thủ tục theo đúng quy định pháp luật. Tổ chức lấy ý kiến các tổ chức, đơn vị, địa phương liên quan; tổng hợp, tiếp thu, giải trình và cập nhật, chỉnh sửa các nội dung liên quan (chi tiết tại Bản tổng hợp ý kiến góp ý kèm theo). 

² Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

UBND tỉnh đã tổ chức Hội nghị về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 và Kết luận tại Thông báo số 89/TB-VP ngày 14/4/2026 của Văn phòng UBND tỉnh. Sở Xây dựng đã triển khai thực hiện Thông báo kết luận và phối hợp đơn vị tư vấn, các đơn vị liên quan tiến hành rà soát, hoàn chỉnh tham mưu UBND tỉnh dự thảo Nghị quyết Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2021-2030.

III. Quan điểm phát triển nhà ở và cơ sở xác định chỉ tiêu.

1. Quan điểm phát triển nhà ở.

- Bảo đảm đồng bộ với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và đô thị, gắn kết phát triển hạ tầng kỹ thuật, xã hội, tiết kiệm tài nguyên và nâng cao hiệu quả quản lý.

- Phát triển nhà ở phải đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân theo đặc điểm kinh tế - xã hội từng vùng, tuân thủ tiêu chuẩn kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, an toàn xây dựng và thích ứng với biến đổi khí hậu. Tại các đô thị, nhà ở được phát triển theo dự án, với loại hình và diện tích linh hoạt; ưu tiên phát triển nhà chung cư tại các đô thị loại II.

- Chủ đầu tư các dự án thuộc đô thị loại II, III chịu trách nhiệm xây dựng nhà để bán, cho thuê hoặc cho thuê mua; tại các khu vực khác, UBND cấp tỉnh quyết định hình thức đầu tư phù hợp, trong đó việc phân lô bán nền phải tuân thủ pháp luật đất đai và bất động sản. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí cụ thể, đáp ứng nhu cầu người thu nhập thấp, công nhân và người nghèo, đồng thời phù hợp với chương trình xây dựng nông thôn mới và điều kiện đặc thù của từng vùng.

- Công tác quản lý và sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, đúng công năng, đảm bảo an toàn, trật tự, vệ sinh môi trường và thực hiện đầy đủ quy định về bảo hành, bảo trì, cải tạo hoặc phá dỡ. Mỗi loại hình nhà ở phải đáp ứng các yêu cầu cụ thể theo Luật Nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

2. Cơ sở để xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030.

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021–2030; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội; Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030.

- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở của địa phương trong thực hiện nghị quyết, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; ↓

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp tại thời điểm xây dựng chương trình; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các đối tượng;

- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Nhu cầu về diện tích nhà ở của từng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023; Nhu cầu nhà ở theo loại hình, gồm: nhà ở phát triển theo dự án và nhà ở do hộ gia đình cá nhân tự xây dựng;

- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình.

IV. Nội dung điều chỉnh Chương trình.

1. Mục tiêu chung

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 được xây dựng và điều chỉnh trên cơ sở đảm bảo phù hợp với mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh giai đoạn 2021 – 2030. Mục tiêu của Chương trình là đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng người dân trên địa bàn, đặc biệt là người thu nhập thấp, công nhân và gia đình chính sách.

2. Kết quả thực hiện Nghị quyết giai đoạn 2021-2025.

a. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người.

Diện tích nhà ở bình quân trên đầu người thực hiện vượt chỉ tiêu Nghị quyết:

- Khu vực Bắc Quảng Trị 34,05 m² sàn/người, vượt 115% so với chỉ tiêu kế hoạch (Khu vực đô thị 36,37/35,0 m²/người và Khu vực nông thôn đạt 33,07/27,7 m²/người đều vượt so với chỉ tiêu được phê duyệt).

- Khu vực Nam Quảng Trị 28,22 m² sàn/người, vượt 105% so với chỉ tiêu kế hoạch (Khu vực đô thị đạt 35,31/31,5 m²/người và Khu vực nông thôn đạt 25,26/24,5 m²/người đều vượt so với chỉ tiêu được phê duyệt).

b. Về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu.

Đảm bảo chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân tối thiểu đạt 10 m² sàn/người, hoàn thành 100% mục tiêu Chương trình.

c. Về chất lượng nhà ở.

Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đã thực hiện vượt chỉ tiêu Nghị quyết: Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 100% (kế hoạch 97%), Khu vực Nam Quảng Trị đạt 99,4% (kế hoạch đến năm 2030 đạt 90%).

d. Về tổng diện tích sàn nhà ở.

