

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Số: 185/TTr-UBND

Bắc Ninh, ngày 08 tháng 6 năm 2026



TỜ TRÌNH

V/v đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; 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 29/6/2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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

Căn cứ 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; Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 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 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1589/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 612/QĐ-TTg ngày 04/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 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”; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030; Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09/7/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Nghị quyết số 02/NĐ-HĐND ngày 06/4/2022 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Nghị quyết số 78/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Thông báo số 269-TB/TU ngày 27/5/2026 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ; Thông báo số 270-TB/TU ngày 29/5/2026 ý kiến của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về một số nội dung Ban Thường vụ Đảng uỷ UBND tỉnh báo cáo;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 08/6/2026; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 với những nội dung chính như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG CHƯƠNG TRÌNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Theo quy định tại Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023 về điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh: “1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh¹ hoặc do phê

¹ Các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở năm 2023:

c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án;

d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

đ) Định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;

h) Khu vực dự kiến phát triển nhà ở (theo NĐ 140/2025/NĐ-CP: bỏ nội dung phân theo đơn vị hành chính cấp huyện).

duyet quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Trong chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây: a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình; b) Nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh; c) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh; d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình điều chỉnh.

...5. Khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải giữ nguyên kỳ chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt”.

- Ngày 18/10/2024, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1279/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; ngày 19/8/2025, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành Quyết định số 637/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó một số định hướng phát triển về kinh tế - xã hội thay đổi. Đồng thời, ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Bắc Ninh năm 2025. Theo đó: Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bắc Ninh và Bắc Giang thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Bắc Ninh, có diện tích tự nhiên khoảng 4.718,60 km², quy mô dân số là 3.619.433 người, 99 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 66 xã và 33 phường.

Như vậy, tỉnh Bắc Ninh sau khi sắp xếp đã điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh, dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở, do đó thuộc trường hợp điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023.

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) về quy định chuyển tiếp: “b) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nội dung của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh có thay đổi do nhu cầu nhà ở tăng thêm đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được điều chỉnh một lần theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành”. Theo đề nghị của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh tăng thêm khoảng 5.092 căn hộ², do đó, cần

² Công văn số 585/BCA-H02 ngày 11/02/2026 của Bộ Công an về việc chuyển giao nhà đất về địa phương để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại tỉnh Bắc Ninh và đề xuất của Công an tỉnh Bắc Ninh, theo đó nhu cầu nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang tại tỉnh Bắc Ninh là 2.115 căn hộ, chiến sỹ; Công văn số 1772/BQP-TCHCKT ngày 20/03/2026 của Bộ Quốc phòng về việc cung cấp, bổ sung nhu cầu về nhà ở xã

thiết phải điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở.

2. Cơ sở thực tiễn

Trước khi sáp nhập tỉnh, các Chương trình phát triển nhà ở của 02 tỉnh đã được phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014³ và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Nhà ở năm 2014, bao gồm: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021- 2025 và định hướng đến năm 2030⁴; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030⁵. Theo đó, về kỳ của 02 chương trình đã được phê duyệt không thống nhất (05 năm và 10 năm), chưa đồng bộ với kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, chưa phù hợp quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023 và chưa đầy đủ căn cứ để lập kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030.

Do đó, cần điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh sau sáp nhập giai đoạn 2021-2030 theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở 2023 để có cơ sở xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 và thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo quy định.

II. HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Hiện trạng dân số

Theo số liệu của Thống kê tỉnh Bắc Ninh, quy mô dân số trung bình toàn tỉnh sau sáp nhập đến năm 2025 đạt 3.572.353 người, tăng khoảng 311.603 người so với năm 2020. Dân số đô thị đạt 1.555.040 người, dân số nông thôn đạt 2.017.313 người.

2. Hiện trạng diện tích nhà ở bình quân

Năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 33,0 m²/người, trong đó: Khu vực đô thị có diện tích nhà ở bình quân đạt khoảng 35,48 m²/người; tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 100%. Khu vực nông thôn có diện tích bình quân đạt 31,09 m²/người; tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,4%.

