

Số: /TTr-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

I. VẤN ĐỀ TRÌNH

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023; điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ; trên cơ sở báo cáo của Sở Xây dựng, UBND tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

II. CƠ SỞ CHÍNH TRỊ, PHÁP LÝ VÀ THỰC TIỄN

1. Căn cứ chính trị

- Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa lần thứ XX;
- Nghị quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tỉnh Thanh Hóa;
- Thông báo kết luận số 377-KL/TU ngày 21/5/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đầu tư xây dựng, quy hoạch và phát triển nhà ở.

3. Căn cứ thực tiễn và sự cần thiết

Luật Nhà ở năm 2023 và các Nghị định hướng dẫn thi hành đã có hiệu lực từ 01/8/2024, làm thay đổi nhiều nội dung liên quan đến chương trình phát triển nhà ở (nới lỏng đáng kể các điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội (mở rộng đối tượng, nâng mức giới hạn thu nhập...), từ đó làm gia tăng mạnh mẽ nhu cầu tiếp cận loại hình nhà ở này của người có thu nhập thấp, công nhân lao động trên địa bàn). Bên cạnh đó, Nghị quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã tác động trực tiếp đến định hướng và chỉ tiêu phát triển. Bộ Quốc phòng cũng có Công văn số 1487/BQP-HCKT đề nghị bổ sung nhu cầu nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang tại tỉnh Thanh Hóa là 2.002 người.

Do đó, việc ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030 là cần thiết và đúng quy định pháp luật.

III. THẨM QUYỀN QUYẾT ĐỊNH

Theo quy định của pháp luật, việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh. Cụ thể, Điều 29 Luật Nhà ở năm 2023 quy định UBND cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình, trình HĐND cùng cấp xem xét, thông qua; trên cơ sở đó, UBND tỉnh phê duyệt và tổ chức thực hiện.

IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN

1. Các bước đã thực hiện

- Ngày 11/9/2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3043/QĐ-UBND về việc phê duyệt đề cương nhiệm vụ lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

- Căn cứ nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã phối hợp với Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa (đơn vị tư vấn) tổ chức nghiên cứu, khảo sát, lấy số liệu và xây dựng dự thảo hồ sơ điều chỉnh Chương trình.

- Ngày 27/3/2026, Sở Xây dựng có Tờ trình số 78/TTr-SXD báo cáo UBND tỉnh về dự thảo hồ sơ đề nghị phê duyệt điều chỉnh Chương trình.

- Ngày 29/3/2026, UBND tỉnh ban hành Công văn số 5396/UBND-CNXXDKH chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, gửi hồ sơ xin ý kiến các sở, ban, ngành, UBND các xã phường và các đơn vị liên quan để hoàn thiện hồ sơ.

- Đến ngày 02/4/2026, Sở Xây dựng đã tổng hợp văn bản tham gia ý kiến của các Sở, ngành và UBND các xã, phường; tiến hành tiếp thu, giải trình (như ý kiến của Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở NN&PTNT, Sở Dân tộc và Tôn giáo...) và phối hợp với Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa hoàn thiện toàn bộ hồ sơ (theo Công văn số 163/VQHKT-NCQH ngày 02/4/2026).

- Ngày 01/4/2026, Sở Tư pháp đã có Báo cáo số 53/BCTĐ-STP thẩm định đối với dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh.

- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh đã họp, thảo luận và thống nhất thông qua nội dung hồ sơ điều chỉnh Chương trình do Sở Xây dựng trình.

- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND đã có Tờ trình số 279-TTr/ĐU ngày 11/5/2026 báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, cho ý kiến về hồ sơ điều chỉnh Chương trình.

- Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã ban hành Kết luận số 377-KL/TU ngày 21/5/2026 thống nhất chủ trương điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030.

2. Các bước thực hiện tiếp theo

- Bước 1: UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh (HĐND tỉnh) xem xét, thông qua bằng Nghị quyết tại kỳ họp gần nhất.

