

Số: /BC-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Đánh giá tác động của chính sách trong dự thảo Nghị quyết Quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Đồng Nai

Thực hiện yêu cầu xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật, trên cơ sở nội dung dự thảo Nghị quyết, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai báo cáo đánh giá tác động chính sách như sau:

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU CHÍNH SÁCH

1. Vấn đề cần giải quyết

Thực tiễn phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố đặt ra yêu cầu tăng nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà lưu trú công nhân, nhà ở phục vụ tái định cư và nhà ở công vụ; đồng thời cần huy động hiệu quả nguồn lực ngoài ngân sách, sử dụng hợp lý quỹ đất, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác nhà ở.

Dự thảo Nghị quyết xác định phạm vi điều chỉnh là các chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư và nhà lưu trú công nhân; đối tượng áp dụng gồm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, nhà đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Mục tiêu chính sách

Mục tiêu của chính sách là tạo cơ sở pháp lý và cơ chế hỗ trợ phù hợp để khuyến khích đầu tư phát triển các loại hình nhà ở có nhu cầu cao; giảm một phần chi phí đầu tư hạ tầng; hỗ trợ kết nối hạ tầng khu vực; bảo đảm nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và nhà ở cho thuê có khả năng tiếp cận đối với người dân, người lao động; đồng thời bảo đảm sử dụng ngân sách đúng mục tiêu, công khai và không trùng lặp chính sách hỗ trợ.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC CHÍNH SÁCH

1. Chính sách phát triển nhà ở cho thuê

Dự thảo cho phép UBND Thành phố quyết định vị trí quy hoạch phát triển nhà ở cho thuê tại khu vực phường, khu vực định hướng TOD, nơi tập trung đông dân cư, gần trung tâm hành chính, khu công nghiệp, trường đại học, cao đẳng; đồng thời

quy định cơ chế đầu tư, tạo lập và chỉ định chủ đầu tư đối với một số quỹ đất phù hợp theo điều kiện pháp luật.

Tác động tích cực: tạo thêm nguồn cung nhà ở cho thuê, thuận lợi cho người lao động và các nhóm có nhu cầu thuê nhà; tăng khả năng khai thác quỹ đất phù hợp; tạo động lực cho nhà đầu tư tham gia. Dự thảo đồng thời quy định các ưu đãi về đất đai, thuế, tín dụng và hỗ trợ hạ tầng, trong đó có hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư một số công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án.

Tác động cần kiểm soát: phát sinh nhu cầu ngân sách đối với phần hạ tầng được hỗ trợ; cần kiểm soát giá thuê, chất lượng, chi phí quản lý vận hành và bảo đảm khoản hỗ trợ của Nhà nước không được tính vào giá thuê. Dự thảo quy định giá thuê không vượt khung giá do UBND Thành phố ban hành.

2. Chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang và nhà lưu trú công nhân

Dự thảo quy định hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án; riêng dự án nhà ở xã hội chỉ đề cho thuê được hỗ trợ 30%. Nguồn kinh phí gồm ngân sách Thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Tác động tích cực là giảm một phần chi phí đầu tư, tăng khả năng triển khai dự án và góp phần mở rộng nguồn cung nhà ở cho các nhóm thụ hưởng. Việc gắn hỗ trợ với điều kiện về chủ trương đầu tư, tiến độ, nghiệm thu và kiểm tra, xác nhận hoặc kiểm toán, quyết toán chi phí giúp tăng tính kiểm soát và bảo đảm hỗ trợ theo kết quả thực hiện.

Tác động đối với ngân sách là cần bố trí nguồn lực tương ứng với số lượng, quy mô dự án đủ điều kiện. Vì vậy, việc hỗ trợ cần được thực hiện trong phạm vi khả năng cân đối ngân sách và theo kế hoạch, danh mục được cấp có thẩm quyền quyết định.

3. Chính sách đối với nhà ở công vụ và nhà ở phục vụ tái định cư

Dự thảo định hướng ưu tiên rà soát, sử dụng hiệu quả nhà, đất công đôi dư và nhà ở công vụ hiện có; cải tạo, sửa chữa, chuyển đổi công năng theo pháp luật về tài sản công trước khi đầu tư mới. Đối với tái định cư, yêu cầu xác định nhu cầu, quy mô, tiến độ và nguồn vốn đồng bộ với dự án thu hồi đất, bảo đảm hạ tầng thiết yếu trước khi bố trí người dân.

Dự thảo hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng một số công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án tái định cư, gắn với điều kiện về chủ trương đầu tư, tiến độ, nghiệm thu và quyết toán.

Tác động dự kiến là nâng cao khả năng chủ động chuẩn bị quỹ nhà tái định cư, góp phần ổn định đời sống người dân bị ảnh hưởng bởi thu hồi đất; đồng thời khai thác hiệu quả tài sản công hiện có, hạn chế đầu tư mới khi chưa cần thiết.

III. TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI CÁC NHÓM ĐỐI TƯỢNG VÀ NGUỒN LỰC

Đối với cơ quan nhà nước: chính sách tạo công cụ để chủ động định hướng quỹ đất, vị trí phát triển nhà ở và hỗ trợ hạ tầng; đồng thời làm tăng yêu cầu về lập kế hoạch, thẩm định, kiểm tra, quyết toán, giám sát và cân đối ngân sách.

Đối với nhà đầu tư: chính sách có thể làm giảm một phần chi phí đầu tư, tăng khả năng tiếp cận quỹ đất và hạ tầng, tạo điều kiện phát triển dự án. Tuy nhiên, nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện về tiến độ, nghiệm thu, quyết toán, công khai giá và quản lý vận hành theo quy định.

Đối với người dân, người lao động và đối tượng thụ hưởng: chính sách hướng tới tăng nguồn cung nhà ở, mở rộng cơ hội thuê, mua, thuê mua hoặc sử dụng nhà ở phù hợp nhu cầu; đồng thời yêu cầu kiểm soát giá và không đưa khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, cho thuê mua, cho thuê đối với các loại hình được quy định.

Đối với ngân sách Thành phố: chính sách làm phát sinh nhu cầu hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng. Dự thảo đã quy định nguồn hỗ trợ từ ngân sách Thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác; đồng thời yêu cầu đầu tư hạ tầng bên ngoài dự án phải được xác định theo hình thức đầu tư hợp pháp và không thay thế nghĩa vụ hạ tầng của chủ đầu tư.

IV. TÍNH KHẢ THI VÀ GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các chính sách cơ bản có khả năng triển khai do dự thảo đã xác định đối tượng, điều kiện hưởng hỗ trợ, mức hỗ trợ, nguồn kinh phí và nguyên tắc không trùng lặp hỗ trợ. Đối với cùng một nội dung chi phí, dự thảo quy định chỉ được hưởng một lần chính sách hỗ trợ từ ngân sách nhà nước; trường hợp thuộc nhiều chính sách thì áp dụng một chính sách có mức hỗ trợ cao hơn, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Để bảo đảm tính khả thi, UBND Thành phố cần xây dựng kế hoạch triển khai, xác định danh mục và thứ tự ưu tiên dự án; rà soát quỹ đất, nhu cầu nhà ở và khả năng kết nối hạ tầng; bố trí nguồn lực theo kế hoạch ngân sách; quy định rõ trách nhiệm phối hợp giữa các cơ quan; tổ chức kiểm tra, nghiệm thu, xác nhận giá trị thực hiện và quyết toán trước khi hỗ trợ.

Cần tăng cường công khai, minh bạch về điều kiện, trình tự, mức hỗ trợ và giá thuê; kiểm tra việc sử dụng khoản hỗ trợ đúng mục đích; theo dõi tác động thực tế đối với ngân sách, nhà đầu tư và người thụ hưởng để kịp thời điều chỉnh. Dự thảo giao UBND Thành phố tổ chức thực hiện, ban hành kế hoạch triển khai và báo cáo HĐND khi pháp luật Trung ương thay đổi.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Qua đánh giá, các chính sách trong dự thảo Nghị quyết tác động trực tiếp đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác nhà ở và quan hệ giữa cơ quan nhà nước, nhà đầu tư, người dân, người lao động và các chủ thể có liên quan. Các chính sách hỗ trợ tập trung vào những khâu có khả năng tạo điều kiện cho dự án triển khai, nhất là quỹ đất, hạ tầng và chi phí đầu tư, đồng thời gắn với điều kiện, tiến độ và kết quả thực hiện.

UBND thành phố Đồng Nai nhận thấy việc ban hành Nghị quyết là cần thiết để cụ thể hóa cơ chế, chính sách thuộc thẩm quyền của Thành phố, huy động nguồn lực xã hội và hỗ trợ phát triển các loại hình nhà ở có nhu cầu. Đề nghị HĐND Thành phố xem xét, quyết định trên cơ sở bảo đảm phù hợp pháp luật hiện hành, khả năng cân đối nguồn lực và tính công khai, minh bạch trong tổ chức thực hiện.

Trong quá trình triển khai, UBND Thành phố sẽ tổ chức theo dõi, đánh giá định kỳ; kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, tác động phát sinh và đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh khi cần thiết.

Ủy ban nhân dân Thành phố kiến nghị Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét thông qua Nghị quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên; (kèm hs)
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- Văn phòng Thành ủy;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐNDTP;
- Ban KTNS HĐNDTP;
- Văn phòng Đảng ủy UBNDTP;
- Các Sở: Tài chính, QHKT, Tư pháp;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng: KT, TH, ĐT;
- Lưu: VT,..

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**