

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Chương trình phát triển
nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030

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 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; 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;

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 2045;

Căn cứ Quyết định số 1059/QĐ-TTg ngày 14/9/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Nghệ An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 10/7/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Nghệ An về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5293/TTr.SXD-QLN ngày 25/7/2025 về việc trình phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030, với những nội dung như sau:

1. Tên chương trình: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nghệ An đến năm 2030.

2. Cơ quan tổ chức lập chương trình: Sở Xây dựng Nghệ An.

3. Mục tiêu

3.1. Mục tiêu tổng quát

a) Phát triển nhà ở phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất có liên quan đã được phê duyệt.

b) Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây dựng mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, phù hợp với khả năng chi trả của người dân nhất là đối tượng có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và 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.

d) Phát triển nhà ở phải đảm bảo đồng bộ và thống nhất với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; sử dụng quỹ đất phát triển nhà ở hiệu quả, tạo quỹ đất phát triển giao thông, công viên....

e) Phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

3.2. Mục tiêu cụ thể

a) Phát triển các loại hình nhà ở

Giai đoạn 2021-2030 phát triển được 53,7 triệu m^2 sản nhà ở toàn tỉnh. Cụ thể:

(1) Nhà ở thương mại: Hoàn thành xây dựng mới 26,8 triệu m^2 sản. Trong đó: Giai đoạn 2025-2030, hoàn thành xây dựng 23,7 triệu m^2 sản (gồm: 13,1 triệu m^2 sản từ các dự án đang triển khai và 10,6 triệu m^2 sản từ việc thu hút đầu tư các dự án mới có sản phẩm trong kỳ chương trình trước năm 2030); đồng thời thu hút đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà có sản phẩm hoàn thành cho kỳ chương trình sau năm 2030 là 4,3 triệu m^2 sản.

(2) Nhà ở xã hội: Hoàn thành xây dựng mới 4,1 triệu m^2 sản. Trong đó: Giai đoạn 2025-2030, hoàn thành xây dựng 4,05 triệu m^2 sản nhà ở, (gồm 1,82 triệu m^2 sản từ các dự án đang triển khai và hoàn thành 2,22 triệu m^2 sản từ việc thu hút đầu tư các dự án mới có sản phẩm trong kỳ chương trình trước năm 2030; hoàn thành xây dựng 350 nghìn m^2 sản nhà ở cho lực lượng vũ trang đáp ứng chỗ ở cho các cán bộ chiến sỹ).

(3) Nhà ở công vụ: Giai đoạn 2025-2030, hoàn thành xây dựng mới 78 nghìn m^2 sản.

(4) Nhà ở phục vụ tái định cư: Giai đoạn 2025-2030, hoàn thành xây dựng mới 60 nghìn m^2 sản.

(5) Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Hoàn thành xây dựng mới 22,7 triệu m^2 sản. Giai đoạn 2025-2030 hoàn thành xây dựng khoảng 12,63 triệu m^2 sản.

(6) Phát triển nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia: Hỗ trợ 6.796 hộ nghèo có khó khăn về nhà ở (gồm 6.164 hộ thuộc chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững và 632 hộ thuộc chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi).

b) Nâng cao chất lượng nhà ở

- Nâng cấp, cải tạo chất lượng nhà ở bán kiên cố, thiếu kiên cố, không còn nhà ở đơn sơ trên địa bàn.

- Đến năm 2030, 90% nhà ở của tỉnh có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

4. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

4.1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 32,86 m² sàn/người, trong đó: tại khu vực đô thị đạt 36,06 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 30,73 m² sàn/người, đáp ứng nhu cầu về số lượng cũng như diện tích nhà ở cho người dân trên địa bàn tỉnh.

4.2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu

Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu trên địa bàn toàn tỉnh đạt 8 m²/người.

4.3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn

Đến năm 2030, phấn đấu nâng cao chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh đạt 99,02%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,98%, trong đó: tại khu vực đô thị nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 100%; tại khu vực nông thôn nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 96,73%, giảm tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 3,27%.

5. Nguồn vốn phát triển nhà ở

5.1. Dự kiến cơ cấu nguồn vốn xây dựng nhà ở:

- Nhà ở thương mại được đầu tư từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng.

- Nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được đầu tư chủ yếu từ nguồn vốn xã hội hóa của các doanh nghiệp, các tổ chức tín dụng, Ngân hàng chính sách xã hội ...

- Nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư và hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu từ nguồn vốn ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh theo chương trình, đề án, dự án cụ thể được phê duyệt.

5.2. Dự báo nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 khoảng 521.745 tỷ đồng (Năm trăm hai mươi một nghìn, bảy trăm bốn mươi lăm tỷ đồng), trong đó:

- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 279.765 tỷ đồng.
- Nhà ở xã hội khoảng 47.860 tỷ đồng.
- Nhà ở công vụ khoảng 632 tỷ đồng.
- Nhà ở phục vụ tái định cư khoảng 486 tỷ đồng.
- Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 193.002 tỷ đồng.

6. Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

- Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở xã hội (dự án độc lập) khoảng 584,7 ha.
- Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang khoảng 29,2 ha.
- Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 13,0 ha.
- Dự kiến diện tích đất phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư khoảng 10,0 ha.
- Dự kiến diện tích đất cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ khoảng 1,0 ha.

7. Các giải pháp chính thực hiện Chương trình

- Tăng cường tuyên truyền, phổ biến các quy định của pháp luật về nhà ở, thị trường bất động sản để tạo sự thống nhất trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở gắn với thực hiện tốt công tác lập và quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng đất để phát triển nhà ở.

- Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan cấp tỉnh và địa phương để cụ thể hóa chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, công khai thông tin quy hoạch, thông tin về dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở.

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo hướng chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách.

- Cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư theo hướng đơn giản hóa các thủ tục gắn với áp dụng công nghệ thông tin trong giải quyết công việc.

- Thực hiện đồng bộ các giải pháp nhằm đảm bảo thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

(Chi tiết có Chương trình kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức triển khai thực hiện Chương trình phát triển nhà ở; chỉ đạo, điều hành và kiểm điểm kết quả thực hiện theo định kỳ.

- Chủ trì tham mưu việc chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 201/2025/NQ/QH15 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 về cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- Chủ trì thực hiện các Chương trình, đề án hỗ trợ về nhà ở như: 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”; Các Chương trình, Đề án hỗ trợ về nhà ở khác do ngành xây dựng chủ trì tổ chức thực hiện. Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách của các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

- Thực hiện xây dựng, quản lý, sử dụng Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã

- 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 trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng theo quy định.

- Tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt 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.

- Triển khai thực hiện các Chương trình, đề án hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng về UBND tỉnh và Sở Xây dựng.

3. Các Sở, ban ngành và đơn vị có liên quan

Các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài Chính, Ban Quản lý khu kinh tế Đông Nam và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức thực hiện Chương trình theo đúng quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4175/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp;
- Cục KT VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Báo và phát thanh, truyền hình Nghệ An;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, CN (H).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Hoàng Phú Hiền