- Bước 2: Căn cứ Nghị quyết thông qua của HĐND tỉnh, trong thời gian tới

đa 15 ngày, UBND tỉnh sẽ ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

- Bước 3: Đăng tải công khai Chương trình trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh và Sở Xây dựng; đồng thời gửi Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý theo đúng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

V. NỘI DUNG BÁO CÁO

A. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KỲ TRƯỚC (GIAI ĐOẠN 2021 - 2025)

1. Các chỉ tiêu giai đoạn 2021 - 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 01/7/2024

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh khoảng 28,8 m² sàn/người; trong đó, khu vực đô thị đạt khoảng 30,0 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt khoảng 26,0 m² sàn/người.

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2025 khoảng 30.426.451 m² sàn, tương ứng với 276.297 căn nhà xây dựng mới.

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 87,0%; trong đó khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt tối thiểu 75,0%. Tỷ lệ nhà ở bán kiên cố là 12,0%, nhà ở đơn sơ còn 1,5%.

- Diện tích và quy mô các loại nhà ở tăng thêm được xác định theo từng loại hình phát triển nhà ở:

TT	Loại dự án	Giai đoạn 2021 - 2025	
		Diện tích sàn (m ² sàn)	Số căn (căn)
1.	Nhà ở thương mại	21.307.536	177.563
2.	Nhà ở xã hội	502.952	12.574
3.	Nhà ở tái định cư	1.985.409	19.854
4.	Nhà ở dân tự xây	6.630.554	66.306
	Toàn tỉnh	30.426.451	276.297

2. Đánh giá kết quả đạt được giai đoạn 2021 - 2025 trên các chỉ tiêu sau

2.1. Về diện tích nhà ở bình quân; tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm; chất lượng nhà ở:

a) **Diện tích nhà ở bình quân:** Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt **29,11 m² sàn/người**, cao hơn mức chỉ tiêu được duyệt (**28,8 m² sàn/người**), tăng **0,31 m² sàn/người**. Kết quả này phản ánh xu hướng cải thiện rõ rệt về chất lượng nhà ở, đồng thời điều kiện sinh hoạt của người dân ngày càng được nâng lên.

b) Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm: Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đạt khoảng **31.299.761 m² sàn**, vượt **873.310 m² sàn** so với chỉ tiêu được duyệt (**30.426.451 m² sàn**), tương ứng mức tăng khoảng **2,9%**. Số lượng nhà ở xây dựng mới đạt khoảng **286.554 căn**, vượt **10.257 căn** so với kế hoạch (**276.297 căn**). Kết quả này cho thấy tốc độ phát triển nhà ở trong giai đoạn tương đối cao, cơ bản đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh.

c) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt **94,3%**, vượt chỉ tiêu đề ra (**87,0%**); tỷ lệ nhà ở bán kiên cố giảm còn **4,47%**, thấp hơn đáng kể so với chỉ tiêu (**12,0%**); tỷ lệ nhà ở đơn sơ giảm xuống còn **0,03%**, gần như được xóa bỏ. Những kết quả này cho thấy chất lượng nhà ở đã được cải thiện rõ rệt, góp phần nâng cao mức sống của người dân, đặc biệt tại khu vực nông thôn.

2.2. Diện tích, quy mô các loại hình nhà ở tăng thêm:

Trên cơ sở điều chỉnh tăng diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh, điều chỉnh tăng tổng diện tích sàn tăng thêm nêu trên, Sở Xây dựng đã tính toán điều chỉnh chi tiết đối với từng loại hình nhà ở như sau:

a) Nhà ở thương mại: Tổng diện tích sàn tăng thêm đạt khoảng **20.366.290 m² sàn**, tương ứng khoảng **169.719 căn**, đạt khoảng **95,6%** so với chỉ tiêu được duyệt (**21.307.536 m² sàn, 177.563 căn**). Nhà ở thương mại tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng diện tích phát triển nhà ở, đóng vai trò quan trọng trong việc cải thiện diện mạo đô thị và đáp ứng nhu cầu nhà ở tại các khu vực đô thị và khu công nghiệp.

