

Số: 331/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh
Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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 1677/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 Ngãi 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 Thủ tướng 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 12/6/2025 của Thủ tướng 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 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 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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;

Căn cứ Quyết định số 1456/QĐ-TTg ngày 22/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Ngãi thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1756/QĐ-TTg ngày 31/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kon Tum thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 50/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Khóá XIII Kỳ họp thứ 7 thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 233/TTr-SXD ngày 22/12/2025 và Công văn số 4168/SXD-QLN ngày 29/12/2025; ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, với nội dung chính tại Phụ lục kèm theo.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 882/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi (cũ) và Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh Kon Tum (cũ).

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành, đơn vị trực thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các xã, phường, đặc khu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Nội vụ, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi
- VPUB: PCVP, các phòng Ng/cứu;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD (Vũ 756). 

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



Nguyễn Công Hoàng

PHỤ LỤC

Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

*(Kèm theo Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 30/12/2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)*

I. TÊN CHƯƠNG TRÌNH, PHẠM VI NGHIÊN CỨU

1. Tên chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2030.

2. Phạm vi nghiên cứu, đối tượng nghiên cứu

- Phạm vi nghiên cứu: Việc điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được nghiên cứu thực hiện trên cơ sở các nội dung chỉ tiêu, mục tiêu và giải pháp đã được đề xuất, đồng thời bổ sung thêm các nội dung mới theo quy định của pháp luật. Trong đó đặc biệt quan tâm tới nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội: người thu nhập thấp ở đô thị, người nghèo ở nông thôn, hộ chính sách, cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh, ... trên phạm vi toàn tỉnh.

- Đối tượng nghiên cứu: Các khu vực xã, phường, đặc khu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi dự kiến phát triển nhà ở.

II. MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Quan điểm phát triển nhà ở

Công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn tới ngoài việc tuân thủ các quan điểm nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cần tuân thủ theo những quan điểm sau đây:

- Phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường, phù hợp với các quy định của pháp luật;

- Phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, với các điều kiện kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ, với các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt;

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo sự cân đối giữa cung - cầu và giải quyết nhu cầu về nhà ở nhưng phải hài hòa với khả năng huy động các nguồn lực xã hội cho phát triển nhà ở;

- Phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, cải thiện điều kiện ở nâng cao chất lượng đời sống nhưng phải kết hợp với bảo tồn giá trị văn hóa truyền thống;

- Đảm bảo sự phối hợp đồng bộ giữa nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân trong phát triển nhà ở;

- Huy động tối đa và sử dụng hiệu quả, tiết kiệm các nguồn lực xã hội để phát triển nhà ở;

- Sử dụng nguồn lực từ ngân sách kết hợp với các nguồn kêu gọi xã hội hóa để hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ mới thoát nghèo và hộ gia đình người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ;

- Đề cao trách nhiệm của các doanh nghiệp, cơ sở đào tạo trong việc bố trí, đảm bảo chỗ ở cho công nhân, người lao động và học sinh, sinh viên.

2. Nội dung điều chỉnh Chương trình

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030 được xác định trên cơ sở:

- 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 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;

- 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 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.

3. Mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu chung

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 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. 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.

b) Chỉ tiêu cụ thể đến năm 2030

- Diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người phấn đấu đạt khoảng 31,65 m² sàn/người, trong đó: đô thị đạt khoảng 34,23 m² sàn/người, nông thôn đạt khoảng 30,01 m² sàn/người.

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

- Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố phấn đấu đạt 100%.

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm đạt khoảng 20.083.291 m² sàn. Trong đó: Nhà ở thương mại khoảng 2.875.710 m² sàn; nhà ở xã hội khoảng 593.580 m² sàn; nhà ở công vụ khoảng 16.113 m² sàn; nhà ở của hộ gia đình, cá nhân và tái định cư khoảng 16.597.888 m² sàn.

c) Tầm nhìn đến năm 2050: Tiếp tục phát triển mới về nhà ở, nâng cao tổng diện tích sàn nhà ở trên địa bàn tỉnh, trong đó, ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nâng dần tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở mới.

4. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở theo từng hình thức

STT	Hình thức phát triển nhà ở	Tổng diện tích sàn tăng thêm đến năm 2030 (m ²)
1	Nhà ở thương mại	2.875.710
2	Nhà ở xã hội	593.580
2.1	Nhà lưu trú công nhân	171.210
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	381.290
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	41.080
3	Nhà ở công vụ	16.113
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	16.597.888
4.1	Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị	3.760.878
4.2	Nhà ở dân tự xây trên đất được bố trí tái định cư	3.069.600
4.3	Nhà ở dân tự xây khác (bao gồm người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân, hộ gia đình; hộ người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở; Hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt; Hộ nghèo khác được hỗ trợ về nhà ở,...)	9.767.410
	Tổng cộng	20.083.291

b) 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	1.075,56
2	Nhà ở xã hội	64,80
2.1	Nhà lưu trú công nhân	11,41
2.2	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	45,44
2.3	Nhà ở cho lực lượng vũ trang	7,95
3	Nhà ở công vụ	1,61
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng	9.059,72
4.1	Nhà ở dân tự xây tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị	1.147,76
4.2	Nhà ở dân tự xây trên đất được bố trí tái định cư	1.461,63
4.3	Nhà ở dân tự xây khác (bao gồm người dân tự xây dựng cải tạo mới trên đất cá nhân, hộ gia đình; hộ người có công được hỗ trợ xây mới nhà ở; Hộ nghèo được hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt; Hộ nghèo khác được hỗ trợ về nhà ở,...)	6.450,33
	Tổng cộng	10.201,69

c) 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 141.087,31 tỷ đồng ở, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách 5.255,6 tỷ đồng để hỗ trợ phát triển nhà ở cho các Chương trình mục tiêu quốc gia và thực hiện đền bù, tái định cư.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách) khoảng 135.831,71 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. Giải pháp thực hiện

a) Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở

- Thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật và chính sách về phát triển nhà ở; chú trọng đảm bảo việc thi hành các quy định liên quan đến phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt trong các lĩnh vực cơ chế tài chính, sử dụng nguồn lực, đất đai, đầu tư công, xây dựng, đấu thầu, quy hoạch đô thị và nông thôn, cũng như công tác quản lý và phát triển đô thị.

- Tiến hành rà soát định kỳ và công khai Danh mục các dự án ưu tiên kêu gọi đầu tư trong từng giai đoạn trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, nhằm thúc đẩy thu hút các nguồn lực đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở.

b) Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất

- Bố trí quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt. Xây dựng, rà soát quy hoạch sử dụng đất, trong đó chú trọng dành diện tích đất nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới để phát triển nhà ở xã hội theo quy định; tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, tận dụng lợi thế về điều kiện tự nhiên, địa hình để quy hoạch, phát triển nhà ở, khu dân cư, khu đô thị mới với các loại hình nhà ở phù hợp phong tục tập quán của người dân và quy định của pháp luật.

- Xem xét hình thức đặt hàng và mua đất được đầu tư hạ tầng kỹ thuật để chuyển giao quyền sử dụng đất từ các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất phân lô bán nền phục vụ tái định cư phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 48 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15. Đặc biệt là tại các khu vực đô thị như Phường Cẩm Thành, Phường Trương Quang Trọng, Phường Kon Tum,... Mục tiêu là từng bước kiểm soát tình trạng phân lô bán nền trong các dự án nhà ở thương mại, đồng thời thực hiện định hướng của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là phát triển nhà ở theo dự án, đảm bảo chất lượng nhà ở trong giai đoạn tiếp theo được đồng bộ và từng bước được cải thiện.

- Thực hiện rà soát, sắp xếp, bố trí lại quỹ nhà, đất không phù hợp quy hoạch để chuyển đổi mục đích sử dụng phù hợp.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, phải thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

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

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

- Về kiến trúc nhà ở:

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

+ Khi thực hiện xây dựng các khu nhà ở, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; công trình công cộng nhiều không gian thoáng mát, môi trường sống trong lành; thiết kế căn hộ phù hợp; đảm bảo công năng sử dụng, cũng như

việc lắp đặt thiết bị bên trong căn hộ; đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch 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 xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

- Tổ chức rà soát quy hoạch, bố trí quỹ đất đầu tư nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội. Khi lập quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới phải kèm theo quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã; 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.

c) 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 thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

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

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

d) Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

- Để đảm bảo phát triển nhà ở bền vững, tỉnh cần triển khai đồng bộ các giải pháp phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, tập trung vào các mục tiêu dài hạn và toàn diện. Trước hết, tỉnh cần ưu tiên phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách, hộ nghèo, công nhân và người lao động có thu

nhập thấp, nhằm đảm bảo an sinh xã hội và giảm thiểu khoảng cách về điều kiện sống giữa các nhóm dân cư.

