

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đề cương và dự toán kinh phí lập điều chỉnh
Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 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 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 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 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;

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 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;

Căn cứ 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 Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Phước đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 1 Quyết định 320/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 22/TTr-SXD ngày 21 tháng 7 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề cương và dự toán kinh phí lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 với nội dung chính như sau:

1. Tên Chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030.

2. Sự cần thiết và mục đích điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trong đó, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bình Phước và tỉnh Đồng Nai thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Đồng Nai. Sau khi sắp xếp, tỉnh Đồng Nai có diện tích tự nhiên là 12.737,18 km², quy mô dân số là 4.491.408 người.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025. Theo đó, sau khi sắp xếp, tỉnh Đồng Nai có 95 đơn vị hành chính cấp xã.

Theo khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 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”.*

Từ các cơ sở nêu trên, tỉnh Đồng Nai sau khi sắp xếp có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh. Việc thay đổi địa giới hành chính cấp tỉnh dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở.

Hiện nay, Chính phủ ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 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; tại điểm d khoản 4 Điều 32 quy định: *“Trường hợp kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh giai đoạn 2026 - 2030 chưa được phê duyệt thì chỉ yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt để thực hiện các thủ tục liên quan có yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh”.*

Tuy nhiên, đối với địa bàn tỉnh Đồng Nai trước sát nhập, Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 không đảm bảo căn cứ để thực hiện thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn do chưa đảm bảo các nội dung theo quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Nhà ở; đối với địa bàn tỉnh Bình Phước trước sát nhập, Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2021 hiện đã sắp kết thúc kỳ thực hiện, thuộc trường hợp phải xây dựng mới chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 95 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.

Vì vậy, để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trong thời gian tới và có căn cứ để thực hiện thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mới sau sát nhập; Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 của tỉnh Đồng Nai cần có sự điều chỉnh để định hướng chi tiết hơn cho công tác phát triển nhà ở đến năm 2030, điều chỉnh bổ sung các chỉ tiêu, mục tiêu phù hợp pháp luật nhà ở hiện hành và định hướng phát triển của tỉnh.

3. Đề cương chi tiết Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030

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, Đề cương chi tiết nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 bao gồm các nội dung:

“CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

- I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu).*
- II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).*
- III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.*
- IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.*
- V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn tỉnh (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).*

CHƯƠNG II: 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 từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.*
 - 3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình 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.

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

1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.

2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.

3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.

a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Khó khăn, vướng mắc:...

b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Khó khăn, vướng mắc:...

4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

2. Cơ sở tính toán.

3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.

4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm, trong đó phân định nhu cầu diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.

3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.

CHƯƠNG IV: MỤC TIÊU, CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu tổng quát (phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh).

2. Mục tiêu cụ thể (bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở về mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các mục tiêu cụ thể khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh).

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.

2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có).

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án

STT	Khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án	Diện tích khu đất dự kiến (ha)	Ghi chú
1			
...			

4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Giải pháp về quy hoạch, 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.
5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.
8. Các nhóm giải pháp khác.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH ĐIỀU CHỈNH

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.
2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.
3. Trách nhiệm của nhà đầu tư.”

4. Sản phẩm của Chương trình

a) Báo cáo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 (bao gồm: Thuyết minh, phụ lục các văn bản pháp lý, phụ lục bảng biểu số liệu và sơ đồ bản vẽ minh họa - nếu có, báo cáo kết quả khảo sát);

b) USB chứa toàn bộ file mềm của hồ sơ điều chỉnh Chương trình;

c) Dự thảo Tờ trình, dự thảo Quyết định phê duyệt điều chỉnh Chương trình.

5. Tiến độ thực hiện xây dựng Chương trình

Thời gian thực hiện lập và phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 trong 09 tháng kể từ ngày Đề cương được phê duyệt.

6. Dự toán kinh phí thực hiện lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030: 1.216.764.310 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm mười sáu triệu, bảy trăm sáu mươi bốn nghìn, ba trăm mười đồng), bao gồm:

- a) Chi phí lập điều chỉnh Chương trình : 1.128.783.060 đồng.

b) Chi phí quản lý nghiệp vụ : 87.981.250 đồng.

c) Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách tỉnh.

7. Tổ chức thực hiện

a) Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

b) Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

c) Phạm vi thực hiện: Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*sau sáp nhập*).

d) Đơn vị thực hiện: Lựa chọn nhà thầu tư vấn theo quy định của pháp luật.

đ) Phương thức thực hiện

- Tổ chức đấu thầu rộng rãi qua mạng để lựa chọn nhà thầu tư vấn thực hiện nhiệm vụ.

- Sở Xây dựng lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu bảo đảm tuân thủ theo đúng quy định của Luật Đấu thầu và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

e) Giao Sở Tài chính chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí vốn để lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030.

Điều 2. Trong quá trình triển khai thực hiện, Chủ đầu tư có trách nhiệm theo dõi chỉ đạo chặt chẽ, thanh quyết toán đúng khối lượng, đơn giá cùng các khoản chi phí khác đảm bảo chất lượng hồ sơ và tổ chức nghiệm thu bàn giao đúng thời hạn, đúng nguyên tắc thủ tục theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương, Nội vụ, Văn hóa - Thể thao và Du lịch; Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Khu kinh tế tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN, Tan.

<D:\2025a\XD\CP CT PTNO\>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ Văn Hà