

Số: /TTr-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai
giai đoạn 2021 - 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 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;

Căn cứ 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 Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 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;

Căn cứ Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2018 của HĐND tỉnh Gia Lai về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035;

Căn cứ Nghị quyết số 45/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của HĐND tỉnh Bình Định khóa XII, kỳ họp thứ 11 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2035;

Căn cứ Nghị quyết số 307/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2023 của HĐND tỉnh Gia Lai về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng có Tờ trình số 167/TTr-SXD ngày 08/4/2026, UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua dự thảo Nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030, với một số nội dung chính như sau:

I. Sự cần thiết điều chỉnh Chương trình:

Thực hiện quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt¹, tỉnh Gia Lai (cũ) và tỉnh Bình Định (cũ) đã ban hành các Chương trình phát triển nhà ở làm cơ sở định hướng và tổ chức thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn giai đoạn 2021 - 2030. Cụ thể:

- Tỉnh Gia Lai (cũ): UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 (*điều chỉnh tại Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/12/2023*);

- Tỉnh Bình Định (cũ): UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 về việc ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2035.

Tuy nhiên, đến nay hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực có liên quan đã có nhiều thay đổi quan trọng như: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện chi tiết cũng đã có hiệu lực. Bên cạnh đó, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 31/12/2023 phê duyệt quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó có nhiều thay đổi trong mục tiêu, định hướng, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Định và Gia Lai đến năm 2030. Đặc biệt, việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã hình thành tỉnh Gia Lai (mới) trên cơ sở sáp nhập tỉnh Bình Định và tỉnh Gia Lai

¹ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, định hướng đến năm 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 18/10/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

(trước đây)², với 135 đơn vị hành chính cấp xã kể từ ngày 01/7/2025. Những thay đổi này đã làm thay đổi cơ bản các mục tiêu và chỉ tiêu phát triển nhà ở tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND, Quyết định số 808/QĐ-UBND và đã tác động đến công tác quản lý nhà nước, trong đó có lĩnh vực phát triển nhà ở, nên phải rà soát, điều chỉnh lại các mục tiêu, chỉ tiêu và định hướng phát triển cho phù hợp với không gian phát triển mới của tỉnh.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật nhà ở năm 2023 quy định: *“Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh”*. Đồng thời, tại Văn bản số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025, Bộ Xây dựng yêu cầu các địa phương *“khẩn trương rà soát, đánh giá các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trước sáp nhập, trên cơ sở đó đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo”*.

Để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển trong tình hình mới, chuyển dịch về cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới và thúc đẩy quá trình đô thị hoá, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội, đồng thời phát triển nhà ở bền vững gắn với xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân; làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác phát triển, quản lý nhà; chủ động giải quyết vấn đề nhà ở, dự báo nhu cầu nhà ở cho người dân, định hướng thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững; góp phần thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển; làm cơ sở để lập và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 theo đúng quy định. Do đó, việc xây dựng **Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030** là cần thiết.

II. Nội dung chính của điều chỉnh Chương trình:

1. Quan điểm:

a) Phát triển nhà ở gắn liền với quy hoạch tổng thể của tỉnh, tuân thủ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh; góp phần cho công tác quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

b) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới; giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại;

c) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

² Trước ngày 01/7/2025, tỉnh Bình Định có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 155 đơn vị hành chính cấp xã và tỉnh Gia Lai có 17 đơn vị hành chính cấp huyện, 220 đơn vị hành chính cấp xã.

d) Kế thừa những nội dung còn phù hợp của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai (cũ), tỉnh Bình Định (cũ) đã phê duyệt.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở:

a) Mục tiêu tổng quát:

Đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, bảo đảm mọi đối tượng đều có chỗ ở phù hợp (đặc biệt là người thu nhập thấp, đối tượng chính sách); phát triển nhà ở đồng bộ, bền vững, phù hợp quy hoạch, đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; nâng cao chất lượng nhà ở và điều kiện sống, gắn với hạ tầng kỹ thuật - xã hội; ổn định và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, hạn chế mất cân đối cung - cầu; 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.

b) Mục tiêu cụ thể:

Đến năm 2030: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 34 m² sàn/người. Trong đó: Khu vực đô thị đạt khoảng 37 m² sàn/người; diện tích nhà ở bình quân tại khu vực nông thôn đạt khoảng 32 m² sàn/người.