b) Nhà ở xã hội: Tổng diện tích sàn thực hiện đạt khoảng **510.000 m² sàn**, tương ứng khoảng **12.600 căn**, đạt khoảng **101,4% về diện tích** và **100,2% về số căn** so với chỉ tiêu được duyệt (**502.952 m² sàn, 12.574 căn**). Kết quả này cho thấy công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đã được quan tâm triển khai hiệu quả, góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân tại các khu công nghiệp và các đối tượng chính sách.

c) Nhà ở tái định cư: Tổng diện tích sàn đạt khoảng **1.975.200 m² sàn**, tương ứng khoảng **19.752 căn**, cơ bản đạt so với chỉ tiêu được duyệt (**1.985.409 m² sàn, 19.854 căn**). Kết quả cho thấy việc bố trí quỹ nhà ở phục vụ tái định cư cơ bản đáp ứng yêu cầu, góp phần bảo đảm tiến độ triển khai các dự án có thu hồi đất, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

d) Nhà ở dân tự xây: Tổng diện tích sàn do người dân tự xây đạt khoảng **8.448.271 m² sàn**, tương ứng khoảng **84.483 căn**, vượt chỉ tiêu được duyệt (**6.630.554 m² sàn, 66.306 căn**), đạt khoảng **127,4%** cả về diện tích và số căn. Kết quả này phản ánh thực tế trong giai đoạn phục hồi sau đại dịch COVID-19, khi quỹ đất nhà ở dân tự xây chuyển tiếp từ giai đoạn trước còn lớn, đồng thời nhu cầu xây dựng tăng cao trong cùng thời điểm.

2.3. Tổng hợp, đánh giá kết quả đạt được giai đoạn 2021 - 2025

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu được duyệt	Kết quả thực hiện	Tăng (+); giảm (-)	Tỷ lệ đạt được (%)	Ghi chú
1	Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm	m² sàn	30.426.451	31.299.761	+873.310	102,9	Vượt chỉ tiêu
-	Nhà ở thương mại	m ² sàn	21.307.536	20.366.290	-941.246	95,6	Xấp xỉ đạt chỉ tiêu
-	Nhà ở xã hội	m ² sàn	502.952	510.000	+7.048	101,4	Vượt chỉ tiêu
-	Nhà ở tái định cư	m ² sàn	1.985.409	1.975.200	-10.209	99,5	Đạt chỉ tiêu
-	Nhà ở dân tự xây	m ² sàn	6.630.554	8.448.271	+1.817.717	127,4	Vượt chỉ tiêu
2	Căn nhà xây dựng mới	căn	276.297	286.554	+10.257	103,70	Vượt chỉ tiêu
-	Nhà ở thương mại	căn	177.563	169.719	-7.844	95,6	Xấp xỉ đạt chỉ tiêu
-	Nhà ở xã hội	căn	12.574	12.600	+26	100,2	Vượt chỉ tiêu
-	Nhà ở tái định cư	căn	19.854	19.752	-102	99,5	Đạt chỉ tiêu
-	Nhà ở dân tự xây	căn	66.306	84.483	+18.177	127,4	Vượt chỉ tiêu
3	Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh	m² sàn/người	28,8	29,11	+0,31	101,1	Vượt chỉ tiêu
4	Tỷ lệ nhà ở kiên cố	%	87,0	94,3	+7,3		Vượt chỉ tiêu
-	Khu vực đô thị	%	100,0	99,6	-0,4		Cơ bản đạt chỉ tiêu
-	Khu vực nông thôn	%	75,0	81,8	+6,8		Vượt chỉ tiêu
5	Tỷ lệ nhà ở bán kiên cố	%	12,0	4,5	-7,5		Vượt chỉ tiêu
6	Nhà ở đơn sơ	%	1,5	0,03	-1,47		Vượt chỉ tiêu