Quy mô diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tiếp tục được mở rộng, cơ bản đáp ứng nhu cầu ở của người dân: u

- Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 31.732.750 m² sàn, tương đương 114% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

- Khu vực Nam Quảng Trị đạt 18.685.758 m² sàn, tương đương 103% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

đ. Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

Diện tích sàn nhà ở tăng thêm vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra:

- Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 7.194.614 m² sàn, tương đương 184% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

- Khu vực Nam Quảng Trị đạt 3.445.840 m² sàn, tương đương 112% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

e. Về cơ cấu phát triển theo loại hình nhà ở.

- Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng chiếm tỷ trọng chủ yếu, thực hiện vượt chỉ tiêu Nghị quyết: khu vực Bắc Quảng Trị đạt 212%, Khu vực Nam Quảng Trị đạt 190%.

- Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đều thực hiện có tỷ lệ thấp so với chỉ tiêu Nghị quyết:

+ Nhà ở thương mại: Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 65%, Khu vực Nam Quảng Trị chỉ đạt 2% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

+ Nhà ở xã hội: Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 26%, Khu vực Nam Quảng Trị đạt 4% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

- Nhà ở công vụ: Khu vực Bắc Quảng Trị Nghị quyết không đề ra chỉ tiêu nhưng đã thực hiện được 6.625 m² sàn (265 phòng lưu trú), khu vực Nam Quảng Trị đạt 5% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

(Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tại Phụ lục 1 kèm theo)

3. Điều chỉnh các chỉ tiêu về nhà ở đến năm 2030.

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình được xác định trên cơ sở nhu cầu thực tế của người dân và khả năng huy động nguồn lực xã hội, địa phương, nhằm bảo đảm tính khả thi, hiệu quả triển khai và định hướng rõ công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

a) Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đến năm 2030 đạt 35,30 m² sàn/người. Trong đó:

+ Diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 37,50 m² sàn/người.

+ Diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt 33,90 m² sàn/người.

b) Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh phấn đấu đến năm 2030 đạt 12 m² sàn/người, nhằm đảm bảo được cơ bản chất lượng đời sống người dân và an sinh xã hội. 

c) Chỉ tiêu chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn

Chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố phần đầu đến năm 2030 đạt tỷ lệ 100%, không còn phát sinh nhà đơn sơ.

d) Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

- Phần đầu phát triển tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 69.404.036 m² sàn (tăng thêm khoảng 29.625.982 m² sàn so với năm 2020, khoảng 88% nhu cầu). Trong đó:

+ Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 7.835.852 m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 1.359.810 m² sàn, tương ứng khoảng 24.627 căn;

+ Nhà ở công vụ: tăng thêm khoảng 56.899 m² sàn;

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 20.373.421 m² sàn. Bao gồm cả các trường hợp:

(1) Nhà ở thuộc các Chương trình mục tiêu Quốc gia: khoảng 657.330 m² sàn.

(2) Nhà ở dân tự xây dựng tại các dự án thương mại: 2.321.200 m² sàn.

(3) Xây dựng trên đất tái định cư được giao sau khi đền bù, giải phóng mặt bằng (đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chuyển giao quyền sử dụng) và nhà ở dân tự xây khác (người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân, hộ gia đình,...): khoảng 17.394.891 m² sàn.

(So sánh các chỉ tiêu giữa Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh tại Phụ lục 2 kèm theo)

4. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở.

4. 1. Nhu cầu diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở giai đoạn đến năm 2030 (ha)
1	Nhà ở thương mại	865,68
2	Nhà ở xã hội	38,85
2.1	Nhà lưu trú công nhân	1,32
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	36,71
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	0,82
3	Nhà ở công vụ	7,59
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	2.716,46
4.1	Nhà ở cho các Chương trình mục tiêu Quốc gia	87,64
4.2	Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị	352,32



STT	Hình thức phát triển nhà ở	Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở giai đoạn đến năm 2030 (ha)
4.3	<i>Nhà ở dân tự xây trên đất được bố trí tái định cư và nhà ở do người dân tự xây dựng khác (gồm người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân,...)</i>	2.276,49
	Tổng cộng	3.620,99

4.2 Nhu cầu vốn để phát triển nhà ở đến năm 2030.

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở là: **235.284,28** tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách: dự kiến bố trí 894,74 tỷ đồng để hỗ trợ thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo³.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách) khoảng 234.389,54 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất phục vụ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực phát triển dự án của doanh nghiệp và dân tự xây dựng.

5. Các giải pháp thực hiện Chương trình

Để thúc đẩy quá trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 -2030 tỉnh Quảng Trị tập trung thực hiện các nhóm giải pháp chủ yếu sau:

5.1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, bất động sản.

- Rà soát, điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện các cơ chế của tỉnh về phát triển nhà ở, trọng tâm là phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội trên cơ sở Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất và Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; đồng thời, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành. 