(Mục tiêu theo Chiến lược nhà ở Quốc gia đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn quốc đạt 30m² sàn/người; khu vực đô thị: 32 m² sàn/người; khu vực nông thôn: 28 m² sàn/người).

c) Chất lượng nhà ở:

Phấn đấu đến năm 2030, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%. Tỷ lệ này hoàn toàn phù hợp với tình hình hiện trạng chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh khi đã đạt ở mức cao, và định hướng phát triển của quy hoạch tỉnh.

d) Chỉ tiêu về 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 116.979.908 m² sàn *(tăng thêm khoảng 45.697.658 m² sàn so với năm 2020)*, trong đó:

- Nhà ở thương mại: tăng thêm khoảng 10.176.750 m² sàn.
- Nhà ở xã hội: tăng thêm khoảng 954.734 m² sàn.
- Nhà ở công vụ: tăng thêm khoảng 7.955 m² sàn.
- Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 34.558.219 m² sàn. Bao gồm cả các trường hợp: (1) Nhà ở xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất trong các dự án khu đô thị, khu dân cư; (2) Tái định cư bằng hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất, và (3) nhà ở xây dựng coi nói thêm trên diện tích đất cá nhân, hộ gia đình, các chương trình hỗ trợ về nhà ở.

3. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030:

a) Nhu cầu về diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 phục vụ triển khai các dự án phát triển nhà ở ước tính khoảng 1.044,56ha.

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở ước tính khoảng 3.455,82ha.

b) Nhu cầu về nguồn vốn phát triển nhà ở

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 463.573,660 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách 1.516,03 tỷ đồng để hỗ trợ phát triển nhà ở cho các Chương trình mục tiêu quốc gia và nhà ở công vụ, nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách) khoảng 462.057,630 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; nhà lưu trú công nhân và vốn của dân tự xây dựng, cải tạo nhà ở.

4. Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án:

Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án được xác định trên cơ sở các khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và các khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xã đã được phê duyệt, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch, phát triển đô thị và nhà ở; ưu tiên phát triển nhà chung cư, góp phần hình thành các khu đô thị, khu dân cư hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật - xã hội và phù hợp với định hướng phát triển đô thị. Do đó, các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án được xác định như sau:

(1) Khu vực tại các phường đạt trình độ phát triển đô thị loại II, loại III trên địa bàn tỉnh.

(2) Khu vực tại các thị trấn trước khi sắp xếp chính quyền địa phương 02 cấp, cụ thể: Tuy Phước, Diêu Trì, Ngô Mỹ, Cát Tiến, Cát Khánh, Phù Mỹ, Bình Dương, Phú Phong, Tăng Bạt Hổ, Vân Canh, Vĩnh Thạnh, An Lão, Ia Ly, Phú Hòa, Chư Prông, Chư Sê, Nhơn Hòa, Đak Pơ, Kbang, Kông Chro, Phú Thiện, Phú Túc, Đak Đoa, Kon Dơng, Ia Kha, Chư Ty.

(3) Đối với các khu vực còn lại được xem xét xác định cụ thể từng vị trí để phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và nhu cầu phát triển thực tế của địa phương trong giai đoạn.

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, C5, X5.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

Số: /NQ-HĐND

Gia Lai, ngày 24 tháng 4 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
Thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI
KHÓA XIII KỲ HỌP THỨ 2 (CHUYÊN ĐỀ)

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 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;

Căn cứ 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 Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 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;

Xét Tờ trình số 449/TTr-UBND ngày 14 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030; Báo cáo thẩm tra số 59/BC-KTNS ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thống nhất thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030 với một số nội dung chính sau:

1. Mục tiêu tổng quát

Đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, bảo đảm mọi đối tượng đều có chỗ ở phù hợp (đặc biệt là người thu nhập thấp, đối tượng chính sách); phát triển nhà ở đồng bộ, bền vững, phù hợp quy hoạch, đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; nâng cao chất lượng nhà ở và điều kiện sống, gắn với hạ tầng kỹ thuật - xã hội; ổn định và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, hạn chế mất cân đối cung - cầu; 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.