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình với các mô hình đa dạng về giá cả, kiểu dáng và quy mô, đồng thời gắn kết với việc phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội, đảm bảo chất lượng sống bền vững cho cư dân.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến các chính sách hỗ trợ nhà ở, tạo điều kiện thuận lợi cho hộ nghèo và các đối tượng yếu thế tiếp cận các chương trình vay vốn ưu đãi. Chính quyền cần phối hợp chặt chẽ với các tổ chức tín dụng và nhà đầu tư để huy động nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở dành cho công nhân và người lao động.

đ) Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Phân bổ hợp lý nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước để ưu tiên phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách và thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở, đảm bảo hiệu quả sử dụng nguồn lực công trong việc bảo đảm an sinh xã hội.

- Huy động nguồn vốn từ xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua các hình thức đa dạng như: huy động vốn từ doanh nghiệp, ngân hàng, tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cũng như các hình thức huy động vốn hợp pháp khác như cổ phiếu, trái phiếu, nhằm tạo nguồn lực tài chính cho các dự án nhà ở.

- Áp dụng các chính sách ưu đãi về thuế, phí theo quy định của pháp luật liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm khuyến khích các nhà đầu tư và thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở.

e) Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Tăng cường chủ động trong cải cách hành chính theo hướng phân cấp, phân quyền rõ ràng; tập trung rà soát, đơn giản hóa quy trình, rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở như lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, cấp phép xây dựng, triển khai dự án và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.

- Từng bước chuẩn hóa và số hóa các thủ tục hành chính trong lĩnh vực xây dựng nhà ở riêng lẻ và nhà ở hộ gia đình nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong quá trình thực hiện.

g) Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

Thực hiện đầy đủ và hiệu quả các chính sách về kinh doanh bất động sản, đặc biệt là các quy định liên quan đến giao dịch và kinh doanh nhà ở, bao gồm: kinh doanh nhà ở có sẵn, nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở, và chuyển nhượng dự án nhà ở.

Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới và các sàn giao dịch bất động sản, đặc biệt là giao dịch nhà ở. Cần nâng cao công tác quản lý thông tin giao

dịch, đảm bảo tính công khai, minh bạch, đồng thời khuyến khích giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản để bảo vệ quyền lợi người dân.

Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản và nhà ở. Nâng cao trách nhiệm của các bộ, ngành và địa phương trong quản lý nhà ở và thị trường bất động sản. Hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở, đảm bảo tính minh bạch và công khai, đồng thời nâng cao hiệu quả kiểm tra, xử lý và ngăn chặn các sai phạm trong lĩnh vực này.

h) Giải pháp nhà ở cho các đối tượng xã hội

* Đối với đối tượng người có công cách mạng, thân nhân liệt sĩ

Tiếp tục hỗ trợ về nhà ở theo chính sách của Quyết định số 21/2024/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và các nguồn vốn hỗ trợ, huy động hợp pháp khác.

* Đối với đối tượng là hộ nghèo người, hộ cận nghèo khu vực nông thôn (nhất là hộ nghèo, hộ cận nghèo là dân tộc thiểu số)

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

* Đối với các hộ nghèo tại khu vực đô thị gặp khó khăn về nhà ở thì việc hỗ trợ nhà ở:

Đối với trường hợp đã có nhà ở, nhưng là nhà tạm, hư hỏng, dột nát thì nhà nước, các tổ chức kinh tế - xã hội, Công đoàn, cộng đồng hỗ trợ một phần kinh phí, kết hợp cho vay ưu đãi để các hộ tự cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với các hộ nghèo đặc biệt khó khăn thì thực hiện theo nguyên tắc Nhà nước, cộng đồng, các tổ chức kinh tế - xã hội xây dựng nhà ở tình nghĩa, tình thương để giúp họ các chỗ ở phù hợp.

* Đối với các nhóm đối tượng còn lại theo quy định của Luật Nhà ở:

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

- Rà soát, bố trí diện tích đất nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định, để thúc đẩy triển khai đầu tư xây dựng nhằm tạo quỹ đất sạch để triển khai thực hiện nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Xem xét mở rộng chính sách hỗ trợ cho vay đối các hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà trọ cho công nhân, người lao động, sinh viên thuê theo quy định.

- Kêu gọi đầu tư thực hiện các dự án nhà ở xã hội cho công nhân tại quỹ đất đã được quy hoạch trong các khu công nghiệp, trong đó ưu tiên doanh nghiệp sử dụng lao động thực hiện đầu tư xây dựng tạo lập quỹ nhà ở để bố trí

cho công nhân, người lao động hoặc mua, thuê lại nhà ở xã hội tại các dự án cho các nhà đầu tư khác thực hiện để bố trí cho công nhân, người lao động

- Tăng cường nguồn vốn:

+ Vốn ngân sách: Nghiên cứu xem xét ưu tiên bố trí đủ nguồn vốn ngân sách nhà nước để đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

+ Vốn doanh nghiệp: Đẩy mạnh xã hội hóa, khuyến khích các doanh nghiệp trong và ngoài nước tham gia đầu tư, phát triển nhà ở xã hội.

+ Vốn đầu tư khác: Khuyến khích hình thành các quỹ đầu tư và liên kết đầu tư; sử dụng nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển địa phương.

- Hoàn thiện thể chế và thủ tục

+ Tháo gỡ vướng mắc: Rà soát và giải quyết các khó khăn, vướng mắc về pháp lý và thủ tục để đẩy nhanh tiến độ các dự án.

+ Hoàn thiện chính sách: Xây dựng các quy định cụ thể liên quan đến sàn giao dịch, dữ liệu nhà ở theo quy định của pháp luật.

+ Đổi mới chính sách cho vay: Tiếp tục rà soát và mở rộng chương trình cho vay ưu đãi đối với cá nhân, hộ gia đình mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Ngân hàng chính sách xã hội phối hợp hướng dẫn doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội chi tiết về hồ sơ, thủ tục vay vốn, đảm bảo đơn giản, hiệu quả.

i) Một số giải pháp khác

- Tiếp tục 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.

- Nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở; tăng cường công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ công chức thuộc lĩnh vực nhà ở và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản; cải cách thủ tục hành chính và tăng cường công tác thanh tra kiểm tra giám sát trong xây dựng và thực thi pháp luật về nhà ở; tuyên truyền vận động các chủ đầu tư xây dựng nhà ở.

- Chấp hành tốt quy định của pháp luật và của địa phương trong đầu tư xây dựng về quy hoạch đô thị. Cần nâng cao chất lượng các đề án quy hoạch xây dựng để làm cơ sở triển khai việc phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị trên địa bàn đảm bảo chất lượng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, hạ tầng xã hội thiết yếu phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển nhà ở tại mỗi khu vực; về kiến trúc nhà ở sử dụng các mẫu thiết kế có tính thẩm mỹ phù hợp với tập quán sinh hoạt điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng miền, có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu; đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý quy hoạch đầu tư xây dựng phát triển nhà ở.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với UBND các xã, phường, đặc khu, các sở, ban, ngành và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; hướng dẫn, đôn đốc, giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện UBND tỉnh theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp tổ chức đánh giá việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh; tổng hợp, báo cáo kết quả đánh giá theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Cập nhật và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh; thực hiện điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở khi có thay đổi về quy hoạch, chính sách hoặc các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở.

- Tiếp nhận các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản do các cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp để tích hợp, cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

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

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà chủ đầu tư không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

- Phối hợp với các sở, ban ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi có ảnh hưởng đến diện tích đất rừng, đất sản xuất nông nghiệp.

- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ được giao, chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành liên quan lập, thẩm định đề án quy hoạch bố trí tái định cư cho dân vùng thiên tai và xây dựng các chương trình, dự án nông thôn mới; xây dựng khu dân cư nông thôn.

3. Sở Tài chính

- Thực hiện cân đối, bố trí vốn ngân sách hàng năm để xây dựng nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

- Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh rà soát các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở chậm triển khai, chậm đưa đất vào sử dụng và xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình một số dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

- Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định các loại đơn giá cho thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

4. Sở Nội vụ

- Chủ trì việc thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà ở của tỉnh (cấp phòng trực thuộc Sở Xây dựng và UBND cấp xã) đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện trình UBND tỉnh; phối hợp với các ngành trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội;

- Phối hợp với các sở, ngành có liên quan và địa phương xác nhận đối tượng người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ thuộc diện được hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Điều 99 Nghị định số 131/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2021 của Chính phủ.

