

Số: /QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 63/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030;

Thực hiện Thông báo số 46/TB-VPUBND ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận Hội nghị giao ban Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 138/TTr-SXD ngày 26 tháng 3 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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. Điều chỉnh 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 m² 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 m² 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 m² sàn, tương ứng khoảng 47.830 căn.

+ Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân: Phát triển và hoàn thành khoảng 449.190m² sàn, tương ứng khoảng 6.417 căn.

+ Nhà lưu trú công nhân để cho thuê: Xây dựng hoàn thành khoảng 866.460 m² sàn, tương ứng khoảng 17.329 căn.

- Phát triển nhà ở công vụ với tổng diện tích là 33.615 m² 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 m² sàn, tương ứng khoảng 291.667 căn.

3. Điều chỉnh 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 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 42,0 m² 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, phân đầu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh (*bao gồm cả khu vực đô thị và 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 27,6 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 tối thiểu cần bố trí khoảng 1.500 tỷ đồng.
- Nguồn vốn ngoài ngân sách khoảng 798.500 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án và nhà ở 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 đã bảo đảm trình tự, thủ tục, điều kiện theo đúng quy định.

- Tiến hành rà soát, tổ chức kiểm tra, thanh tra, xác định cụ thể các tồn tại, thiếu sót, vi phạm, các dự án chưa phù hợp, chưa đảm bảo quy trình, thủ tục, điều kiện theo quy định (*nếu có*); trên cơ sở đó làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan để có biện pháp xử lý, giải quyết theo đúng quy định và phù hợp với tình hình thực tế, chỉ tiếp tục triển khai thực hiện đối với các dự án đã được làm rõ và được cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định.

- Nghiên cứu xây dựng, triển khai các dự án nhà ở tại 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 đảm bảo đúng quy trình, thủ tục theo quy định.

- 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. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Các Quyết định sau hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định (*cũ*) về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nam Định giai đoạn 2021-2030;

b) Quyết định số 1754/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (*cũ*) phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030;

c) Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình (*cũ*) về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

d) Quyết định số 811/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình (*cũ*) điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường và các sở, ban, ngành có liên quan triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện; tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng, Hội đồng nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện Chương trình định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường xây dựng, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2026-2030; công bố công khai Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và hướng dẫn việc triển khai, cơ chế chính sách phát triển nhà ở theo đúng quy định.

c) Phối hợp với các cơ quan thanh tra, kiểm tra trong việc rà soát, xác định cụ thể các tồn tại, thiếu sót, vi phạm đối với các dự án chưa đảm bảo quy trình, thủ tục, điều kiện theo đúng quy định (*nếu có*); đồng thời tham mưu biện pháp xử lý theo đúng quy định và phù hợp với tình hình thực tế.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng định kỳ theo quy định.

b) Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh được phê duyệt (điều chỉnh), phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn; nhất là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình phát triển nhà ở được phê duyệt.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ngành liên quan lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn, lập kế hoạch tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2026-2030.

d) Chủ trì trong việc giải phóng mặt bằng, quản lý quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; quản lý thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

đ) Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập và thực hiện quy hoạch xây dựng các khu nhà ở, khu đô thị trên địa bàn.

3. Các sở, ban, ngành của tỉnh và đơn vị liên quan

a) Các sở, ban, ngành của tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Ninh Bình giai đoạn 2021-2030 theo quy định.

b) Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; Báo và phát thanh, Truyền hình tỉnh: Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, Nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng (*để báo cáo*);
- Ban Thường vụ Tỉnh ủy (*để báo cáo*);
- Thường trực HĐND tỉnh (*để báo cáo*);
- BTV Đảng ủy UBND tỉnh (*để báo cáo*);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP,
các PCVP và các VP: 2,3,5,8;
- Lưu: VT, VP4.

DAH_VP4_QĐ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Anh Dũng