3. So sánh tốc độ phát triển nhà ở của tỉnh Bắc Ninh và toàn quốc trong giai đoạn 10 năm gần đây

Trong giai đoạn 2015-2025, diện tích nhà ở toàn tỉnh tăng trung bình khoảng 5,1 triệu m² sàn/năm, tương đương mức tăng khoảng 5,7%/năm; cao hơn mức tăng bình quân toàn quốc là 3,7%/năm. Tốc độ này cho thấy Bắc Ninh là

hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang cho các đối tượng thuộc phạm vi quản lý của Bộ Quốc phòng, theo đó nhu cầu nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang tại tỉnh Bắc Ninh là 2.977 căn bộ, chiến sỹ.

³ Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014: “1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này”.

⁴ Đã được HĐND tỉnh Bắc Ninh thông qua tại Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021.

⁵ Đã được HĐND tỉnh Bắc Giang thông qua tại Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09/7/2020, thông qua điều chỉnh tại Nghị quyết số 02/NĐ-HĐND ngày 06/4/2022 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022.

một trong những địa phương có tốc độ phát triển nhà ở lớn ở khu vực phía Bắc và toàn quốc.

Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, giai đoạn 2015-2025 toàn tỉnh tăng khoảng 0,96 m² sàn/người/năm, tương ứng khoảng 3,5%/năm, cao hơn mức tăng bình quân của cả nước là 0,62 m² sàn/người/năm.

4. So sánh kết quả với mục tiêu chương trình phát triển nhà ở của 02 tỉnh (cộng gộp)

Mục tiêu/Kết quả	Dân số (người)	Diện tích sàn nhà ở bình quân (m²/người)	Diện tích sàn nhà ở tăng thêm (m²)
Mục tiêu Chương trình đến năm 2030	4.684.967	39,67	98.890.000
Mục tiêu Chương trình đến năm 2025	4.012.610	34,74	42.940.000
Kết quả đến hết 2025	3.572.353	33,0	26.300.000

III. ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021-2030, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2035

1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở đến năm 2030, định hướng đến năm 2035

Cơ sở để dự báo nhu cầu về nhà ở căn cứ vào dự báo phát triển kinh tế - xã hội, đến năm 2030 được nêu trong Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 và Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được triển khai lập, thẩm định, phê duyệt đồng thời với Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030.

- Dự báo tăng trưởng kinh tế: Căn cứ Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030. Theo đó, mục tiêu tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) bình quân giai đoạn 2026-2030 đạt 11-12%; GRDP bình quân đầu người năm 2030 đạt khoảng 8.700-9.200 đô la Mỹ/người.

- Dự báo phát triển đô thị: Căn cứ Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030. Theo đó, mục tiêu tỷ lệ đô thị hoá đến năm 2030 phần đầu đạt 65%.

2. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hoá

- Sử dụng mô hình hồi quy logarit để lượng hóa mối quan hệ giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người theo phương trình: $\text{Ln}(\text{DTBQ}) = 1,7 + 0,355 \times \text{Ln}(\text{GRDP_BQ})$ để tính toán diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh tăng thêm. Mô hình này phù hợp với mô hình Bộ Xây dựng sử dụng khi xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Sử dụng số liệu dự báo GRDP bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2030 đạt 9.200 đô la Mỹ/người để tính toán. Trên cơ sở đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2030 được dự báo đạt khoảng 40,0 m² sàn/người⁶.

Đối chiếu kết quả dự báo theo “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030” kèm theo Quyết định Số: 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 và “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030” kèm theo Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022, điều chỉnh dự báo như sau:

Bảng: Điều chỉnh dự báo DTBQ đến năm 2030

Stt	Nội dung	Kết quả dự báo tại Chương trình PTN tỉnh Bắc Ninh kèm theo Quyết định Số: 422/QĐ-UBND	Kết quả dự báo tại Chương trình PTN tỉnh Bắc Giang kèm theo Quyết định Số: 420/QĐ-UBND	Điều chỉnh dự báo
1	Điều chỉnh dự báo nhu cầu DTBQ (m ² sàn/người)	45,63 m ² sàn/người	32,5 m ² sàn/người	40,0 m ² sàn/người

- Sử dụng dự báo GRDP bình quân đầu người đến năm 2035 ước đạt 11.500 USD/người để dự báo diện tích nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2031-2035, dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh năm 2035 đạt 42,5 m² sàn/người.

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở

Điều chỉnh bổ sung mục tiêu tổng quát vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 để đảm bảo đúng quy định của Luật Nhà ở 2023 và điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 95/2024-NĐ-CP và phù hợp Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, bao gồm:

- 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.