³ Nguồn vốn ngân sách: dự kiến tối thiểu 894,74 tỷ đồng để hỗ trợ thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo. Trong đó, giai đoạn 2021 – 2025 đã hỗ trợ 493,34 tỷ đồng cho 04 Chương trình mục tiêu quốc gia, chính sách của Thủ tướng chính phủ; giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến còn khoảng 5.485 hộ nghèo, cận nghèo, người có công cần hỗ trợ về nhà ở (trong đó có 2.543 hộ xây mới. 2.942 hộ sửa chữa), ước tính với mức hỗ trợ từ Trung ương là 60 triệu đồng cho xây mới và 30 triệu đồng cho sửa chữa; từ địa phương khoảng 40 triệu đồng cho xây mới và 20 triệu đồng cho sửa chữa, nhu cầu vốn ngân sách giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến khoảng 401,4 tỷ đồng (Vốn ngân sách sẽ được thực hiện khi có Chương trình hỗ trợ về nhà ở từ Trung ương)

- Bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ, làm căn cứ để các cấp, các ngành trên địa bàn tỉnh Quảng Trị chỉ đạo điều hành phù hợp với từng giai đoạn của địa phương.

5.2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

- Trong quá trình lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư.

- Quá trình lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội đảm bảo quy định của pháp luật và đáp ứng nhu cầu của địa phương; quan tâm quy hoạch phát triển loại hình nhà chung cư; tăng cường công tác thi tuyển, tuyển chọn, lấy ý kiến tham gia của cộng đồng về ý tưởng, phương án quy hoạch, kiến trúc, thiết kế đô thị.

- Tập trung rà soát, tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch: chung đô thị, nông thôn; triển khai phủ kín các quy hoạch phân khu; ưu tiên tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng các khu vực có lợi thế thu hút đầu tư. Thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

- Xây dựng hệ thống dữ liệu toàn tỉnh, kết nối với hệ thống dữ liệu toàn quốc về quy hoạch; ứng dụng rộng rãi hệ thống thông tin địa lý (GIS) và công nghệ số, nền tảng số trong quy hoạch và quản lý quy hoạch, phát triển đô thị.

- Tổ chức khai thác có hiệu quả các quỹ đất để phát triển nhà ở, đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị, nông thôn, phù hợp với điều kiện tự nhiên và thích ứng biến đổi khí hậu, tạo nguồn thu ngân sách để tái đầu tư phát triển, cải tạo, chỉnh trang đô thị, nông thôn.

5.3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Tổ chức kiểm tra, đánh giá chặt chẽ năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, đảm bảo chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm theo quy định, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư, theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội. Nghiên cứu bổ sung các tiêu chí, tiêu chuẩn, yêu cầu về dự án, những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu đầu tư dự án đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế địa phương.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá



trình triển khai thực hiện dự án; quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

5.4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh

- Triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, kịp thời tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm, nhằm quản lý phát triển nhà ở, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường công tác quản lý về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và bất động sản.

- Quy định đầy đủ, cụ thể, thống nhất các nội dung trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan. Ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án tại các đô thị lớn, nhất là tại các khu vực trung tâm, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan; khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân và nhà ở cho thuê. Quản lý danh mục các dự án nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

5.5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Giải pháp về nguồn vốn

- + Bố trí hợp lý, sử dụng hiệu quả nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- + Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Giải pháp về thuế

- + Tiếp tục thực hiện có hiệu quả chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và nhà ở.

- + Tham gia điều chỉnh, bổ sung các chính sách thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản cho phù hợp tình hình thực tế địa phương.

- + Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị nhằm triển khai thực hiện hiệu quả các chính sách, quy định về thuế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

5.6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện các quy định và tổ chức thực hiện có hiệu quả về kinh doanh bất động sản để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản của tỉnh.

- Khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua các sàn giao dịch bất động sản nhằm công khai, minh bạch; kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở, góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân.

HL

- Quản lý chặt chẽ hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản (chuẩn hóa việc đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề); khuyến khích các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

- Theo dõi, kịp thời nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản; triển khai thực hiện các giải pháp hiệu quả nhằm đảm bảo thị trường bất động sản và nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh, tập trung xử lý các hiện tượng "sốt nóng", "đóng băng".

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

5.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Công khai, minh bạch, chuẩn hóa và rút ngắn thời gian thực hiện. Nghiên cứu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về nhà ở, về thị trường bất động sản, về đầu tư, xây dựng. Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước để kịp thời xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

5.8. Các nhóm giải pháp khác

- Quán triệt và triển khai thực hiện hiệu quả Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

- Ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ mới xây dựng nhà ở, vật liệu mới, công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu các giải pháp thúc đẩy phát triển loại hình nhà chung cư phù hợp với điều kiện thực tế; xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn văn minh.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau; tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhằm nâng cao chất lượng nhà ở, nhất là nhà ở người dân tự xây.

lle

- Công khai rộng rãi, đầy đủ thông tin về quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về các dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản để người dân, doanh nghiệp nắm bắt, theo dõi, giám sát.

