

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Số: /NQ-HĐND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai
giai đoạn 2021 - 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI
KHÓA X KỲ HỌP THỨ 10**

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 2024;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ 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 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 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 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;

Xét Tờ trình số 30/TTr-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về dự thảo Nghị quyết thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 - 2030; Báo cáo thẩm tra số 14/BC-BKTNS ngày 26 tháng 02 năm 2026 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. Thống nhất thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 - 2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu tổng quát

- Phát triển nhà ở phải bảo đảm tính liên kết, thống nhất giữa các khu vực động lực và các khu vực khác trong tỉnh Đồng Nai. Việc phát triển nhà ở cần được gắn kết chặt chẽ với định hướng quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, đặc biệt tập trung vào các vùng trọng điểm như Cảng hàng không quốc tế Long Thành, đô thị sân bay Long Thành, hành lang kinh tế ven sông Đồng Nai, các khu công nghệ cao, khu thương mại tự do, các đô thị trung tâm vùng sau sắp xếp.

- 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.

- 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.

- 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.

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở quy mô lớn, hiện đại, thông minh, bền vững; phát triển các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, logistics, du lịch sinh thái ven sông Đồng Nai, sông Bé; phát triển nhà ở theo mô hình TOD (phát triển định hướng giao thông công cộng) dọc các tuyến metro, đường sắt đô thị và trục giao thông chính kết nối Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phát triển các dự án nhà ở đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xã hội và kết nối thống nhất với các công trình tại khu vực xung quanh dự án. Phát triển nhà ở bảo đảm thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, hạn hán, thiếu nước, sạt lở bờ sông, ô nhiễm môi trường; khuyến khích phát triển nhà ở xanh, nhà ở thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, vật liệu thân thiện môi trường, công nghệ tiên tiến, hiện đại.

b) Mục tiêu cụ thể

- Phát triển diện tích nhà ở: Giai đoạn 2021 - 2030, phấn đấu hoàn thành và đưa vào sử dụng khoảng 87 triệu m² sàn nhà ở toàn tỉnh, tương đương với khoảng 700.672 căn nhà; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh là 33,0 m² sàn/người (khu vực đô thị đạt 33,8 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 32,0 m² sàn/người).

- Nâng cao chất lượng nhà ở: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn) đạt 99,5%; giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ xuống còn 0,5%.

- Phát triển các loại hình nhà ở:

+ Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất, ...).

+ Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

+ 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.

+ Phát triển nhà ở thương mại: Hoàn thành khoảng 480.259 căn nhà ở thương mại trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, tương đương khoảng 64.652.950 m² sàn.

+ Phát triển nhà ở xã hội: Hoàn thành 67.010 căn trở lên, tương đương khoảng 4.105.650 m² sàn trở lên.

+ Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (theo đề xuất chỉ tiêu của Bộ

Quốc phòng, Bộ Công an): Hoàn thành 3.105 căn trở lên, tương đương khoảng 217.350 m² sàn trở lên.

+ Phát triển nhà ở công vụ: Hoàn thành 298 căn trở lên, tương đương khoảng 24.050 m² sàn trở lên. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn và có đủ nguồn vốn để triển khai, phấn đấu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở công vụ phát sinh.

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố theo đúng quy định pháp luật. Dự báo trong giai đoạn 2021 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 150.000 căn, tương đương khoảng 18.000.000 m² sàn.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh

a) Diện tích nhà ở bình quân đầu người phấn đấu đạt 33 m² sàn/người (tại khu vực đô thị đạt 33,8 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 32,0 m² sàn/người), đáp ứng nhu cầu về số lượng cũng như diện tích nhà ở cho người dân trên địa bàn tỉnh.

b) Diện tích sàn nhà ở tối thiểu đạt 8 m²/người, phù hợp với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội do cá nhân đầu tư xây dựng để cho thuê theo quy định.

c) Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn) đạt 99,5%; giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ xuống còn 0,5%.

3. Nguồn vốn phát triển nhà ở

a) Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 khoảng 822.468 tỷ đồng, trong đó:

- Nhà ở thương mại khoảng 616.143 tỷ đồng.

- Nhà ở xã hội (bao gồm: Nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở; nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp) khoảng 48.324 tỷ đồng.

- Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân khoảng 2.558 tỷ đồng.

- Nhà ở công vụ khoảng 283 tỷ đồng.

- Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 155.160 tỷ đồng.

b) Dự kiến cơ cấu nguồn vốn phát triển nhà ở

- Nguồn vốn ngân sách bao gồm:

- + Tối thiểu 283 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

- + Thực hiện dự án nhà ở tái định cư; thực hiện hỗ trợ sửa chữa, xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo, được thực hiện theo đề án được ban hành riêng biệt của Chương trình mục tiêu; thực hiện mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở xã hội (để cho thuê, thuê mua) theo dự án đầu tư công và nhu cầu thực tế; thực hiện xây dựng nhà công vụ và xây dựng dự án nhà ở tái định cư nếu phát sinh nhu cầu.

- Nguồn vốn ngoài ngân sách: Khoảng 822.185 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và nhà ở do người dân tự xây dựng.

4. Diện tích đất để phát triển nhà ở

a) Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội dự kiến trong giai đoạn 2021 – 2030 khoảng 808,6 ha (bao gồm nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân).

b) Diện tích đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong giai đoạn 2021 - 2030, tiếp tục thực hiện bố trí tái định cư chủ yếu theo 2 hình thức: (1) Thanh toán tiền để người tái định cư tự mua, thuê mua, thuê nhà ở; (2) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai thông qua việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bố trí nền đất ở tái định cư cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư chưa dự kiến phát triển trong giai đoạn này.

c) Diện tích đất phát triển nhà ở công vụ dự kiến trong giai đoạn 2021 - 2030 khoảng 2,6 ha.

5. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình

a) Thành lập Quỹ nhà ở địa phương theo quy định để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội để cho thuê.

b) Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch.

c) Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc.

d) Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở tại những vị trí thuận lợi. 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.

đ) Ưu tiên việc rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công

nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư theo quy định để xây dựng nhà ở xã hội.

e) Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư không đưa quỹ đất này vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, thực hiện thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tránh lãng phí quỹ đất.

g) Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách; rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để triển khai hiệu quả chương trình tín dụng cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội.

h) Nghiên cứu cắt giảm thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng, nhà ở, môi trường, phòng cháy chữa cháy, kinh doanh bất động sản và lĩnh vực khác có liên quan. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính gắn với chuyển đổi số, bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với các hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quốc gia.

i) Quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản theo quy định; thực hiện công khai thông tin về nhà ở, bất động sản tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở; công khai danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh để các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; chỉ đạo rà soát, hoàn thiện các quy trình, thủ tục, hồ sơ liên quan, bảo đảm 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.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh giám sát và vận động Nhân dân cùng tham gia giám sát thực hiện Nghị quyết này; phản ánh kịp thời tâm tư, nguyện vọng của Nhân dân và kiến nghị đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này thay thế các Nghị quyết sau:

1. Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 1 Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh

Đồng Nai về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3. Nghị quyết số 24/2020/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Phước đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai khóa X, Kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 27 tháng 02 năm 2026 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, Công an, Quốc phòng, Tài chính, Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- VKSND, TAND, THADS tỉnh;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND tỉnh;
- Đảng ủy, Thường trực HĐND, UBND xã, phường;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai (đưa tin và đăng tải trên cổng thông tin điện tử tỉnh);
- Công báo điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, PCTHĐND.

CHỦ TỊCH

Tôn Ngọc Hạnh