2. Mục tiêu cụ thể

Đến năm 2030: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 34 m² sàn/người. Trong đó: Khu vực đô thị đạt khoảng 37 m² sàn/người; diện tích nhà ở bình quân tại khu vực nông thôn đạt khoảng 32 m² sàn/người.

3. Chất lượng nhà ở

Phấn đấu đến năm 2030, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%. Tỷ lệ này hoàn toàn phù hợp với tình hình hiện trạng chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh khi đã đạt ở mức cao, và định hướng phát triển của quy hoạch tỉnh.

4. Chỉ tiêu về 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 116.979.908 m² sàn (*tăng thêm khoảng 45.697.658 m² sàn so với năm 2020*), trong đó:

- + Nhà ở thương mại: Tăng thêm khoảng 10.176.750 m² sàn.
- + Nhà ở xã hội: Tăng thêm khoảng 783.134 m² sàn.

+ Nhà ở lực lượng vũ trang: 171.600 m² sàn.

+ Nhà ở công vụ: Tăng thêm khoảng 7.955 m² sàn.

+ Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Tăng thêm khoảng 34.558.219m² sàn, bao gồm cả các trường hợp: (1) Nhà ở xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất trong các dự án khu đô thị, khu dân cư; (2) Tái định cư bằng hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất; (3) Nhà ở xây dựng tăng thêm trên diện tích đất cá nhân, hộ gia đình, các chương trình hỗ trợ về nhà ở.

5. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030

a) Nhu cầu về diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 phục vụ triển khai các dự án phát triển nhà ở ước tính khoảng 1.044,56 ha, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: Tăng thêm khoảng 981,76ha.

+ Nhà ở xã hội: Tăng thêm khoảng 55,87ha.

+ Nhà ở lực lượng vũ trang: 6,13ha.

+ Nhà ở công vụ: Tăng thêm khoảng 0,8ha.

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở ước tính khoảng 3.455,82ha.

b) Nhu cầu về nguồn vốn phát triển nhà ở:

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 463.573,660 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách: Khoảng 726,91 tỷ đồng để hỗ trợ thực hiện các Chương trình hỗ trợ nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở công vụ. Tuy nhiên, đây là ước tính nhu cầu hỗ trợ ban đầu, mang tính định hướng. Trong quá trình thực hiện, căn cứ vào điều kiện thực tiễn, địa phương có thể đa dạng hóa nguồn lực như huy động từ quỹ đền ơn đáp nghĩa, nguồn tài trợ từ các tổ chức, cá nhân và các nguồn hợp pháp khác nhằm giảm áp lực lên ngân sách nhà nước. Cơ cấu và quy mô từng nguồn vốn sẽ được xác định cụ thể trong các kế hoạch triển khai dự án, đề án phát triển nhà ở cụ thể.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách): Khoảng 462.846,750 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang và vốn của dân tự xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở.

6. Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án

a) Khu vực tại các phường thuộc đô thị loại II, III, các xã là đô thị loại III.

b) Đối với các khu vực còn lại được xem xét xác định cụ thể từng vị trí để phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và nhu cầu phát triển thực tế của địa phương trong giai đoạn.

7. Các nhóm giải pháp

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

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung và ban hành đồng bộ các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Xây dựng, ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở để cụ thể hóa chỉ tiêu của Chương trình; đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Hoàn thiện cơ chế lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở theo hình thức đấu giá, đấu thầu, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bảo đảm công khai, minh bạch.

- Ban hành cơ chế khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá phù hợp thu nhập, nhất là tại khu vực đô thị và khu công nghiệp.

b) Nhóm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp 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....

- Khi lập, phê duyệt 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.