V. Kết luận, kiến Nghị.

- Việc triển khai lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị, giai đoạn 2021 – 2030 đảm bảo đúng Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; Nghị quyết số 36/NQ-CP ngày 06/3/2026 của Chính phủ tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 02 năm 2026; Công văn số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025 của Bộ Xây dựng yêu cầu các địa phương rà soát Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trước sáp nhập để đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh làm cơ sở triển khai phát triển nhà ở trong giai đoạn mới; phù hợp với Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản pháp luật hiện hành.

- Trình tự lập được thực hiện đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 10 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.

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 29 Luật Nhà ở năm 2023 “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”

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 (có dự thảo Nghị quyết kèm theo) để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CTXD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Phong Phú

Phụ lục 1

Các kết quả thực hiện các Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt giai đoạn 2021 – 2025

1. Các chỉ tiêu chung

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Quảng Bình - nay là Bắc Quảng Trị (Quyết định số 2804/QĐ-UBND ngày 31/8/2021)			CTPTNO tỉnh Quảng Trị - nay là Nam Quảng Trị (Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 15/11/2022)			Tổng hợp Toàn tỉnh sau hợp nhất		
		Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)	Chỉ tiêu đến năm 2025	Kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)	Tổng chỉ tiêu đến năm 2025 (cũ)	Tổng hợp kết quả thực hiện đến năm 2025	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
Diện tích bình quân	m ² sàn/người	29,6	34,05	115%	27,0	28,22	105%	28,52	31,63	111%
Khu vực đô thị		35,0	36,37		31,5	35,31		33,25	35,93	108%
Khu vực nông thôn		27,7	33,07		24,5	25,26		26,1	29,82	114%
Diện tích bình quân tối thiểu		10	10	100%	-	-	-	10	10	100%
Chất lượng nhà ở	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		97	100	103%	-	99,4	-	98,2	99	101%
Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		3	-	-	-	0,6	-	1,8	0,6	
Tổng diện tích sàn	m ² sàn	27.819.840	31.732.750	114%	18.077.000 - 19.053.000	18.685.758	103%	45.896.840 - 46.872.840	50.418.508	110%

(Nguồn: Quyết định số 2804/QĐ-UBND ngày 31/8/2021, Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 và Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

2. Chỉ tiêu tăng thêm các loại hình nhà ở

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	CTPTNO tỉnh Quảng Bình - nay là Bắc Quảng Trị (Quyết định số 2804/QĐ-UBND ngày 31/8/2021)			CTPTNO tỉnh Quảng Trị - nay là Nam Quảng Trị (Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 15/11/2022)			Tổng hợp Toàn tỉnh sau hợp nhất		
		Giai đoạn 2021 – 2025	Kết quả thực hiện giai đoạn 2021 – 2025	Đánh giá thực hiện (%)	Giai đoạn 2021 – 2025	Kết quả thực hiện giai đoạn 2021 – 2025	Đánh giá thực hiện (%)	Tổng chỉ tiêu giai đoạn 2021 – 2025 (cũ)	Tổng hợp kết quả thực hiện giai đoạn 2021 – 2025	Đánh giá thực hiện (%)
Tổng diện tích sàn tăng thêm	m ² sàn	3.900.000	7.194.614	184%	3.069.000 - 4.045.000	3.445.840	112%	6.969.000 - 7.945.000	10.640.454	152%
Nhà ở thương mại		607.000	392.495	65%	379.000 - 965.000	7.500	2%	986.000 - 1.572.000	399.995	41%
Nhà ở xã hội		109.000	28.080 (432 căn)	26%	894.820 - 1.114.820	39.760 (142 căn NOXH)	4%	1.003.820 - 1.223.820	67.840	6%
Nhà ở công vụ		0	6.625 (265 phòng lưu trú xây mới)	-	10.000	452	5%	10.000	7.077	70%
Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng		3.200.000	6.767.414	212%	1.785.180 - 1.955.180	3.398.128	190%	4.985.180 - 5.155.180	10.165.542	204%

(Nguồn: Quyết định số 2804/QĐ-UBND ngày 31/8/2021, Quyết định số 2935/QĐ-UBND ngày 15/11/2022 và Đô thị Miền Nam tổng hợp, tính toán, 2026)

Phụ lục 2

So sánh các chỉ tiêu giữa 02 Chương trình nhà ở đã được duyệt với các chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh đến năm 2030