⁶ Tương đồng với mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở một số tỉnh lân cận đến năm 2030: Hà Nội phân đầu 40 m²/người (đến năm 2035 lên 45 m²/người); Ninh Bình 40 m²/người, Hưng Yên 36,5 m²/người; Thái Nguyên 35 m²/người; Hải Phòng 37,17 m²/người.

- Phát triển các loại hình nhà ở cân đối, phù hợp với nhu cầu giữa các phân khúc, 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; quan tâm phát triển loại hình nhà ở cho thuê cho người lao động, người không có điều kiện mua nhà ở.

- 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, quy hoạch xây dựng, 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 gắn với mục tiêu tăng trưởng GRDP “2 con số” của tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2026-2030 và mục tiêu xây dựng tỉnh Bắc Ninh trở thành thành phố trực thuộc Trung ương; xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, chú trọng phát triển nhà ở chung cư cao tầng gắn với mô hình phát triển đô thị “TOD”.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở

- Giai đoạn 2021-2030: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 40 m² sàn/người. Trong đó: Khu vực đô thị đạt 42 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 36,3 m² sàn/người.

- Dự kiến giai đoạn 2031-2035: Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 42,5 m² sàn/người.

- Phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành tối thiểu khoảng 135.002 căn nhà ở xã hội theo chỉ tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao; bổ sung đủ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an; bổ sung diện tích nhà ở cho thuê đáp ứng yêu cầu của người dân.

- Diện tích sàn nhà ở tối thiểu: Đến năm 2030, diện tích sàn nhà ở tối thiểu đạt 10 m²/người.

- Nâng cao chất lượng nhà ở: Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh đạt 99,9%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,1%. Trong đó: Tại khu vực đô thị, phấn đấu tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 100%; tại khu vực nông thôn, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,7%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,3%.

3. Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở

- Dự kiến trong giai đoạn 2021-2030 diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 552,3 ha. Trong đó: Dự kiến đất phát triển nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng khoảng 474,5 ha; đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang khoảng 21,9 ha; đất phát triển nhà lưu trú công nhân khoảng 55,9 ha.

- Dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở công vụ khoảng 0,652 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 để đáp ứng 100% nhu cầu, tiêu chuẩn nhà công vụ theo quy định của pháp luật.

4. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

Dự kiến tổng nhu cầu vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh khoảng 945.446 tỷ đồng. Cơ bản sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác.

5. Điều chỉnh một số giải pháp chính thực hiện Chương trình

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.

V. NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

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

1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở.
2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở.
3. Điều chỉnh dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở.
4. Điều chỉnh nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở.
5. Điều chỉnh các giải pháp chính thực hiện.

Điều 2. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này thay thế các Nghị quyết sau:

- Nghị quyết 56/NQ-HĐND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn 2030.

- Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09 tháng 07 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

- Nghị quyết số 02/NĐ-HĐND ngày 06 tháng 04 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị./.

(Kèm theo Báo cáo rút gọn Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021- 2030 và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh)

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

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

Phạm Văn Thịnh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Số: 46/BC-UBND

Bắc Ninh, ngày 8 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO RÚT GỌN

**V/v đề nghị ban hành Nghị quyết thông qua Điều chỉnh Chương trình
phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; 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 29/6/2024;

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

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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

Căn cứ 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; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính Phủ Quy định một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ Quy định một số điều của Luật nhà ở về 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 số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 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 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 1589/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1279/QĐ-TTg ngày 28/10/2024 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 612/QĐ-TTg ngày 04/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch vùng đồng bằng sông Hồng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 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”; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030; Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09/7/2020 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Nghị quyết số 02/NĐ-HĐND ngày 06/4/2022 của HĐND tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030; Nghị quyết số 78/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, giai đoạn 2026-2030;

Căn cứ Thông báo số 269-TB/TU ngày 27/5/2026 ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ; Thông báo số 270-TB/TU ngày 29/5/2026 ý kiến của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về một số nội dung Ban Thường vụ Đảng uỷ UBND tỉnh báo cáo;

Căn cứ Quyết định số 637/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 08/6/2026; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 với những nội dung chính như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG CHƯƠNG TRÌNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Theo quy định tại Điều 26 Luật Nhà ở năm 2023 về căn cứ xây dựng và kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh: “1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm: a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

...4. Kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định như sau: a) Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; b) Kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh”.