- Phối hợp với Sở Xây dựng cung cấp đầy đủ số liệu về số lượng cán bộ, công chức, viên chức trên địa bàn tỉnh, làm cơ sở để xây dựng và triển khai các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với nhu cầu và đặc thù của nhóm đối tượng.

5. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi

- Chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan đánh giá, xác định và dự báo nhu cầu về nhà ở của công nhân lao động làm việc tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân;

- Phối hợp trong quy hoạch các khu nhà ở công nhân trong đồ án quy hoạch các khu công nghiệp để có cơ sở thành lập, kêu gọi đầu tư các dự án nhà ở cho công nhân; giám sát, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

6. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình giao dịch đất ở để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

- Cập nhật, chỉnh lý, đồng bộ hóa, khai thác dữ liệu đất đai; xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai theo quy định của pháp luật.

7. Các Ngân hàng

a) Ngân hàng Nhà nước khu vực 9

Chỉ đạo các Chi nhánh Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh cân đối nguồn vốn, đảm bảo đáp ứng kịp thời nhu cầu vay vốn cho các dự án phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội theo quy định. Đồng thời, thực hiện công tác theo dõi, tổng hợp, kiểm tra, giám sát và thanh tra về việc cho hộ nghèo vay vốn xây dựng nhà ở.

b) Ngân hàng Chính sách xã hội - Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi

- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn và kế hoạch cấp bù chênh lệch lãi suất, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

- Hướng dẫn chi tiết về hồ sơ, thủ tục vay vốn, đảm bảo đơn giản, minh bạch và dễ thực hiện. Tiến hành cho vay, thu hồi nợ và xử lý rủi ro theo quy định hiện hành.

- Chỉ đạo các Phòng giao dịch cấp xã phối hợp với chính quyền địa phương và các hội, đoàn thể nhận ủy thác tuyên truyền, phổ biến hướng dẫn quy trình và thủ tục cho vay đối với các Chương trình chính sách ưu đãi. Tổng hợp báo cáo gửi Ngân hàng Nhà nước khu vực 9 và các sở, ngành liên quan để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

c) Các Ngân hàng thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Tăng cường tuyên truyền và quảng bá thông tin về các sản phẩm cho vay nhà ở. Đổi mới quy trình cho vay theo hướng đơn giản hóa thủ tục, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân dễ dàng tiếp cận nguồn vốn để đầu tư vào các loại hình nhà ở phù hợp với kế hoạch và Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt trên địa bàn tỉnh.

8. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

9. Các Sở, ban ngành khác có liên quan

Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Báo và Phát thanh, Truyền hình Quảng Ngãi có trách nhiệm phổ biến, tuyên truyền Chương trình này và các chính sách phát triển nhà ở để người dân tiếp cận.

10. UBND các xã, phường, đặc khu

- Có trách nhiệm triển khai điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện Quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở nhu cầu dự báo nhà ở và nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở của địa phương, UBND các xã, phường, đặc khu có trách nhiệm đăng ký nhu cầu sử dụng đất với UBND tỉnh (thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) để cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2026 - 2030 của tỉnh. Mặt khác bố trí vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để bố trí các dự án phát triển nhà phù hợp với tình hình kinh tế xã hội của địa phương;

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc rà soát, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và nông thôn để bổ sung quỹ đất xây dựng nhà ở trên địa bàn, quản lý quy hoạch theo quy định;

- Phối hợp với Sở Xây dựng lập kế hoạch 5 năm; xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các chủ đầu tư trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt; đề xuất vị trí tái định cư theo quy hoạch;

- Thanh tra, kiểm tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội;

- Tổng hợp báo cáo UBND tỉnh kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn theo định kỳ hàng năm và 5 năm.

11. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở

- Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật trong việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị;

- Sử dụng quỹ đất được giao đúng mục đích; thực hiện đầu tư dự án đúng theo các nội dung đã được chấp thuận đầu tư;

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

- Cung cấp đầy đủ, chính xác, đúng thời hạn các thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

(Đính kèm Thuyết minh điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050). /.