1. Các chỉ tiêu phát triển chung

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tổng chỉ tiêu đến năm 2030 gộp 02 địa phương (cũ)	Chỉ tiêu phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị (mới) giai đoạn 2021 – 2030				
				Chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh			Phân bổ các giai đoạn	
				Chỉ tiêu	Ghi chú	Lý giải	Hiện trạng đến năm 2025	Giai đoạn đến năm 2030
1	Diện tích bình quân	m ² sàn /người	32,03	35,30	Tăng	Điều chỉnh tăng diện tích nhà ở bình quân nhằm nâng cao chất lượng sống, phù hợp với điều kiện phát triển và xu hướng gia tăng mức sống; đồng thời do mở rộng địa giới và gia tăng dân số làm tăng nhu cầu về nhà ở.	31,63	35,30
	Khu vực đô thị		34,28	37,50	Tăng		35,93	37,50
	Khu vực nông thôn		25,68	33,90	Tăng		29,82	33,90
2	Diện tích bình quân tối thiểu		12	12	Giữ nguyên	Giữ nguyên theo chiến lược phát triển nhà ở quốc gia hiện hành, đảm bảo điều kiện ở tối thiểu và phù hợp với tiêu chuẩn nhà ở quốc gia.	10	12
3	Chất lượng nhà ở	%	-	-		Rà soát hiện trạng, có thể phấn đấu đạt được mục tiêu	-	-
	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		100,00	100,00	Giữ nguyên		99,5	100
	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		0,00	-	-		0,5	-
4	Tổng diện tích sàn	m ² sàn	54.734.054 - 57.146.054	69.404.036 (tăng thêm 29.625.982)	Tăng	Điều chỉnh tăng tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích diện sàn tăng thêm trong kỳ chương trình nhằm đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số, quá trình đô thị hóa và nâng cao diện tích ở bình quân; đồng thời do mở rộng địa giới hành chính làm tăng tổng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn.	50.418.508 (đã tăng thêm 10.640.454)	69.404.036

2. Chỉ tiêu tăng thêm các loại hình nhà ở

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tổng chỉ tiêu 2021 – 2030	Chỉ tiêu phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị (mới) giai đoạn 2021 – 2030	
			Chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh	Phân bổ các giai đoạn

		gộp 02 địa phương (cũ)	Chỉ tiêu	Ghi chú	Lý giải	Hiện trạng (2021 – 2025)	Giai đoạn (2026 – 2030)
Tổng diện tích sàn tăng thêm (hoàn thành trong giai đoạn)	m ² sàn	14.956.000 - 17.368.000	29.625.982	Tăng	Điều chỉnh tăng tổng diện tích sàn nhà ở và diện tích diện sàn tăng thêm trong kỳ chương trình nhằm đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số, quá trình đô thị hóa và nâng cao diện tích ở bình quân; đồng thời do mở rộng địa giới hành chính làm tăng tổng nhu cầu về nhà ở trên địa bàn.	10.640.454	18.985.528
Nhà ở thương mại		2.708.000 - 3.880.000	7.835.852	Tăng	Điều chỉnh tăng diện tích nhà ở thương mại do phù hợp với xu hướng phát triển của địa phương, trong đó nhu cầu đối với các dự án nhà ở có hạ tầng đồng bộ ngày càng gia tăng. Bên cạnh đó, quá trình đô thị hóa, phát triển các khu công nghiệp, khu kinh tế và cải thiện thu nhập của người dân đã làm tăng nhu cầu về nhà ở thương mại; đồng thời, việc từng bước tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai dự án và cải thiện môi trường đầu tư góp phần nâng cao khả năng thực hiện của các chủ đầu tư trong giai đoạn tới.	399.995	7.435.857
Nhà ở xã hội		2.139.640 - 2.579.640	1.359.810	Giảm	Phù hợp với năng lực phát triển của địa phương, nhưng vẫn đảm bảo chỉ tiêu an sinh xã hội Trung ương phân giao.	67.840	1.291.970
Nhà ở công vụ		11.530 - 12.070	56.899	Tăng	nhằm đáp ứng nhu cầu bố trí chỗ ở cho cán bộ, công chức, viên chức trong quá trình hợp nhất địa giới hành chính và sắp xếp, tổ chức lại bộ máy chính quyền; phù hợp với nhu cầu thực tế cải tạo mới hà ở công vụ trong giai đoạn tới.	7.077	49.822
Nhà ở tái định cư		0	-	-	-	-	-
Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (bao gồm nhà ở xây trên đất tái định cư và nhà ở trong dự án phát triển nhà ở do người dân tự xây)		13.370.360 - 13.710.360	20.373.421	Tăng	Phù hợp với hiện trạng phát triển của địa phương, trong đó hình thức tự xây vẫn chiếm tỷ trọng lớn.	10.165.542	10.207.879

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Số:...../NQ-HĐND

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

Quảng Trị, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Về thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030.**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ
KHÓA IX, KỲ HỌP THỨ 2**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 1680/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Trị năm 2025;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/ NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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”; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội; Nghị

Quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 – 2030.