- Theo quy định tại Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023 về điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh: “1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh¹ hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.

2. Trong chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây: a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình; b) Nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh; c) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh; d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình điều chỉnh.

...5. Khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải giữ nguyên kỳ chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt”.

- Ngày 18/10/2024, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1279/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; ngày 19/8/2025, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành Quyết định số 637/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó một số định hướng phát triển về kinh tế - xã hội thay đổi (sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã; điều chỉnh, bổ sung định hướng phát triển hạ tầng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, mạng lưới giao thông, đô thị; phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai; điều chỉnh, bổ sung theo các tiêu chí của đô thị loại I để nâng cấp các xã trên địa bàn tỉnh trở thành phường...)²; các địa phương đã lập (mới hoặc điều chỉnh) các Quy hoạch chung³, quy hoạch phân khu

¹ Các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật Nhà ở năm 2023:

c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án;

d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;

đ) Định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn;

h) Khu vực dự kiến phát triển nhà ở (theo NĐ 140/2025/NĐ-CP: bỏ nội dung phân theo đơn vị hành chính cấp huyện).

² Theo Quy hoạch tỉnh điều chỉnh và 03 đồ án Quy hoạch phân khu phía Nam sông Đuống được phê duyệt, định hướng bổ sung các khu đô thị mới phục vụ Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, với quy mô diện tích đất tăng thêm khoảng 10.000 ha, tương ứng 100 triệu m² sàn nhà ở, dân số tăng thêm khoảng 1,3 triệu người.

³ Quy hoạch chung đô thị Bắc Ninh đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 728/QĐ-TTg ngày 20/6/2023; Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến

đô thị và các đồ án quy hoạch chi tiết, trong đó điều chỉnh một số định hướng phát triển nhà ở so với kế hoạch đã được ban hành, nhất là định hướng về phát triển đô thị theo đơn vị hành chính sau điều chỉnh. Do đó, cần thiết rà soát lại các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong chương trình phát triển nhà ở để phù hợp với quy hoạch đã được ban hành.

Đồng thời, ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1658/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Bắc Ninh năm 2025. Theo đó: Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Bắc Ninh và Bắc Giang thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Bắc Ninh, có diện tích tự nhiên khoảng 4.718,60 km², quy mô dân số là 3.619.433 người, 99 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 66 xã và 33 phường.

Như vậy, tỉnh Bắc Ninh sau khi sắp xếp đã điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh, dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở, do đó thuộc trường hợp điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023.

- Ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg 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”, tỉnh Bắc Ninh (sau sáp nhập) được giao chỉ tiêu hoàn thành 147.100 căn hộ⁴. Tại khoản 2, mục III, phần thứ năm Đề án quy định: “**Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2045⁵ làm cơ sở để chấp thuận đầu tư; đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội 5 năm và hằng năm**”.

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực từ ngày 01/8/2024) về quy định chuyển tiếp: “**b) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nội dung của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh có thay đổi do nhu cầu nhà ở tăng thêm đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được điều chỉnh một lần theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành**”. Theo đề nghị của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, nhu cầu nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh tăng

năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1685/QĐ-TTg ngày 26/12/2023; Quy hoạch chung đô thị Chủ, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 82/QĐ-TTg ngày 18/01/2024; Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/01/2024...

⁴ Trong đó: Tỉnh Bắc Ninh cũ hoàn thành 72.200 căn hộ; tỉnh Bắc Giang cũ hoàn thành 74.900 căn hộ.

⁵ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021.

thêm khoảng 5.092 căn hộ⁶, do đó, cần thiết phải điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở.

- Ngày 01/6/2025, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 155/NQ-CP về kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, trong đó tại mục 5.2 phần II về nhiệm vụ của UBND cấp tỉnh: *“a) Rà soát các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng để cập nhật, điều chỉnh, bổ sung nội dung phát triển nhà ở xã hội phù hợp với Nghị quyết, bảo đảm quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt tại khu vực đô thị, khu công nghiệp và các khu vực có nhu cầu cao”*.

2. Cơ sở thực tiễn

Trước khi sáp nhập tỉnh, các Chương trình phát triển nhà ở của 02 tỉnh đã được phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014⁷ và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Nhà ở năm 2014, bao gồm: Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021- 2025 và định hướng đến năm 2030⁸; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030⁹. Theo đó, về kỳ của 02 chương trình đã được phê duyệt không thống nhất (*05 năm và 10 năm*), chưa đồng bộ với kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, chưa phù hợp quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023 và chưa đầy đủ căn cứ để lập kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030, đặc biệt là công tác thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh¹⁰.