- 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, quy hoạch phân khu; 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; rà soát các dự án phát triển nhà ở không triển khai, quá tiến độ đã phê duyệt để thu hồi.

c) Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

Việc phát triển nhà ở theo dự án được thực hiện trên cơ sở lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực pháp lý, tài chính và kinh nghiệm; ưu tiên các dự án có quy hoạch đồng bộ, hiện đại, phù hợp định hướng phát triển đô thị bền vững. Bảo đảm cân đối cung - cầu nhà ở, phù hợp với nhu cầu thực tế và khả năng hấp thụ của thị trường; thực hiện đấu giá, đấu thầu minh bạch theo quy định. Đồng thời, tăng cường công tác giám sát, thanh tra, xử lý nghiêm các vi phạm; hoàn thiện cơ chế quản lý, vận hành khu đô thị, nhà chung cư, bảo đảm quyền lợi của người dân và hiệu quả sử dụng công trình.

đ) Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

- Tổ chức cụ thể hóa các mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia vào Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bảo đảm thống nhất với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có liên quan.

- Việc phát triển nhà ở gắn với quá trình đô thị hóa, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Tại khu vực đô thị, tập trung phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ, khuyến khích mô hình đô thị xanh, thông minh; tại khu vực nông thôn, chú trọng hỗ trợ người dân cải thiện nhà ở an toàn, thích ứng với điều kiện tự nhiên. Đồng thời, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp nhu cầu, kết hợp huy động nguồn lực xã hội và các chương trình tín dụng ưu đãi.

e) Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính

- Giải pháp về nguồn vốn: Bố trí hợp lý 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 địa phương, quỹ phát triển nhà và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Giải pháp về thuế: Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển 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 pháp luật về nhà ở; điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở theo quy định của pháp luật để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- Giải pháp về lãi suất: Thực hiện chính sách ưu đãi về lãi suất cho vay và giữ cố định trong cả thời gian vay đối với các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các dự án về nhà ở xã hội, các cá nhân, hộ gia đình mua nhà ở xã hội.

g) Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản

Tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, bảo đảm hoạt động thị trường tuân thủ quy định của pháp luật; thực hiện công khai, minh bạch thông tin về quy hoạch, pháp lý dự án, giá giao dịch và tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời, xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và dự báo thị trường nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và điều tiết thị trường.

h) Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở

Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hướng đơn giản rút ngắn thời gian đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Thực hiện phân cấp, phân quyền hợp lý; đẩy mạnh chuyển đổi số, cung cấp dịch vụ công trực tuyến và

cơ chế một cửa liên thông. Đồng thời, công khai, minh bạch quy trình, điều kiện thực hiện thủ tục, tạo thuận lợi tối đa cho người dân và doanh nghiệp.

i) Các nhóm giải pháp khác

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng 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 lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới.

- Lồng ghép các yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai trong phát triển nhà ở; khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà ở, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, kết nối với các hệ thống dữ liệu quốc gia.

- 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; Tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới. Chú trọng bảo đảm an sinh xã hội thông qua phát triển nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ; thực hiện tái định cư với điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; nâng cao chất lượng quản lý, vận hành nhà chung cư, khu đô thị, bảo đảm môi trường sống an toàn, văn minh và bền vững.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24 tháng 4 năm 2026.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này.

3. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

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

- Nghị quyết số 117/NQ-HĐND ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

- Nghị quyết số 45/2019/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XII, Kỳ họp thứ 11 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2035.

- Nghị quyết số 307/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai Khóa XIII, Kỳ họp thứ 2 (chuyên đề) thông qua và có hiệu lực từ ngày 24 tháng 4 năm 2026./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Ban Thường vụ Đảng ủy các cơ quan Đảng tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc của Tỉnh ủy;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- TTHĐND, UBND, UBMTTQVN các xã, phường;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh (đăng tải trên công báo điện tử);
- Báo và Phát thanh truyền hình Gia Lai;
- Trang thông tin điện tử Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, VP.