Căn cứ Nghị quyết số 96/NQ-HĐND ngày 27/02/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị thông qua điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Quảng Trị thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số 2193/TTr-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về đề nghị thông qua Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 (có Chương trình điều chỉnh chi tiết kèm theo), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030.

2. Cơ quan tổ chức lập: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị.

3. Mục tiêu:

3.1. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu tổng quát

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030 được xây dựng và điều chỉnh trên cơ sở đảm bảo phù hợp với mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh giai đoạn 2021 – 2030. Mục tiêu của Chương trình là đảm bảo nhu cầu về nhà ở cho người dân trên địa bàn, đặc biệt là người thu nhập thấp, công nhân và gia đình chính sách.

b) Mục tiêu cụ thể

- Phát triển nhà ở đảm bảo công bằng về chính sách, diện tích, chất lượng phải tuân thủ theo đúng quy định, đáp ứng được nhu cầu sử dụng, phù hợp với từng đối tượng và người dân; đối với nhà ở hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân trường hợp xuống cấp, hư hỏng sử dụng không an toàn thì phải có phương án xây dựng lại, cải tạo, khắc phục, sửa chữa kịp thời.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở phù hợp với nhu cầu thực tiễn, bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, cũng như nhà ở thuộc các chương trình mục tiêu quốc gia và các chương trình đầu tư công. Trong đó, tập trung nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của từng hộ gia đình, cá nhân có thu nhập thấp, trung bình và các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở có tính ổn định, bền vững, minh bạch với sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với chiến lược, quy hoạch

sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, không để xảy ra tình trạng lãng phí về nguồn lực và tài nguyên đất đai.

3.2. Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030

3.2.1. Kết quả thực hiện Nghị quyết giai đoạn 2021-2025:

a. Về diện tích nhà ở bình quân đầu người.

Diện tích nhà ở bình quân trên đầu người thực hiện vượt chỉ tiêu Nghị quyết:

- Khu vực Bắc Quảng Trị 34,05 m² sàn/người, vượt 115% so với chỉ tiêu kế hoạch (Khu vực đô thị 36,37 m²/người và Khu vực nông thôn 33,07 m²/người đều vượt so với chỉ tiêu được phê duyệt).

- Khu vực Nam Quảng Trị 28,22 m² sàn/người, vượt 105% so với chỉ tiêu kế hoạch (Khu vực đô thị 35,31 m²/người và Khu vực nông thôn 25,26 m²/người đều vượt so với chỉ tiêu được phê duyệt).

b. Về diện tích nhà ở bình quân tối thiểu.

Đảm bảo chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân tối thiểu đạt 10 m² sàn/người, hoàn thành 100% mục tiêu Chương trình.

c. Về chất lượng nhà ở.

Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đã thực hiện vượt chỉ tiêu Nghị quyết: Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 100% (kế hoạch 97%), Khu vực Nam Quảng Trị đạt 99,4% (kế hoạch đến năm 2030 đạt 90%).

d. Về tổng diện tích sàn nhà ở.

Quy mô diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tiếp tục được mở rộng, cơ bản đáp ứng nhu cầu ở của người dân:

- Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 31.732.750 m² sàn, tương đương 114% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

- Khu vực Nam Quảng Trị đạt 18.685.758 m² sàn, tương đương 103% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

đ. Về tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

Diện tích sàn nhà ở tăng thêm vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra:

- Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 7.194.614 m² sàn, tương đương 184% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

- Khu vực Nam Quảng Trị đạt 3.445.840 m² sàn, tương đương 112% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

e. Về cơ cấu phát triển theo loại hình nhà ở.

- Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng chiếm tỷ trọng chủ yếu, thực hiện vượt chỉ tiêu Nghị quyết: khu vực Bắc Quảng Trị đạt 212%, Khu vực Nam Quảng Trị đạt 190%.

- Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đều thực hiện có tỷ lệ thấp so với chỉ tiêu Nghị quyết:

+ Nhà ở thương mại: Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 65%, Khu vực Nam Quảng Trị chỉ đạt 2% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

+ Nhà ở xã hội: Khu vực Bắc Quảng Trị đạt 26%, Khu vực Nam Quảng Trị đạt 4% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

- Nhà ở công vụ: Khu vực Bắc Quảng Trị Nghị quyết không đề ra chỉ tiêu nhưng đã thực hiện được 6.625 m² sàn (265 phòng lưu trú), khu vực Nam Quảng Trị đạt 5% so với chỉ tiêu Nghị quyết.

(Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tại Phụ lục 1 kèm theo).

3.2.2 Điều chỉnh các chỉ tiêu nhà ở đến năm 2030

a) Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đến năm 2030 đạt 35,30 m² sàn/người. Trong đó:

+ Diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 37,50 m² sàn/người;

+ Diện tích nhà ở bình quân tại nông thôn đạt 33,90 m² sàn/người.

b) Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh phấn đấu đến năm 2030 đạt 12 m² sàn/người, nhằm đảm bảo được cơ bản chất lượng đời sống người dân và an sinh xã hội.

c) Chỉ tiêu chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn

Chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố phấn đấu đến năm 2030 đạt tỷ lệ 100%, không còn phát sinh nhà đơn sơ.

d) Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm.

- Phấn đấu phát triển tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh đến năm 2030 đạt khoảng 69.404.036 m² sàn (tăng thêm khoảng 29.625.982 m² sàn so với năm 2020, khoảng 88% nhu cầu). Trong đó:

+ Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 7.835.852 m² sàn;

+ Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 1.359.810 m² sàn, tương ứng khoảng 24.627 căn¹;

+ Nhà ở công vụ: tăng thêm khoảng 56.899 m² sàn;

- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 20.373.421 m² sàn. Bao gồm cả các trường hợp:

(1) Nhà ở thuộc các Chương trình mục tiêu Quốc gia: khoảng 657.330 m² sàn

(2) Nhà ở dân tự xây dựng tại các dự án thương mại: 2.321.200 m² sàn.

(3) Xây dựng trên đất tái định cư được giao sau khi đền bù, giải phóng mặt bằng (đất đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chuyển giao quyền sử dụng) và nhà

¹ Chỉ tiêu này được xác định trên cơ sở khả năng triển khai thực tế của địa phương, đồng thời bám sát mục tiêu của Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021–2030", trong đó tỉnh Quảng Trị được giao hoàn thành 24.100 căn NOXH (chưa tính phần nhu cầu nhà ở lực lượng vũ trang)

ở dân tự xây khác (người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân, hộ gia đình,...): khoảng 17.394,891 m² sàn.

3.3. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở là: **235.284,28** tỷ đồng:

- Nguồn vốn ngân sách: dự kiến bố trí 894,74 tỷ đồng để hỗ trợ thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo;

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách) khoảng 234.389,54 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất phục vụ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực phát triển dự án của doanh nghiệp và dân tự xây dựng.

4. Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 – 2030

Nhu cầu diện tích đất ở cần hoàn thành để triển khai các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021 – 2030, dự kiến diện tích tối thiểu khoảng 3.628,58 ha. Trong đó:

- Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở thương mại khoảng 865,68 ha;

- Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở xã hội khoảng 38,85 ha, trong đó nhà ở lưu trú công nhân khoảng 1,32 ha; nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khoảng 36,71 ha; nhà ở cho lực lượng vũ trang khoảng 0,82 ha.

- Diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở công vụ khoảng 7,59 ha.

Dự kiến giai đoạn 2021 – 2030 nhu cầu về quỹ đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở phục vụ cho nhu cầu nhà ở do cá nhân tự xây dựng nhà ở khoảng 2.716,46 ha.

5. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình

Để thúc đẩy quá trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 -2030 tỉnh Quảng Trị tập trung thực hiện các nhóm giải pháp chủ yếu sau:

5.1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, bất động sản.

- Rà soát, điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện các cơ chế của tỉnh về phát triển nhà ở, trọng tâm là phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội trên cơ sở Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất và Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày

² Nguồn vốn ngân sách: dự kiến tối thiểu 894,74 tỷ đồng để hỗ trợ thực hiện các Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo. Trong đó, giai đoạn 2021 – 2025 đã hỗ trợ 493,34 tỷ đồng cho 04 Chương trình mục tiêu quốc gia, chính sách của Thủ tướng chính phủ; giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến còn khoảng 5.485 hộ nghèo, cận nghèo, người có công cần hỗ trợ về nhà ở (trong đó có 2.543 hộ xây mới. 2.942 hộ sửa chữa), ước tính với mức hỗ trợ từ Trung ương là 60 triệu đồng cho xây mới và 30 triệu đồng cho sửa chữa; từ địa phương khoảng 40 triệu đồng cho xây mới và 20 triệu đồng cho sửa chữa, nhu cầu vốn ngân sách giai đoạn 2026 – 2030 dự kiến khoảng 401,4 tỷ đồng

29/5/2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; đồng thời, bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Bổ sung chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ, làm căn cứ để các cấp, các ngành trên địa bàn tỉnh Quảng Trị chỉ đạo điều hành phù hợp với từng giai đoạn của địa phương.

