

Số: /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn
giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Căn cứ các 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; 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 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; 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;

Căn cứ các 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 2045; 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 các 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; 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;

Căn cứ Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Hội

đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 215/TTr-SXD ngày 20 tháng 8 năm 2026,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (có Chương trình kèm theo Quyết định này), với các nội dung chủ yếu sau:

1. Điều chỉnh mục tiêu tổng quát phát triển nhà ở

a) Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với nhà ở hiện hữu, bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân, khi xuống cấp, không bảo đảm chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

b) 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.

c) 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.

d) Phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở bảo đảm kết nối thống nhất và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với hạ tầng chung của khu vực xung quanh. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải được quy hoạch, xây dựng theo hướng đô thị thông minh, công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

đ) Đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội cho thuê, phục vụ nhân lực và hỗ trợ tái định cư từ Quỹ nhà ở Quốc gia, nguồn vốn ngân sách tỉnh và nguồn vốn hợp pháp khác.

e) Tập trung nguồn lực tiếp tục rà soát, xóa nhà ở tạm, đơn sơ; hỗ trợ hộ nghèo, hộ cận nghèo trong vùng thiên tai, biến đổi khí hậu xây dựng, sửa chữa, nâng cấp nhà ở bảo đảm “ba cứng” (nền cứng, khung - tường cứng, mái cứng), phù hợp với điều kiện thực tiễn của từng khu vực.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển diện tích nhà ở

a) Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Giai đoạn 2021-2030, toàn tỉnh phấn đấu phát triển đạt 13,5 triệu m² sàn nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng, tương đương khoảng 97.521 căn nhà, nâng

chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh lên 37 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 40,0 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 35,0 m² sàn/người.

Định hướng đến năm 2035, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt 45 m² sàn/người; đến năm 2045 đạt 50 m² sàn/người.

b) Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn tỉnh đạt 08m² sàn/người. Chỉ tiêu này được xác định trên cơ sở vận dụng tiêu chuẩn diện tích sử dụng tối thiểu cho mỗi người để ở theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

c) Mục tiêu, chỉ tiêu nâng cao chất lượng nhà ở

Đến năm 2030, phấn đấu tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh đạt 100% (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn), hạn chế phát sinh nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ trong kỳ chương trình.

Đến năm 2045, duy trì trạng thái xóa nhà ở tạm bợ, nhà đơn sơ, nhà xuống cấp không bảo đảm điều kiện an toàn. Nhà ở được xây dựng và cải tạo theo tiêu chuẩn xanh, tiết kiệm năng lượng, thích ứng với điều kiện khí hậu địa phương, gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hạ tầng xã hội thiết yếu.

d) Mục tiêu theo từng loại hình phát triển nhà ở

- Tập trung đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực xác định trong Chương trình. Tại khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Phấn đấu trong giai đoạn 2026-2030 hoàn thành dự án cải tạo, xây dựng lại Khu chung cư Khỏn Lải, phường Đông Kinh gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Phát triển hoàn thành khoảng 6,6 triệu m² sàn nhà ở thương mại, tương ứng khoảng 38.061 căn trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư.

- Phát triển nhà ở xã hội: phấn đấu phát triển đáp ứng toàn bộ nhu cầu 4.772 căn của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; phấn đấu hoàn thành tối thiểu khoảng 3.772 căn, tương đương khoảng 250.000 m² sàn, đạt khoảng 125% kế hoạch được Thủ tướng Chính phủ giao, đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân (772 căn) và đáp ứng khoảng 80% tổng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn. Trong đó: nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng có thu nhập thấp khoảng 195.000 m² sàn, tương đương khoảng 3.000 căn; nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân khoảng 55.000 m² sàn, tương đương khoảng 772 căn.

- Nhà lưu trú công nhân để cho thuê: xây dựng hoàn thành khoảng 115.000 m² sàn, tương đương khoảng 1.224 căn.

- Phát triển nhà ở công vụ hoặc bố trí nhà ở công vụ theo các hình thức được pháp luật quy định với tổng diện tích 36.228 m² sàn, tương đương 298 căn.

Trường hợp phát sinh nhu cầu trong giai đoạn, phần đầu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở công vụ theo quy định.

- Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở đạt chất lượng kiên cố. Dự báo giai đoạn 2021-2030, diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm khoảng 6,5 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 54.167 căn.

- Tầm nhìn đến năm 2045, phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn gắn chặt với tăng trưởng kinh tế bền vững, đô thị hóa có kiểm soát và phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh; ứng dụng công nghệ số, vật liệu xây dựng mới, tiết kiệm năng lượng, hướng tới mô hình nhà ở thông minh - xanh - bền vững.

3. Điều chỉnh quỹ đất phát triển nhà ở

a) Diện tích đất phát triển nhà ở xã hội

Dự kiến trong giai đoạn 2021-2030, diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 17,6 ha.

b) Diện tích đất phát triển nhà ở công vụ

Dự kiến trong giai đoạn 2021-2030, diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 3,076 ha. Trường hợp phát sinh nhu cầu, thực hiện bổ sung diện tích đất để đáp ứng nhu cầu, tiêu chuẩn nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật.

c) Đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong giai đoạn 2021-2030, quỹ đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư được xác định trên cơ sở nhu cầu tái định cư của các dự án đầu tư, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và khả năng bố trí quỹ đất tại từng địa bàn.

Việc bố trí tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và pháp luật có liên quan; ưu tiên giao đất ở đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở hoặc chi trả bằng tiền để người dân chủ động mua, thuê, thuê mua nhà ở; đồng thời thực hiện các hình thức khác theo quy định của pháp luật khi cần thiết.

4. Điều chỉnh nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 110.335 tỷ đồng, trong đó:

- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư: khoảng 56.900 tỷ đồng;
- Nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân: khoảng 2.576 tỷ đồng;
- Nhà ở công vụ: khoảng 176 tỷ đồng;
- Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: khoảng 50.683 tỷ đồng.

Phân theo nguồn vốn:

- Nguồn vốn ngân sách tối thiểu cần bố trí: 176 tỷ đồng;
- Nguồn vốn ngoài ngân sách: khoảng 110.159 tỷ đồng.

5. Điều chỉnh, bổ sung giải pháp phát triển nhà ở

a) Rà soát, ban hành hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đặc thù của địa phương theo quy định nhằm thu hút, huy động tối đa các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở và hạ tầng đô thị; chú trọng thu hút nguồn vốn xã hội hóa.

b) Nghiên cứu thành lập Quỹ nhà ở địa phương nhằm tạo lập nguồn vốn hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công vụ để cho thuê; việc bố trí, cấp và bổ sung vốn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

c) Quản lý, nộp ngân sách nhà nước theo đúng quy định đối với nguồn thu từ tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công, tiền sử dụng đất và tiền đấu giá quyền sử dụng đất; ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách địa phương để thực hiện các mục tiêu, dự án phát triển nhà ở xã hội.

d) Nghiên cứu bố trí nguồn vốn ngân sách địa phương để triển khai kịp thời, hiệu quả các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ của tỉnh đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

đ) Khi lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp và nhà ở thương mại, phù hợp với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

e) Khi lập, điều chỉnh quy hoạch khu, cụm công nghiệp phải bố trí, xác định rõ quỹ đất thích hợp để xây dựng nhà lưu trú công nhân, công trình tiện ích công cộng và thiết chế công đoàn phục vụ người lao động, bảo đảm đồng bộ hạ tầng và an toàn môi trường.

g) Triển khai xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Chương trình; hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp tình hình và định kỳ hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng công bố công khai Quyết định và Chương trình trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng; gửi Quyết định và Chương trình về Bộ Xây dựng để theo dõi việc thực hiện.

3. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao tổ chức thực hiện các nội dung của Chương trình; phối hợp cung cấp số liệu, báo cáo kết quả thực hiện theo yêu cầu của Sở Xây dựng.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, khu dân cư; dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở công vụ và các hồ sơ, thủ tục liên quan đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết trước ngày Nghị quyết số 29/NQ-HĐND có hiệu lực được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật và được xác định phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được điều chỉnh theo Quyết định này.

2. Các nội dung không điều chỉnh tại Quyết định này tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 2212/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Ban Kinh tế- Ngân sách (HĐND tỉnh);
- C, PVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm thông tin;
- Lưu: VT, KTCN_(NVC).

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

Đinh Hữu Học