3. Nhận xét, đánh giá

Trong giai đoạn 2021 - 2025, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đã đạt được nhiều kết quả tích cực và cơ bản hoàn thành các mục tiêu đề ra. Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm đạt **102,9%** so với chỉ tiêu được duyệt; số lượng nhà ở xây dựng mới đạt **103,7%**. Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đến năm 2025 tăng **0,31 m² sàn/người**. Những kết quả này cho thấy chất lượng nhà ở từng bước được cải thiện, điều kiện sinh hoạt của người dân ngày càng được nâng cao.

Chất lượng nhà ở có sự chuyển biến rõ rệt, thể hiện qua tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt **94,3%**, vượt chỉ tiêu đề ra; trong khi đó, tỷ lệ nhà ở bán kiên cố và nhà ở đơn sơ giảm mạnh. Điều này góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, đặc biệt tại khu vực nông thôn.

Về cơ cấu phát triển, nhà ở thương mại tiếp tục giữ vai trò chủ đạo, chiếm khoảng **65,0%** tổng diện tích sàn tăng thêm. Bên cạnh đó, nhà ở do người dân tự xây có mức tăng trưởng mạnh, chiếm khoảng **27,0%**, phản ánh xu hướng người dân ngày càng chủ động đầu tư xây dựng nhà ở. Nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư cơ bản hoàn thành kế hoạch, góp phần bảo đảm an sinh xã hội và phục vụ hiệu quả các dự án phát triển kinh tế - xã hội.

Nhìn chung, chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo nền tảng cho giai đoạn tiếp theo. Tuy nhiên, trong thời gian tới cần tiếp tục có các giải pháp điều chỉnh cơ cấu phát triển hợp lý hơn, nâng cao tính khả thi và bảo đảm phát triển nhà ở theo hướng bền vững, đồng bộ.

4. Định hướng phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030

Trên cơ sở kết quả thực hiện giai đoạn 2021 - 2025, dự báo trong giai đoạn 2026 - 2030, các chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh sẽ tiếp tục được điều chỉnh theo hướng phù hợp hơn với nhu cầu thực tế và tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

Diện tích nhà ở bình quân được dự báo tiếp tục gia tăng, thể hiện xu hướng nâng cao chất lượng sống và cải thiện điều kiện sinh hoạt của người dân. Đồng thời, tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm dự kiến vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định. Tuy nhiên, cơ cấu phát triển các loại hình nhà ở sẽ được điều chỉnh theo hướng hợp lý hơn nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của từng nhóm đối tượng và đảm bảo phát triển bền vững.

B. ĐỀ XUẤT, GIẢI TRÌNH LÝ DO CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

Trên cơ sở kết quả thực hiện giai đoạn 2021 - 2025 và định hướng phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030 như đã nêu, đề xuất điều chỉnh một số nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh Mục tiêu đầu tư

1.1. Điều chỉnh diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh:

a) Nội dung đã được duyệt: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng **34,0 m² sàn/người**; trong đó, khu vực đô thị đạt khoảng **36,0 m² sàn/người**, khu vực nông thôn đạt khoảng **31,0 m² sàn/người**.

b) Nội dung điều chỉnh: Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh điều chỉnh lên khoảng **35,0 m² sàn/người**; trong đó, khu vực đô thị đạt khoảng **38,0 m² sàn/người**, khu vực nông thôn giữ nguyên ở mức khoảng **31,0 m² sàn/người**.

c) Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh diện tích nhà ở bình quân được thực hiện trên cơ sở cập nhật dự báo tăng trưởng kinh tế của tỉnh theo mục tiêu Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Thanh Hóa lần thứ XX. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) được điều chỉnh từ mức **10,5% trở lên** lên **11% trở lên**; GRDP bình quân đầu người đến năm 2030 điều chỉnh từ **7.850 USD** trở lên lên **7.900 USD** trở lên.