5.2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

- Trong quá trình lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư.

- Quá trình lập, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội đảm bảo quy định của pháp luật và đáp ứng nhu cầu của địa phương; quan tâm quy hoạch phát triển loại hình nhà chung cư; tăng cường công tác thi tuyển, tuyển chọn, lấy ý kiến tham gia của cộng đồng về ý tưởng, phương án quy hoạch, kiến trúc, thiết kế đô thị.

- Tập trung rà soát, tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch: chung đô thị, nông thôn; triển khai phủ kín các quy hoạch phân khu; ưu tiên tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng các khu vực có lợi thế thu hút đầu tư. Thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

- Xây dựng hệ thống dữ liệu toàn tỉnh, kết nối với hệ thống dữ liệu toàn quốc về quy hoạch; ứng dụng rộng rãi hệ thống thông tin địa lý (GIS) và công nghệ số, nền tảng số trong quy hoạch và quản lý quy hoạch, phát triển đô thị.

- Tổ chức khai thác có hiệu quả các quỹ đất để phát triển nhà ở, đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị, nông thôn, phù hợp với điều kiện tự nhiên và thích ứng biến đổi khí hậu, tạo nguồn thu ngân sách để tái đầu tư phát triển, cải tạo, chỉnh trang đô thị, nông thôn.

5.3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Tổ chức kiểm tra, đánh giá chặt chẽ năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở, đảm bảo chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm theo quy định, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư, theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội. Nghiên cứu bổ sung các tiêu chí,

tiêu chuẩn, yêu cầu về dự án, những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu đầu tư dự án đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế địa phương.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án; quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

5.4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh

- Triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, kịp thời tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm, nhằm quản lý phát triển nhà ở, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường công tác quản lý về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở và bất động sản.

- Quy định đầy đủ, cụ thể, thống nhất các nội dung trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan. Ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án tại các đô thị lớn, nhất là tại các khu vực trung tâm, khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan; khuyến khích phát triển phân khúc nhà ở thương mại bình dân và nhà ở cho thuê. Quản lý danh mục các dự án nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

5.5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Giải pháp về nguồn vốn

+ Bố trí hợp lý, sử dụng hiệu quả nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

+ Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển và các nguồn vốn hợp pháp khác nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Giải pháp về thuế

+ Tiếp tục thực hiện có hiệu quả chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và nhà ở.

+ Tham gia điều chỉnh, bổ sung các chính sách thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản cho phù hợp tình hình thực tế địa phương.

+ Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị nhằm triển khai thực hiện hiệu quả các chính sách, quy định về thuế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

5.6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện các quy định và tổ chức thực hiện có hiệu quả về kinh doanh bất động sản để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản của tỉnh.

- Khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua các sàn giao dịch bất động sản nhằm công khai, minh bạch; kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở, góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân.

- Quản lý chặt chẽ hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản (chuẩn hóa việc đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề); khuyến khích các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

- Theo dõi, kịp thời nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản; triển khai thực hiện các giải pháp hiệu quả nhằm đảm bảo thị trường bất động sản và nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh, tập trung xử lý các hiện tượng "sốt nóng", "đóng băng".

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

5.7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Công khai, minh bạch, chuẩn hóa và rút ngắn thời gian thực hiện. Nghiên cứu đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về nhà ở, thị trường bất động sản, đầu tư, xây dựng. Tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý nhà nước để kịp thời xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

5.8. Các nhóm giải pháp khác

- Quán triệt và triển khai thực hiện hiệu quả Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

- Ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ mới xây dựng nhà ở, vật liệu mới, công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu các giải pháp thúc đẩy phát triển loại hình nhà chung cư phù hợp với điều kiện thực tế; xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn văn minh.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau; tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhằm nâng cao chất lượng nhà ở, nhất là nhà ở người dân tự xây.

- Công khai rộng rãi, đầy đủ thông tin về quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về các dự án phát triển nhà ở và thị trường bất động sản để người dân, doanh nghiệp nắm bắt, theo dõi, giám sát.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị thông qua tại kỳ họp thứ 2, Khoá IX ngày ... tháng ... năm 2026 và có hiệu lực từ ngày thông qua.

2. Các Nghị quyết sau hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành:

- Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 13/8/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2021 – 2030.

- Nghị quyết số 71/NQ-HĐND ngày 18/10/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Trị (cũ) thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2021 – 2030, định hướng đến năm 2045./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (để b/c);
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh, UBND tỉnh, Cơ quan UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các Ban, Tổ đại biểu, đại biểu HĐND tỉnh;
- Toà án nhân dân tỉnh, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh, Thi hành án dân sự tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website: <http://hndquangtri.vn>;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH