

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Số: 63/NQ-HĐND

Ninh Bình, ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH
KHÓA XV, KỲ HỌP THỨ BẢY

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; 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 Đất đai ngày 18 tháng 02 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội thông qua về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 1674/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình 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 98/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

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; 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;

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 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét Tờ trình số 220/TTr-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị ban hành Nghị quyết Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030; Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030 với nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều chỉnh tên chương trình thành "*Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030*".

2. Mục tiêu phát triển nhà ở

a) Mục tiêu tổng quát

- 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.

- Phát triển nhà ở theo dự án phải phù hợp với nhu cầu phát triển dân số, kinh tế, đô thị của từng khu vực, hạn chế phát triển tại các khu vực có nguồn cung dự án nhà ở đã đáp ứng đủ nhu cầu trong kỳ chương trình.

- 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.

b) Mục tiêu cụ thể

- 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,...).

- Phân đầu trong giai đoạn 2026-2030 hoàn thành dự án cải tạo xây dựng lại Khu chung cư 5 tầng đường Trần Đăng Ninh, phường Nam Định; hoàn thành việc bố trí nhà ở cho thuê cho các hộ dân tại 02 khu chung cư cũ số 181 và 207 đường Hoàng Văn Thụ, phường Nam Định. 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 hoàn thành khoảng 54,12 triệu m^2 sàn nhà ở thương mại.

- Phát triển nhà ở xã hội: Phân đầu phát triển đáp ứng toàn bộ nhu cầu 98.304 căn của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; phân đầu hoàn thành tối thiểu khoảng 71.576 căn, tương đương khoảng 4,424 triệu m^2 sàn, trong đó:

- + Nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng có thu nhập thấp: Phát triển và hoàn thành khoảng 3,1 triệu m^2 sàn, tương ứng khoảng 47.830 căn.

- + Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân: Phát triển và hoàn thành khoảng 449.190 m^2 sàn, tương ứng khoảng 6.417 căn.

- + Nhà lưu trú công nhân để cho thuê: Xây dựng hoàn thành khoảng 866.460 m^2 sàn, tương ứng khoảng 17.329 căn.

- Phát triển nhà ở công vụ với tổng diện tích là 33.615 m^2 sàn, tương đương 566 căn. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn, phân đầu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở theo các hình thức phát triển nhà ở công vụ được pháp luật quy định.

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố. Dự báo trong giai đoạn 2021 - 2030 diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 35 triệu m^2 sàn, tương ứng khoảng 291.667 căn.

3. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

a) Đến năm 2030, toàn tỉnh phân đầu nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân lên 40 m^2 sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 42,0 m^2 sàn/người, khu vực

nông thôn đạt 37,0 m² sàn/người. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh đạt 8 m²/người.

b) 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 khu vực nông thôn) đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

4. Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở

a) Dự kiến trong giai đoạn 2021-2030 diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 361,7 ha. Trong đó, dự kiến đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang là 27,5 ha; đất phát triển nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng là 281,0 ha; đất phát triển nhà lưu trú công nhân khoảng 53,1 ha.

b) Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 2,989 ha. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn, thực hiện bổ sung diện tích đất phát triển nhà ở công vụ đáp ứng 100% nhu cầu, tiêu chuẩn nhà công vụ theo quy định của pháp luật

5. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

a) Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 khoảng 800.000 tỷ đồng, trong đó:

- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 470.000 tỷ đồng.
- Nhà ở xã hội khoảng 46.000 tỷ đồng.
- Nhà ở công vụ khoảng (500 ÷ 700) tỷ đồng.
- Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khoảng (1.000 ÷ 1.200) tỷ đồng.
- Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 282.550 tỷ đồng.

b) Phân theo nguồn vốn:

- Nguồn vốn ngân sách nhà nước tối thiểu cần bố trí khoảng 1.500 tỷ đồng.
- Nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước khoảng 798.500 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây dựng.

6. Một số giải pháp chính thực hiện Chương trình

a) Ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị.

Thành lập Quỹ phát triển nhà ở địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng

nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê.

b) 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. Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng.

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, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng.

d) Rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, tăng tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê. Tập trung phát triển các dự án nhà ở tại những khu vực đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng.

đ) 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. Nghiên cứu bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước trong việc thực hiện cơ chế, chính sách ưu đãi hỗ trợ của tỉnh đối với dự án nhà ở xã hội.

e) Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, tư pháp, đầu tư, xây dựng, bất động sản. Cải cách thủ tục hành chính theo hướng phát triển công nghệ 4.0, liên thông với hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia của Chính phủ.

g) Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

h) Một số giải pháp khác

- Tập trung triển khai các dự án nhà ở thương mại đã được phê duyệt và một số khu vực quan trọng, khu vực động lực phát triển đô thị và kinh tế - xã hội, khu vực các xã được xác định phát triển thành phường đến năm 2030; trong đó thực hiện đánh giá, đối chiếu số lượng và quy mô các dự án với chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở thương mại theo Chương trình phát triển nhà ở đã được duyệt; chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tổ chức kiểm tra, thanh tra, xác định cụ thể các tồn tại, thiếu sót, vi phạm (nếu có) để làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan, xem xét, xử lý theo quy định và đề xuất biện pháp giải quyết theo đúng quy định và phù hợp với tình hình thực tế.

- Tập trung lãnh đạo, chỉ đạo để thực hiện các mục tiêu của Tỉnh đến năm 2030 là thành phố trực thuộc Trung ương; tỷ lệ đô thị hoá đạt trên 60,1%.

- Tập trung công tác giám sát đầu tư để hoàn thành các dự án trong giai đoạn 2026-2030 tạo nguồn thu cho ngân sách tỉnh; xử lý các dự án không đáp ứng tiến độ cam kết theo đúng quy định.

- Tập trung nâng cao chất lượng công tác tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai thực hiện dự án, chỉ thực hiện chấp thuận khi các dự án đủ điều kiện theo quy định.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 31 tháng 12 năm 2025.
2. Các Nghị quyết sau hết hiệu lực kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành:

a) Nghị quyết số 88/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

b) Nghị quyết số 60/NQ-HĐND ngày 22 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 88/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

c) Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nam Định về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nam Định giai đoạn 2021-2030.

d) Nghị quyết số 87/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết. Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Hội đồng nhân dân tỉnh về nội dung, tính pháp lý, sự chính xác của số liệu trong dự thảo Nghị quyết, báo cáo thuyết minh; tính hợp lệ của hồ sơ và các tài liệu, nội dung liên quan. Đồng thời rà soát, cập nhật đầy đủ các nội dung bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa Chương trình phát triển nhà ở với Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được điều chỉnh sau hợp nhất.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình khóa XV, Kỳ họp thứ bảy thông qua ngày 31 tháng 12 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội; Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- Các VP: Tỉnh ủy; Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh; UBND tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Ninh Bình;
- Lưu: VT. 



CHỦ TỊCH

Lê Quốc Chính