

Số: /BC-SXD

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO

Tổng kết việc thi hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội; khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ); Văn bản số 7390/UBND-CNN&XD ngày 19/6/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc xây dựng Quyết định của UBND tỉnh thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của ngành xây dựng, Sở Xây dựng tiến hành tổng kết việc thi hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

1. Bối cảnh liên quan đến dự thảo

a. Bối cảnh xây dựng quy định

Trong những năm gần đây, chính sách về nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và quản lý vận hành nhà chung cư ngày càng được Đảng và Nhà nước quan tâm chú trọng. Để triển khai các quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ, UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2025 ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội; khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (sau đây gọi tắt là Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND), có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 4 năm 2025.

Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND được ban hành trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 593/TTr-SXD ngày 25 tháng 02 năm 2025. Văn bản quy định ba nhóm nội dung: (1) Khung giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn và trường hợp cá nhân đầu tư xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa; (2) Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; (3) Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Tuy nhiên, từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, thực hiện Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, tỉnh Thái Nguyên và tỉnh Bắc Kạn được hợp nhất thành tỉnh Thái Nguyên mới (sau đây gọi là tỉnh Thái Nguyên), tổ chức chính quyền địa phương theo mô hình hai cấp. Địa giới hành chính mới bao gồm cả phần lãnh thổ của tỉnh Bắc Kạn trước đây. Trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn cũ, chưa có quy định tương đương về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Do đó, Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND chỉ có phạm vi áp dụng trong địa giới tỉnh Thái Nguyên cũ, chưa đáp ứng yêu cầu quản lý thống nhất trên toàn tỉnh Thái Nguyên mới sau sáp nhập.

b. Mục tiêu của việc xây dựng quy định thay thế:

- Thống nhất khung pháp lý về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên toàn địa bàn tỉnh Thái Nguyên (bao gồm cả địa bàn tỉnh Bắc Kạn cũ) sau khi hợp nhất.

- Cập nhật, điều chỉnh khung giá phù hợp với điều kiện thực tiễn, giá cả vật tư, nhân công và chi phí dịch vụ tại thời điểm ban hành, đảm bảo quyền lợi của người thuê và nhà đầu tư.

- Rà soát, cập nhật căn cứ pháp lý phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành, bao gồm Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2. Quá trình thực hiện tổng kết

Sở Xây dựng đã thực hiện việc tổng kết thi hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND theo đúng quy trình, bao gồm: rà soát nội dung văn bản; thu thập thông tin từ các đơn vị liên quan (Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên, Ủy ban nhân dân các xã, phường, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư); đánh giá tình hình triển khai thực hiện; tổng hợp khó khăn, vướng mắc; đề xuất phương án ban hành văn bản thay thế.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Công tác chỉ đạo, triển khai và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật

Việc tổ chức thi hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục. Sau khi Quyết định có hiệu lực (15/4/2025), Sở Xây dựng đã chủ trì triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Điều 4 của Quyết định:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo thẩm quyền, đảm bảo các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân áp dụng đúng khung giá đã được quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan (Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên, Sở Tài chính, UBND các xã, phường) theo dõi, kiểm tra tình hình triển khai thực hiện.

- Thông tin, tuyên truyền đến các chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, Ban Quản trị nhà chung cư và các bên liên quan về nội dung Quyết định.

Ủy ban nhân dân các xã, phường đã chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thông tin, tuyên truyền và công khai khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định. Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên đã phối hợp với các doanh nghiệp hạ tầng khu công nghiệp triển khai tuyên truyền chính sách cho thuê nhà lưu trú công nhân.

2. Kết quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật, đánh giá ưu điểm, bất cập, hạn chế

a. Kết quả đạt được

Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND đã cung cấp cơ sở pháp lý rõ ràng, thống nhất cho việc xác định khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (cũ). Cụ thể:

- Về khung giá cho thuê nhà ở xã hội: Được quy định rõ ràng, minh bạch, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư và đối tượng thuê xác định được mức giá thuê hợp lý. Các mức giá theo loại chung cư (phân theo số tầng, số tầng hầm) và nhà ở riêng lẻ được quy định chi tiết tại Phụ lục I, đảm bảo tính áp dụng thực tiễn.

- Về khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân: Khung giá được xây dựng phù hợp với đặc thù của khu công nghiệp, hỗ trợ doanh nghiệp và công nhân trong việc xác định chi phí thuê nhà hợp lý, góp phần ổn định quan hệ lao động và thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp trên địa bàn.

