

Số: /QĐ-UBND Sơn La, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt đề cương và dự toán lập
Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2026 - 2030

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;

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

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

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

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 2050;

Căn cứ quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 tháng 2 năm 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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Sơn La đến năm 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 94/TTr-SXD ngày 15/4/2025 và Báo cáo thẩm định số 126/BC-SXD ngày 15/4/2025; Ý kiến của Thành viên UBND tỉnh tại Báo cáo số 347/TB-VPUB ngày 30/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề cương và dự toán lập Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2026 - 2030 với các nội dung tại Phụ lục kèm theo:

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng tổ chức triển khai xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2026 - 2030 đảm bảo nội dung, chất lượng, tiến độ, cụ thể hóa kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm cho từng cấp cơ sở (*sau khi có phương án sáp nhập các đơn vị hành chính cấp xã*), hoàn thành trong năm 2025.

2. Các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin, phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình lập Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2026 - 2030.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Tài chính, Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường, Dân tộc và Tôn giáo, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực IX; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- HĐND-UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; CVCK);
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT, Giang26b.

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

Lê Hồng Minh

PHỤ LỤC ĐỀ CƯƠNG VÀ DỰ TOÁN
Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2026 - 2030
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh)

A. NỘI DUNG ĐỀ CƯƠNG KẾ HOẠCH

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP KẾ HOẠCH NHÀ Ở

1. Lý do và sự cần thiết

Thực hiện Luật Nhà ở năm 2014 (*Khoản 1 Điều 15 và Điểm b, Khoản 1 Điều 169*), Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 (*Khoản 1, Điều 3*), Sở Xây dựng đã tham mưu trình HĐND tỉnh, UBND tỉnh ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La đến năm 2030 (*tại Nghị quyết số 223/NQ-HĐND ngày 28/8/2023 của HĐND tỉnh và Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND tỉnh*). Thực hiện Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng và tình hình thực tế phát triển của địa phương, trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt Sở Xây dựng đã trình UBND tỉnh ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2021-2025 (*Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 30/12/2020*) làm căn cứ pháp lý cho các cấp chính quyền quản lý, điều hành triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh, là căn cứ để UBND tỉnh chấp thuận chủ trương các dự án nhà ở, đảm bảo theo Chương trình, Kế hoạch nhà ở.

Hiện nay, Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ đã có hiệu lực thi hành, cũng có những điều chỉnh về nội dung của Kế hoạch phát triển nhà ở. Để thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh và để đánh giá thực trạng, nhu cầu phát triển nhà ở (*số lượng, loại nhà, tổng diện tích sàn xây dựng*), xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng các loại nhà ở của từng khu vực trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2026 – 2030, cũng như để thực hiện công tác phát triển nhà ở trong thời kỳ mới, một cách khoa học và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đồng thời phát huy tối đa hiệu quả của Chương trình, kế hoạch, góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội, phát triển nhà ở bền vững gắn với xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước cải thiện về chỗ ở, nâng cao chất lượng đời sống cho nhân dân. Do vậy, cần thiết phải xây dựng **“Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Sơn La giai đoạn 2026-2030”** để làm cơ sở, căn cứ pháp lý cho các cấp chính quyền điều hành trong công tác quản lý, phát triển nhà ở.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật nhà ở về phát triển nhà ở xã hội;

- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1676/QĐ-TTg ngày 25/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Sơn La thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 27/2/2025 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;

- Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Sơn La đến năm 2030;

- Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 03/3/2024 của UBND tỉnh Sơn La phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Sơn La đến năm 2030.

3. Mục đích

- Xác định địa điểm, khu vực phát triển nhà ở, số lượng, quy mô theo quy hoạch đã được phê duyệt trong giai đoạn 2026-2030.

- Dự báo được diện tích sàn xây dựng các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở, số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong giai đoạn 2026-2030

- Dự báo thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trong giai đoạn 2026-2030.

- Xác định chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người trong giai đoạn 2026-2030

- Dự kiến nguồn vốn cho phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026-2030.

4. Yêu cầu

- Kế hoạch phát triển nhà ở phải phù hợp với nhu cầu nhà ở của địa phương trong Chương trình phát triển nhà ở; đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển nhà ở phải được xác định là một trong những chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và phù hợp với từng thời kỳ điều kiện phát triển kinh tế - xã hội.

5. Phạm vi nghiên cứu

- Nhà ở tại khu vực đô thị và nhà ở nông thôn trên địa bàn tỉnh.

- 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 địa bàn tỉnh.

II. NỘI DUNG ĐỀ CƯƠNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích sàn các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch.
2. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch.

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người.
2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình nhà ở dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.

4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn.

III. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có).
2. Vốn ngân sách địa phương.
3. Vốn xã hội hóa.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. 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.
5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
7. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
8. Các nhóm giải pháp khác.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

(Trong quá trình thực hiện có sự điều chỉnh về phương án sáp nhập các đơn vị hành chính cấp xã, chủ đầu tư chủ động, rà soát, điều chỉnh đảm bảo phù hợp với thực tiễn và phù hợp với các quy định của pháp luật).

B. DỰ TOÁN KINH PHÍ

I. Căn cứ lập dự toán

- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;
- Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 hướng dẫn Luật Nhà ở;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 02/2015/TT-BLĐTBXH ngày 12/01/2015 của Bộ Lao động – Thương binh và xã hội quy định mức lương đối với chuyên gia tư vấn trong nhà nước làm cơ sở dự toán gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn áp dụng hình thức hợp đồng theo thời gian sử dụng vốn nhà nước;
- Nghị Quyết số 60/2017/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của HĐND tỉnh

Sơn La quy định mức chi công tác phí, chế độ hội nghị trên địa bàn tỉnh Sơn La;

- Nghị Quyết số 86/2024/NQ-HĐND ngày 12/7/2024 của HĐND tỉnh Sơn La về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Quyết số 60/2017/NQ-HĐND ngày 08/12/2017 của HĐND tỉnh Sơn La quy định mức chi công tác phí, chế độ hội nghị trên địa bàn tỉnh Sơn La;

- Khối lượng, công việc thực hiện.

II. Tổng dự toán chi phí (bao gồm VAT): khoảng 767,177 triệu đồng
(Sở Xây dựng tổ chức thực hiện nội dung dự toán kinh phí theo đúng quy định hiện hành).

III. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh.

IV. Giá trị dự toán các hạng mục công việc là tạm tính, giá trị thanh quyết toán theo khối lượng công việc được nghiệm thu hoàn thành./.