CHỦ TỊCH

Rah Lan Chung

Số: /TTr-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai
giai đoạn 2021 - 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 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;

Căn cứ 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 Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 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;

Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng có Tờ trình số 182/TTr-SXD ngày 21/4/2026, UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét thông qua dự thảo Nghị quyết điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030, với một số nội dung chính như sau:

I. Sự cần thiết điều chỉnh Chương trình:

Thực hiện quy định của Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành; đồng thời triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt¹, tỉnh Gia Lai (cũ) và tỉnh Bình Định (cũ) đã ban hành các Chương trình phát triển nhà ở làm cơ sở định hướng và tổ chức thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn giai đoạn 2021 - 2030. Cụ thể:

- Tỉnh Gia Lai (cũ): UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 382/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 (*điều chỉnh tại Quyết định số 808/QĐ-UBND ngày 29/12/2023*);

- Tỉnh Bình Định (cũ): UBND tỉnh Bình Định ban hành *Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019* về việc ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 - 2035.

Tuy nhiên, đến nay hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực có liên quan đã có nhiều thay đổi quan trọng như: Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện chi tiết cũng đã có hiệu lực. Bên cạnh đó, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 31/12/2023 phê duyệt quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó có nhiều thay đổi trong mục tiêu, định hướng, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bình Định và Gia Lai đến năm 2030. Đặc biệt, việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã hình thành tỉnh Gia Lai (mới) trên cơ sở sáp nhập tỉnh Bình Định và tỉnh Gia Lai (trước đây)², với 135 đơn vị hành chính cấp xã kể từ ngày 01/7/2025. Những thay đổi này đã làm thay đổi cơ bản các mục tiêu và chỉ tiêu phát triển nhà ở tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND, Quyết định số 808/QĐ-UBND và đã tác động đến công tác quản lý nhà nước, trong đó có lĩnh vực phát triển nhà ở, đòi hỏi phải rà soát, điều

¹ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, định hướng đến năm 2045 theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 18/10/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

² Trước ngày 01/7/2025, tỉnh Bình Định có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 155 đơn vị hành chính cấp xã và tỉnh Gia Lai có 17 đơn vị hành chính cấp huyện, 220 đơn vị hành chính cấp xã.

chỉnh lại các mục tiêu, chỉ tiêu và định hướng phát triển cho phù hợp với không gian phát triển mới của tỉnh.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật nhà ở năm 2023 quy định: “Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh”. Đồng thời, tại Văn bản số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025, Bộ Xây dựng yêu cầu các địa phương “khẩn trương rà soát, đánh giá các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trước sáp nhập, trên cơ sở đó đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh để đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo”.

Để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển trong tình hình mới, chuyển dịch về cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới và thúc đẩy quá trình đô thị hoá, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội, đồng thời phát triển nhà ở bền vững gắn với xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân; làm cơ sở pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành công tác phát triển, quản lý nhà; chủ động giải quyết vấn đề nhà ở, dự báo nhu cầu nhà ở cho người dân, định hướng thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định, bền vững; góp phần thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển; đồng thời làm cơ sở để lập và triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 theo đúng quy định. Do đó, việc xây dựng **Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030** là cần thiết.

II. Nội dung chính của điều chỉnh Chương trình:

1. Quan điểm:

a) Phát triển nhà ở gắn liền với quy hoạch tổng thể của tỉnh, tuân thủ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh; góp phần cho công tác quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

b) Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, gắn liền với việc phát triển đô thị và xây dựng nông thôn mới; giải quyết nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư với mức thu nhập khác nhau, đặc biệt là nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhằm góp phần đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

c) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ với phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất tiết kiệm, hiệu quả; nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan và môi trường.

d) Kế thừa những nội dung còn phù hợp của Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai (cũ), tỉnh Bình Định (cũ) đã phê duyệt.

2. Mục tiêu phát triển nhà ở:

a) Mục tiêu tổng quát:

Đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, bảo đảm mọi đối tượng đều có chỗ ở phù hợp (đặc biệt là người thu nhập thấp, đối tượng chính sách); phát triển nhà ở đồng bộ, bền vững, phù hợp quy hoạch, đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; nâng cao chất lượng nhà ở và điều kiện sống, gắn với hạ tầng kỹ thuật - xã hội; ổn định và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, hạn chế mất cân đối cung - cầu; 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.

b) Mục tiêu cụ thể:

Đến năm 2030: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 34 m² sàn/người. Trong đó: Khu vực đô thị đạt khoảng 37 m² sàn/người; diện tích nhà ở bình quân tại khu vực nông thôn đạt khoảng 32 m² sàn/người.