Trên cơ sở mối quan hệ giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người với GRDP bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hóa, khi GRDP bình quân tăng thì diện tích nhà ở bình quân đầu người cũng có xu hướng tăng tương ứng.

1.2. Điều chỉnh tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm giai đoạn 2026 - 2030

a) Nội dung đã được duyệt: Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 khoảng **28.856.960 m² sàn**, tương ứng khoảng **256.866 căn**.

b) Nội dung điều chỉnh: Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 được điều chỉnh lên khoảng **32.443.650 m² sàn**, tương ứng khoảng **300.732 căn**.

c) Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh xuất phát từ việc tăng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh trong giai đoạn 2026 - 2030 từ **34,0 m² sàn/người** lên **35,0 m² sàn/người** (tăng **1,0 m² sàn/người**), dẫn đến nhu cầu tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm cũng tăng tương ứng.

1.3. Điều chỉnh tỷ lệ nhà ở kiên cố:

a) Nội dung đã được duyệt: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt khoảng **90,0%**.

b) Nội dung điều chỉnh: Tỷ lệ nhà ở kiên cố được điều chỉnh lên khoảng **95,0%**.

c) Lý do điều chỉnh: Việc điều chỉnh tỷ lệ nhà ở kiên cố xuất phát từ dự báo thu nhập bình quân đầu người đến năm 2030 sẽ tiếp tục tăng cao, đồng thời với việc triển khai các chương trình hỗ trợ nhà ở thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia và các chính sách hỗ trợ khác của tỉnh, qua đó góp phần nâng cao tỷ lệ nhà ở kiên cố trên địa bàn.

1.4. Điều chỉnh diện tích, quy mô các loại hình nhà ở tăng thêm

Trên cơ sở điều chỉnh tăng diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh, điều chỉnh tăng tổng diện tích sàn tăng thêm, tính toán điều chỉnh, phân bổ chi tiết đối với từng loại hình nhà ở như sau:

1.4.1. Nhà ở thương mại:

a) Nội dung được duyệt: Diện tích nhà ở thương mại tăng thêm khoảng **22.622.380 m² sàn**, tương ứng **188.520 căn**;

b) Nội dung điều chỉnh: Diện tích nhà ở thương mại tăng thêm khoảng 23.822.380 m² sàn, tương ứng 198.520 căn.

1.4.2. Nhà ở xã hội:

a) Nội dung được duyệt: Diện tích nhà ở xã hội tăng thêm khoảng 600.000 m² sàn, tương ứng 12.000 căn;

b) Nội dung điều chỉnh: Diện tích nhà ở xã hội tăng thêm khoảng 1.600.000 m² sàn, tương ứng 32.000 căn (trong đó, bổ sung nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thuộc phạm vi quản lý của Bộ Quốc phòng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa).

1.4.3. Nhà ở tái định cư:

a) Nội dung được duyệt: Diện tích nhà ở tái định cư tăng thêm khoảng 2.134.580 m² sàn, tương ứng 21.346 căn.

b) Nội dung điều chỉnh: Diện tích nhà ở tái định cư tăng thêm khoảng 2.627.936 m² sàn, tương ứng 26.279 căn.

1.4.4. Nhà ở dân tự xây:

a) Nội dung được duyệt: Diện tích nhà ở dân tự xây tăng thêm khoảng 3.500.000 m² sàn, tương ứng 35.000 căn.

b) Nội dung điều chỉnh: Diện tích nhà ở dân tự xây tăng thêm khoảng 4.393.334 m² sàn, tương ứng 43.933 căn.

1.5. Điều chỉnh nhu cầu về vốn phát triển nhà ở

a) Nội dung được duyệt: Nhu cầu về vốn phát triển nhà ở khoảng 247.806 tỷ đồng.

b) Nay điều chỉnh: Nhu cầu về vốn phát triển nhà ở khoảng 326.007 tỷ đồng.

c) Lý do điều chỉnh: Do nhu cầu tăng diện tích nhà ở và áp dụng suất vốn đầu tư mới do Bộ Xây dựng ban hành.

1.6. Điều chỉnh nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở

Trên cơ sở điều chỉnh tăng diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh, điều chỉnh tăng tổng diện tích sàn tăng thêm, tính toán điều chỉnh như sau:

a) Nội dung được duyệt: Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở khoảng 8.408,1 ha;

b) Nay điều chỉnh: Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở khoảng 8.656 ha.

c) Lý do điều chỉnh: Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở điều chỉnh tương ứng với diện tích sàn tăng thêm trong giai đoạn 2026 - 2030 và phù hợp với chỉ tiêu phát triển đối với từng loại hình nhà ở.

2. Tổng hợp so sánh các chỉ tiêu, nội dung điều chỉnh giai đoạn 2026 - 2030

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Đã được phê duyệt	Điều chỉnh	Tăng (+); /giảm (-)
1.	Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh	m ² sàn/người	34,0	35,0	+1,0
-	Khu vực đô thị	m ² sàn/người	36,0	38,0	+2,0
-	Khu vực nông thôn	m ² sàn/người	31,0	31,0	0
2.	Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030	m ² sàn	28.856.960	32.443.650	+3.586.690
-	Nhà ở thương mại	m ² sàn	22.622.380	23.822.380	+1.200.000
-	Nhà ở xã hội	m ² sàn	600.000	1.600.000	+1.000.000
-	Nhà ở tái định cư	m ² sàn	2.134.580	2.627.936	+493.355
-	Nhà dân tự xây	m ² sàn	3.500.000	4.393.334	+893.335
3.	Số căn nhà ở xây mới	căn	256.866	300.732	+43.866
-	Nhà ở thương mại	căn	188.520	198.520	+10.000
-	Nhà ở xã hội	căn	12.000	32.000	+20.000
-	Nhà ở tái định cư	căn	21.346	26.279	+4.933
-	Nhà dân tự xây	căn	35.000	43.933	+8.933
4.	Tỷ lệ nhà ở kiên cố	%	90,0	95,0	+5,0
5.	Nhu cầu về vốn phát triển nhà ở	tỷ đồng	247.806	326.007	+78.201
-	Nhà ở thương mại	tỷ đồng	198.172	248.944	+50.772
-	Nhà ở xã hội	tỷ đồng	5.628	18.688	+13.060
-	Nhà ở tái định cư	tỷ đồng	16.671	21.076	+4.405
-	Nhà dân tự xây	tỷ đồng	27.335	37.299	+9.964
6.	Nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở	ha	8.408,1	8.656,0	+247,9
-	Nhà ở thương mại	ha	7.440,2	7.843,4	+403,2
-	Nhà ở xã hội	ha	375,0	82,6	-292,4
-	Nhà ở tái định cư	ha	592,9	730,0	+137,1

3. Điều chỉnh nhiệm vụ của các sở, ngành, UBND các xã, phường

Do việc sáp nhập các sở, ngành (kể từ ngày 01/3/2025) và vận hành mô hình chính quyền địa phương 02 cấp (kể từ ngày 01/7/2025), đề xuất điều chỉnh nhiệm vụ và tên gọi của các sở, ngành, UBND các xã, phường cho phù hợp. Nội dung cụ thể như sau:

- Điều chỉnh nhiệm vụ của Sở Kế hoạch và Đầu tư về nhiệm vụ của Sở Tài chính;
- Điều chỉnh trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố thành trách nhiệm của UBND các xã, phường;
- Điều chỉnh nhiệm vụ của Sở Lao động, Thương binh và Xã hội thành nhiệm vụ của Sở Nội vụ;
- Điều chỉnh tên các cơ quan, đơn vị cho phù hợp với tên hiện tại (Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thuế tỉnh Thanh Hóa).

