

Số: 29/NQ-HĐND

Lạng Sơn, ngày 09 tháng 7 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN
KHÓA XVIII, KỲ HỌP THỨ TƯ**

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 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”;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa

phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;

Căn cứ Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Xét Tờ trình số 188/TTr-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; 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 Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều chỉnh mục tiêu tổng quát phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

b) Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

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

d) Phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở bảo đảm kết nối thống nhất và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với hạ tầng chung của khu vực xung quanh. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được quy hoạch, xây dựng theo hướng đô thị thông minh, công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

đ) Đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội cho thuê, phục vụ nhân lực và hỗ trợ tái định cư từ Quỹ nhà ở Quốc gia và nguồn vốn ngân sách tỉnh, nguồn vốn hợp pháp khác.

e) Tập trung nguồn lực tiếp tục thực hiện rà soát, xóa nhà ở tạm, đơn sơ; hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo trong vùng thiên tai, biến đổi khí hậu xây dựng, sửa chữa, nâng cấp nhà ở đảm bảo ba cứng (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng) phù hợp với điều kiện thực tiễn của từng khu vực.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển diện tích nhà ở

a) Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Giai đoạn 2021-2030, toàn tỉnh phấn đấu phát triển đạt 13,5 triệu m² sàn nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng, tương đương khoảng 97.521 căn nhà, nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh lên 37m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 40,0m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 35,0m² sàn/người.

Định hướng đến năm 2035, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 45m² sàn/người; đến năm 2045 diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 50m² sàn/người.

b) Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn tỉnh đạt 08m² sàn/người. Chỉ tiêu này được xác định trên cơ sở vận dụng tiêu chuẩn diện tích sử dụng tối thiểu cho mỗi người để ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

c) Điều chỉnh mục tiêu, chỉ tiêu nâng cao chất lượng nhà ở

Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh đạt 100% (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn), hạn chế phát sinh nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ trong kỳ chương trình.

Đến năm 2045, duy trì trạng thái xóa nhà ở tạm bợ, nhà đơn sơ, nhà xuống cấp không đảm bảo điều kiện an toàn. Nhà ở được xây dựng và cải tạo theo tiêu chuẩn xanh, tiết kiệm năng lượng, thích ứng với điều kiện khí hậu địa phương, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hạ tầng xã hội thiết yếu.

d) Điều chỉnh mục tiêu theo từng loại hình phát triển nhà ở

- Tập trung đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực xác định trong chương trình phát triển nhà ở. Tại khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Phấn đấu trong giai đoạn 2026 - 2030 hoàn thành dự án cải tạo xây dựng lại Khu chung cư Khỏn Lải, phường Đông Kinh gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Phát triển hoàn thành khoảng 6,6 triệu m² sàn nhà ở thương mại, tương ứng khoảng 38.061 căn trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư.

- Phát triển nhà ở xã hội: Phấn đấu phát triển đáp ứng toàn bộ nhu cầu 4.772 căn của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; phấn đấu hoàn thành tối thiểu khoảng 3.772 căn, tương đương khoảng 250.000m² sàn, đạt khoảng 125% kế hoạch được Thủ tướng Chính phủ giao (3.772/3.000 căn), đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (772 căn) và đáp ứng khoảng 80% tổng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn (3.772/4.772 căn). Trong đó:

+ Nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng có thu nhập thấp: Phát triển và hoàn thành khoảng 195.000m² sàn, tương đương khoảng 3.000 căn.

+ Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân: Phát triển và hoàn thành khoảng 55.000m² sàn, tương đương khoảng 772 căn.

- Nhà lưu trú công nhân để cho thuê: Xây dựng hoàn thành khoảng 115.000m² sàn, tương đương khoảng 1.224 căn.

- Phát triển nhà ở công vụ (hoặc bố trí nhà ở công vụ theo các hình thức được pháp luật quy định) với tổng diện tích là 36.228m² sàn, tương đương 298 căn. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn, phấn đấu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở theo các hình thức phát triển nhà ở công vụ được pháp luật quy định.

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố. Dự báo trong giai đoạn 2021 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 6,5 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 54.167 căn.

Tầm nhìn đến năm 2045, phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn gắn chặt với tăng trưởng kinh tế bền vững, đô thị hóa có kiểm soát và phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh dưới sự điều tiết hiệu quả của Nhà nước. Ứng dụng công nghệ số, vật liệu xây dựng mới, tiết kiệm năng lượng, hướng tới hình thành mô hình nhà ở “thông minh – xanh – bền vững” phù hợp với yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới.

3. Điều chỉnh quỹ đất phát triển nhà ở

a) Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội

Dự kiến trong giai đoạn 2021 - 2030 diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 17,6 ha.

b) Diện tích đất phát triển nhà ở công vụ

Dự kiến trong giai đoạn 2021 - 2030, diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 3,076 ha.

Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn, thực hiện bổ sung diện tích đất phát triển nhà ở công vụ để đáp ứng 100% nhu cầu, tiêu chuẩn nhà công vụ theo quy định của pháp luật.

c) Đối với đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong giai đoạn 2021 - 2030, quỹ đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư được xác định trên cơ sở nhu cầu tái định cư của các dự án đầu tư, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và khả năng bố trí quỹ đất tại từng địa bàn.

Việc bố trí tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan; ưu tiên hình thức giao đất ở đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở, hoặc chi trả bằng tiền để người dân chủ động mua, thuê, thuê mua nhà ở; đồng thời thực hiện các hình thức khác theo quy định của pháp luật trong trường hợp cần thiết.

4. Điều chỉnh nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 110.335 tỷ đồng, trong đó:

- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 56.900 tỷ đồng;
- Nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khoảng 2.576 tỷ đồng;
- Nhà ở công vụ khoảng 176 tỷ đồng;
- Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 50.683 tỷ đồng.

Phân theo nguồn vốn:

- Nguồn vốn ngân sách tối thiểu cần bố trí là 176 tỷ đồng.
- Nguồn vốn ngoài ngân sách: khoảng 110.159 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và nhà ở do người dân tự xây dựng.

5. Điều chỉnh, bổ sung giải pháp phát triển nhà ở

a) Rà soát, ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đặc thù của địa phương theo quy định nhằm thu hút, huy động tối đa các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở và hạ tầng đô thị; chú trọng, đẩy mạnh thu hút nguồn vốn xã hội hóa trong đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh nghiên cứu thành lập Quỹ nhà ở địa phương nhằm tạo lập nguồn vốn hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ để cho thuê đối với cán bộ, công chức, viên chức và người lao động trên địa bàn. Việc bố trí, cấp và bổ sung vốn cho Quỹ nhà ở địa phương được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

c) Quản lý, nộp ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật các nguồn thu từ tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý, tiền sử dụng đất và tiền đấu giá quyền sử dụng đất; ưu tiên, bố trí nguồn vốn từ ngân sách địa phương để tập trung thực hiện các mục tiêu, dự án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

d) Nghiên cứu bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước của địa phương để triển khai kịp thời, hiệu quả các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ của tỉnh đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định hiện hành.

đ) Khi lập, thẩm định và phê duyệt các quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh đã được phê duyệt.

e) Khi lập, điều chỉnh quy hoạch khu, cụm công nghiệp, phải bố trí và xác định rõ quỹ đất thích hợp trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu, cụm công nghiệp để xây dựng nhà lưu trú công nhân, các công trình tiện ích công cộng và thiết chế công đoàn phục vụ người lao động; bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng và các điều kiện an toàn về môi trường theo đúng quy định.

g) Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo các quy định tại Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật; chỉ đạo rà soát, hoàn thiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ liên quan phù hợp với Luật Nhà ở, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, khu dân cư; dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở công vụ và các hồ sơ, thủ tục liên quan đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật và được xác định phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được điều chỉnh theo Nghị quyết này.

2. Các nội dung không điều chỉnh tại Nghị quyết này tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 08/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn khóa XVIII, kỳ họp thứ tư thông qua ngày 09 tháng 7 năm 2026./.

CHỦ TỊCH

Đoàn Thị Hậu