(Mục tiêu theo Chiến lược nhà ở Quốc gia đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người chung toàn quốc đạt 30m² sàn/người; khu vực đô thị: 32 m² sàn/người; khu vực nông thôn: 28 m² sàn/người).

c) Chất lượng nhà ở:

Phấn đấu đến năm 2030, nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100%. Tỷ lệ này hoàn toàn phù hợp với tình hình hiện trạng chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh khi đã đạt ở mức cao, và định hướng phát triển của quy hoạch tỉnh.

d) Chỉ tiêu về 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 116.979.908 m² sàn (*tăng thêm khoảng 45.697.658 m² sàn so với năm 2020*), trong đó:

+ Nhà ở thương mại: Tăng thêm khoảng 10.176.750 m² sàn.

+ Nhà ở xã hội: Tăng thêm khoảng 783.134 m² sàn.

+ Nhà ở lực lượng vũ trang: 171.600 m² sàn.

+ Nhà ở công vụ: Tăng thêm khoảng 7.955 m² sàn.

+ Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: tăng thêm khoảng 34.558.219 m² sàn. Bao gồm cả các trường hợp: (1) Nhà ở xây dựng trên đất được chuyển quyền sử dụng đất trong các dự án khu đô thị, khu dân cư; (2) Tái định cư bằng hình thức đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chuyển giao quyền sử dụng đất, và (3) Nhà ở xây dựng tăng thêm trên diện tích đất cá nhân, hộ gia đình, các chương trình hỗ trợ về nhà ở.

3. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở trong giai đoạn 2021 - 2030:

a) Nhu cầu về diện tích đất ở hoàn thành xây dựng nhà ở:

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 phục vụ triển khai các dự án phát triển nhà ở ước tính khoảng 1.044,56ha, trong đó:

+ Nhà ở thương mại: Tăng thêm khoảng 981,76ha.

+ Nhà ở xã hội: Tăng thêm khoảng 55,87ha.

+ Nhà ở lực lượng vũ trang: 6,13ha.

+ Nhà ở công vụ: Tăng thêm khoảng 0,8ha.

- Dự kiến diện tích đất ở hoàn thành xây dựng trong giai đoạn 2021 - 2030 do cá nhân tự xây dựng nhà ở ước tính khoảng 3.455,82ha.

b) Nhu cầu về nguồn vốn phát triển nhà ở:

Tổng nguồn vốn cần huy động để hoàn thiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 là 463.573,660 tỷ đồng, bao gồm:

- Nguồn vốn ngân sách: Khoảng 726,91 tỷ đồng để hỗ trợ thực hiện các Chương trình hỗ trợ nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở công vụ. Tuy nhiên, đây là ước tính nhu cầu hỗ trợ ban đầu, mang tính định hướng. Trong quá trình thực hiện, căn cứ vào điều kiện thực tiễn, địa phương có thể đa dạng hóa nguồn lực như huy động từ quỹ đền ơn đáp nghĩa, nguồn tài trợ từ các tổ chức, cá nhân và các nguồn hợp pháp khác nhằm giảm áp lực lên ngân sách nhà nước. Cơ cấu và quy mô từng nguồn vốn sẽ được xác định cụ thể trong các kế hoạch triển khai dự án, đề án phát triển nhà ở cụ thể.

- Nguồn vốn khác (vốn ngoài ngân sách): Khoảng 462.846,750 tỷ đồng để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang và vốn của dân tự xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở.

4. Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án:

a) Khu vực tại các phường thuộc đô thị loại II, III, các xã là đô thị loại III.

b) Đối với các khu vực còn lại được xem xét xác định cụ thể từng vị trí để phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và nhu cầu phát triển thực tế của địa phương trong giai đoạn.