4. Các nội dung khác: Giữ nguyên như Nghị quyết số 113/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, Nghị quyết số 542/NQ-HĐND ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

VI. Ý KIẾN THAM GIA CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 53/BCTĐ-STP ngày 01/4/2026 thẩm định Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

VII. HỒ SƠ TÀI LIỆU KÈM THEO

- Tờ trình của Sở Xây dựng trình UBND tỉnh.
- Báo cáo thẩm định số 53/BCTĐ-STP ngày 01/4/2026 của Sở Tư pháp thẩm định Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.
- Thông báo kết luận số 377-KL/TU ngày 21/5/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá đến năm 2030.
- Tờ trình của UBND tỉnh trình HĐND tỉnh.
- Các văn bản, tài liệu khác liên quan.

VIII. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT CỦA UBND TỈNH

Hồ sơ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 đã đảm bảo theo quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước, đủ điều kiện trình HĐND tỉnh thông qua theo quy định.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình HĐND tỉnh xem xét, thông qua *(có dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh và các tài liệu gửi kèm theo)* ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban KTNS - HĐND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các sở: Xây dựng, Tư pháp, Tài chính,
Nông nghiệp và Môi trường;
- Lưu: VT, CNXDKH_{TM}

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



Mai Xuân Liêm

Số: /NQ-HĐND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030**

DỰ THẢO

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA
KHÓA XIX, KỲ HỌP THỨ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP; số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị quyết số 1686/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thanh Hóa năm 2025;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045; số 153/QĐ-TTg ngày 27/3/2023 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc đề nghị thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra số/BC-KTNS ngày tháng năm 2026 của Ban Kinh tế và Ngân sách HĐND tỉnh; ý kiến thảo luận của Đại biểu tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 tại Nghị quyết số 113/NQ-HĐND ngày 17/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh, đã được điều chỉnh tại Nghị quyết số 542/NQ-HĐND ngày 31/5/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh, với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 113/NQ-HĐND đã được điều chỉnh tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 542/NQ-HĐND về mục tiêu phát triển nhà ở, thành:

b) Giai đoạn 2026 - 2030:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt khoảng 35,0 m² sàn/người. Trong đó: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt khoảng 38,0 m² sàn/người; tại khu vực nông thôn đạt khoảng 31,0 m² sàn/người;

- Tổng diện tích xây dựng nhà ở tăng thêm đến năm 2030 khoảng 32.443.650 m² sàn, tương ứng với khoảng 300.732 căn;

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 95,0% (trong đó: tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt tối thiểu 83,0%), không còn nhà ở đơn sơ.

c) Diện tích, quy mô các loại hình nhà ở tăng thêm:

TT	Loại dự án	Giai đoạn 2026 - 2030	
		Diện tích sàn (m ²)	Số căn (căn)
1.	Nhà ở thương mại	23.822.380	198.520
2.	Nhà ở xã hội	1.600.000	32.000
3.	Nhà ở tái định cư	2.627.936	26.279
4.	Nhà ở dân tự xây	4.393.334	43.933
	Toàn tỉnh	32.443.650	300.732

2. Điều chỉnh điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 113/NQ-HĐND đã được điều chỉnh tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 542/NQ-HĐND về nhu cầu vốn phát triển nhà ở, thành:

b) Dự báo nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030:

TT	Các loại nhà ở	Quy mô (m ² sàn)	Suất vốn đầu tư (triệu đồng/m ² sàn)	Cơ cấu nguồn vốn giai đoạn 2026-2030 (tỷ đồng)			
				Ngân sách nhà nước	Doanh nghiệp	Người dân	Tổng
1.	Nhà ở thương mại	23.822.380	10,45	0	224.050	24.894	248.944
2.	Nhà ở xã hội	1.600.000	11,68	761	17.927	0	18.688
3.	Nhà ở tái định cư	2.627.936	8,02	1.997	0	19.079	21.076
4.	Nhà ở dân tự xây	4.393.334	8,49	0	0	37.299	37.299
	Tổng cộng	32.443.650		2.758	241.977	81.272	326.007

3. Điều chỉnh khoản 4 Điều 1 Nghị quyết số 113/NQ-HĐND đã được điều chỉnh tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 542/NQ-HĐND về nhu cầu về diện tích đất để phát triển nhà ở trong giai đoạn 2026 - 2030, thành:

TT	Loại dự án	Giai đoạn 2026 - 2030
		Nhu cầu diện tích đất (ha)
1.	Nhà ở thương mại	7.843,4
2.	Nhà ở xã hội	82,6
3.	Nhà ở tái định cư	730,0
	Toàn tỉnh	8.656,0

4. Điều chỉnh khoản 7 Điều 1 Nghị quyết số 542/NQ-HĐND về tiến độ thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan chức năng, thành:

Sau khi điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được phê duyệt, các cơ quan chức năng có liên quan có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện:

a) Sở Xây dựng:

- Tổ chức triển khai Chương trình này; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền; báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết những vấn đề vượt thẩm quyền.

- Chủ trì, phối hợp các sở, ban, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các đơn vị có liên quan tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2026 - 2030.

b) Sở Tài chính:

- Phối hợp với Sở Xây dựng để bổ sung, cập nhật các chỉ tiêu trong điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở vào Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Tham mưu, lồng ghép các nguồn vốn để thực hiện.

- Phối hợp cung cấp thông tin về tiến độ thực hiện các dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

c) Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ủy ban nhân dân các xã, phường rà soát, căn cứ định hướng sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh, Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất của địa phương để tham mưu cấp có thẩm quyền quyết định phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất ở đến từng đơn vị hành chính cấp xã theo quy định.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất đối với các dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện theo quy định.

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình sử dụng đất, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

- Phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện các chương trình hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

d) Sở Dân tộc và Tôn giáo: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát nhu cầu nhà ở cho các hộ gia đình thuộc đối tượng của Hợp phần thứ hai (Các nội dung đặc thù phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi) thuộc Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, giảm nghèo bền vững và phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2026 - 2035.

đ) Sở Nội vụ: Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức; nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, người có công với cách mạng theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

e) Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp: Phối hợp với các đơn vị liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của chuyên gia, công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở dành cho công nhân khu công nghiệp.

f) Liên đoàn Lao động tỉnh: Phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp”.

g) Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng để sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, vốn cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở cho các hộ chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo và các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

h) Thuế tỉnh Thanh Hóa: Phối hợp trong việc cập nhật thông tin vào cơ sở dữ liệu liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở trong phạm vi quyền hạn được giao.

i) Ủy ban nhân dân các xã, phường:

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai Chương trình phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn quản lý. Tổng hợp kết quả thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

- Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030 được duyệt, UBND cấp xã, phường rà soát, đăng ký nhu cầu sử dụng đất ở, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo quy định.

- Tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quản lý trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng định kỳ hàng quý hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

- Thực hiện quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn theo quy định của pháp luật hiện hành; tổng hợp số liệu về tình hình xây dựng nhà ở khu vực nông thôn.

5. Các nội dung khác: Giữ nguyên như Nghị quyết số 113/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, Nghị quyết số 542/NQ-HĐND ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ Nghị quyết này và các quy định của pháp luật, tổ chức triển khai thực hiện.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh khoá XIX, kỳ họp thứ thông qua ngày .. tháng .. năm 2026 và có hiệu lực thi hành từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh và các đoàn thể cấp tỉnh;
- Các VP: Tỉnh ủy, Đoàn ĐBQH & HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Liên đoàn Lao động tỉnh;
- TTr HĐND, UBND các xã, phường;
- Lưu VT..

CHỦ TỊCH