- Về khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư: Các mức giá tối thiểu và tối đa (nhà chung cư không có thang máy: 800 - 5.500 đồng/m² thông thủy/tháng; nhà chung cư có thang máy: 2.400 - 10.700 đồng/m² thông thủy/tháng) đã tạo hành lang pháp lý để giải quyết tranh chấp, bảo vệ quyền lợi của chủ sở hữu, người sử dụng và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

- Quyết định đã có tác động tích cực đến hiệu quả công tác quản lý nhà nước về nhà ở; đảm bảo tính thống nhất trong quản lý giữa các sở, ngành và địa phương; giúp nâng cao nhận thức của chủ đầu tư, doanh nghiệp và người dân về chính sách nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân.

b. Bất cập, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, qua quá trình triển khai, Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND bộc lộ một số hạn chế, bất cập sau:

- Về phạm vi áp dụng: Quyết định được ban hành trước khi hợp nhất tỉnh (hiệu lực từ 15/4/2025), do đó chỉ có phạm vi điều chỉnh trong địa giới hành chính của tỉnh Thái Nguyên cũ. Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, địa bàn tỉnh Bắc Kạn cũ được sáp nhập vào tỉnh Thái Nguyên, tuy nhiên trên địa bàn này chưa có quy định tương đương, dẫn đến khoảng trống pháp lý về khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà

lưu trú công nhân và dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Tình trạng này gây khó khăn trong công tác quản lý nhà nước thống nhất trên toàn tỉnh.

- Về căn cứ pháp lý: Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND được ban hành căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019, trong khi từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 đã có hiệu lực thay thế. Căn cứ pháp lý của Quyết định cần được cập nhật cho phù hợp.

- Về tổ chức thực hiện: Mô hình chính quyền hai cấp sau sáp nhập đã thay đổi cơ cấu tổ chức và phân công nhiệm vụ, trong khi Điều 4 của Quyết định hiện hành quy định trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (đơn vị hành chính cấp huyện không còn sau khi thực hiện chính quyền hai cấp). Điều này gây khó khăn cho việc phân công và tổ chức thực hiện.

3. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

a. Khó khăn, vướng mắc

Thứ nhất, do địa bàn tỉnh Thái Nguyên mở rộng sau sáp nhập, trong khi chưa có quy định thống nhất về khung giá áp dụng cho cả tỉnh, đã phát sinh tình trạng thiếu cơ sở pháp lý để quản lý, giải quyết các vấn đề về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và giá thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn cũ.

Thứ hai, trong quá trình thực hiện, một số đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội gặp khó khăn trong việc xác định căn cứ áp dụng khung giá do sự thay đổi về địa giới hành chính và tên gọi đơn vị sau sáp nhập.

Thứ ba, mô hình chính quyền địa phương hai cấp (cấp tỉnh và cấp xã) sau sáp nhập làm thay đổi cơ bản phân cấp, phân quyền và trách nhiệm tổ chức thực hiện so với quy định hiện hành tại Điều 4 của Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND.

b. Nguyên nhân

- Nguyên nhân khách quan: Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND được ban hành trước thời điểm hợp nhất tỉnh (có hiệu lực từ 15/4/2025, trong khi sáp nhập tỉnh có hiệu lực từ 01/7/2025), do vậy không thể dự liệu và điều chỉnh phạm vi áp dụng cho địa bàn mới.

- Nguyên nhân chủ quan: Căn cứ pháp lý và phân công tổ chức thực hiện chưa được cập nhật kịp thời sau khi có những thay đổi về tổ chức bộ máy, đơn vị hành chính.

4. Xác định những vấn đề mới phát sinh trong thực tiễn

Một, địa bàn tỉnh Thái Nguyên sau sáp nhập mở rộng đáng kể, bao gồm cả khu vực miền núi, vùng sâu, vùng xa thuộc tỉnh Bắc Kạn cũ với điều kiện kinh tế - xã hội và chi phí xây dựng có sự khác biệt so với địa bàn tỉnh Thái Nguyên cũ. Thực tiễn này đặt ra yêu cầu về việc nghiên cứu, xem xét các mức giá phù hợp với đặc thù từng vùng trong tỉnh.

Hai, mô hình chính quyền địa phương hai cấp làm thay đổi chủ thể thực hiện và cơ chế phối hợp trong công tác quản lý nhà nước về nhà ở, khu công nghiệp. Các nhiệm vụ trước đây thuộc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố nay cần được phân công lại phù hợp.

Ba, thực tiễn cho thấy, giá vật liệu xây dựng, nhân công và chi phí quản lý vận hành nhà chung cư có sự biến động so với thời điểm ban hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND. Việc rà soát, cập nhật khung giá để phù hợp với điều kiện thực tiễn là cần thiết.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở đánh giá tổng kết việc thi hành Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND, Sở Xây dựng đề xuất, kiến nghị như sau:

Một, ban hành Quyết định mới của UBND tỉnh thay thế Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND đề: (i) mở rộng phạm vi áp dụng trên toàn địa bàn tỉnh Thái Nguyên sau sáp nhập; (ii) cập nhật căn cứ pháp lý theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành; (iii) điều chỉnh phân công tổ chức thực hiện phù hợp với mô hình chính quyền địa phương hai cấp; (iv) xem xét cập nhật khung giá phù hợp với điều kiện thực tiễn trên địa bàn tỉnh sau sáp nhập.

Hai, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên và các đơn vị liên quan nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định thay thế theo đúng quy trình, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
 - Sở Tư pháp;
 - Giám đốc, các Phó Giám đốc;
 - Lưu: VT, QLKT&VL.
- (Thaontt6/2026)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Hà