5. Các nhóm giải pháp:

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

- Rà soát, sửa đổi, bổ sung và ban hành đồng bộ các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Xây dựng, ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở để cụ thể hóa chỉ tiêu của Chương trình; đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Hoàn thiện cơ chế lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở theo hình thức đấu giá, đấu thầu, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bảo đảm công khai, minh bạch.

- Ban hành cơ chế khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở giá phù hợp thu nhập, nhất là tại khu vực đô thị và khu công nghiệp.

b) Nhóm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất:

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp 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...

- Khi lập, phê duyệt 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.

- 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, quy hoạch phân khu; 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; rà soát các dự án phát triển nhà ở không triển khai, quá tiến độ đã phê duyệt để thu hồi.

c) Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án:

Việc phát triển nhà ở theo dự án được thực hiện trên cơ sở lựa chọn chủ đầu tư có đủ năng lực pháp lý, tài chính và kinh nghiệm; ưu tiên các dự án có quy hoạch đồng bộ, hiện đại, phù hợp định hướng phát triển đô thị bền vững. Bảo đảm cân đối cung - cầu nhà ở, phù hợp với nhu cầu thực tế và khả năng hấp thụ của thị trường; thực hiện đấu giá, đấu thầu minh bạch theo quy định. Đồng thời, tăng cường công tác giám sát, thanh tra, xử lý nghiêm các vi phạm; hoàn thiện cơ chế quản lý, vận hành khu đô thị, nhà chung cư, bảo đảm quyền lợi của người dân và hiệu quả sử dụng công trình.

d) Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương:

- Tổ chức cụ thể hóa các mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia vào Chương trình và Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bảo đảm thống nhất với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có liên quan.

- Việc phát triển nhà ở gắn với quá trình đô thị hóa, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Tại khu vực đô thị, tập trung phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ, khuyến khích mô hình đô thị xanh, thông minh; tại khu vực nông thôn, chú trọng hỗ trợ người dân cải thiện nhà ở an toàn, thích ứng với điều kiện tự

nhiên. Đồng thời, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phù hợp nhu cầu, kết hợp huy động nguồn lực xã hội và các chương trình tín dụng ưu đãi.

e) Nhóm giải pháp về nguồn vốn và chính sách tài chính:

- Giải pháp về nguồn vốn: Bố trí hợp lý 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 địa phương, quỹ phát triển nhà và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Giải pháp về thuế: Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển 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 pháp luật về nhà ở; điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở theo quy định của pháp luật để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- Giải pháp về lãi suất: Thực hiện chính sách ưu đãi về lãi suất cho vay và giữ cố định trong cả thời gian vay đối với các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các dự án về nhà ở xã hội, các cá nhân, hộ gia đình mua nhà ở xã hội.

g) Nhóm giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản:

Tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, bảo đảm hoạt động thị trường tuân thủ quy định của pháp luật; thực hiện công khai, minh bạch thông tin về quy hoạch, pháp lý dự án, giá giao dịch và tiến độ thực hiện dự án. Đồng thời, xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát và dự báo thị trường nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và điều tiết thị trường.

h) Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở:

Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hướng đơn giản rút ngắn thời gian đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Thực hiện phân cấp, phân quyền hợp lý; đẩy mạnh chuyển đổi số, cung cấp dịch vụ công trực tuyến và cơ chế một cửa liên thông. Đồng thời, công khai, minh bạch quy trình, điều kiện thực hiện thủ tục, tạo thuận lợi tối đa cho người dân và doanh nghiệp.

i) Các nhóm giải pháp khác:

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng 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 lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới.

- Lồng ghép các yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai trong phát triển nhà ở; khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà ở, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, kết nối với các hệ thống dữ liệu quốc gia.

- 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; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới. Chú trọng bảo đảm an sinh xã hội thông qua phát triển nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê, nhà ở giá rẻ; thực hiện tái định cư với điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; nâng cao chất lượng quản lý, vận hành nhà chung cư, khu đô thị, bảo đảm môi trường sống an toàn, văn minh và bền vững.

UBND tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 449/TTr-UBND ngày 14/4/2026 của UBND tỉnh).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tư pháp;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Tụ Công Hoàng