Ngày 12/6/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP 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, theo đó tại khoản 4 Điều 32 quy định chuyển tiếp đối với nội dung về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở như sau:

⁶ Công văn số 585/BCA-H02 ngày 11/02/2026 của Bộ Công an về việc chuyển giao nhà đất về địa phương để xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại tỉnh Bắc Ninh và đề xuất của Công an tỉnh Bắc Ninh, theo đó nhu cầu nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang tại tỉnh Bắc Ninh là 2.115 căn bộ, chiến sỹ; Công văn số 1772/BQP-TCHCKT ngày 20/03/2026 của Bộ Quốc phòng về việc cung cấp, bổ sung nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang cho các đối tượng thuộc phạm vi quản lý của Bộ Quốc phòng, theo đó nhu cầu nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang tại tỉnh Bắc Ninh là 2.977 căn bộ, chiến sỹ.

⁷ Theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014: *“1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này”*.

⁸ Đã được HĐND tỉnh Bắc Ninh thông qua tại Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 29/9/2021 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021.

⁹ Đã được HĐND tỉnh Bắc Giang thông qua tại Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09/7/2020, thông qua điều chỉnh tại Nghị quyết số 02/NĐ-HĐND ngày 06/4/2022 và UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022.

¹⁰ - Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2023 quy định các hành vi bị nghiêm cấm: *“3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt”*.

- Điều a khoản 4 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2025 quy định về nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: *“Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, nội dung đề xuất dự án bao gồm thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; dự kiến phân chia dự án thành phần (nếu có); sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư bảo đảm yêu cầu đồng bộ (nếu có).”*

“a) Trường hợp điều chỉnh địa giới hành chính cấp tỉnh do sáp nhập thì tiếp tục thực hiện theo chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt của từng địa phương trước sáp nhập cho đến khi phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh sau sáp nhập;

*b) Trường hợp kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh của từng địa phương trước sáp nhập đã được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện **cho đến khi điều chỉnh kế hoạch theo chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh sau sáp nhập;***

c) Đối với địa phương chưa phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh giai đoạn 2026 - 2030 thì thực hiện việc xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Nghị định này.

Trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 10, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ sau ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10, khoản 2 Điều 11 Nghị định này;

d) Trường hợp kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh giai đoạn 2026 - 2030 chưa được phê duyệt thì chỉ yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt để thực hiện các thủ tục liên quan có yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh”.

Như vậy, sau khi sáp nhập tỉnh, không thể tiếp tục thực hiện Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh Bắc Ninh cũ, do kỳ của chương trình chỉ được xác định trong giai đoạn 2021-2025; đồng thời, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh của từng địa phương trước sáp nhập giai đoạn 2026-2030 đều chưa được phê duyệt. Do đó, cần điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh sau sáp nhập giai đoạn 2021-2030 theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở 2023 để có cơ sở xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 và thực hiện công tác phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo quy định.

II. HIỆN TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Hiện trạng về dân số và nhà ở trên địa bàn tỉnh

1.1. Hiện trạng dân số

Theo số liệu của Thống kê tỉnh Bắc Ninh, quy mô dân số trung bình toàn tỉnh sau sáp nhập đến năm 2025 đạt 3.572.353 người, tăng khoảng 311.603 người so với năm 2020. Dân số đô thị đạt 1.555.040 người, dân số nông thôn đạt 2.017.313 người; cơ cấu dân cư tiếp tục dịch chuyển theo hướng tăng nhanh tại các khu vực đô thị, hành lang công nghiệp - dịch vụ và các địa bàn có lợi thế kết nối với Thủ đô Hà Nội và các trung tâm sản xuất lớn trong vùng.

1.2. Hiện trạng diện tích nhà ở bình quân

Đến năm 2025, toàn tỉnh có 975.369 căn nhà với tổng diện tích sàn nhà ở 117.887.649 m², diện tích nhà ở bình quân đạt 33,0 m²/người.

Khu vực đô thị có 392.600 căn nhà, tổng diện tích sàn 55.172.819 m², diện tích nhà ở bình quân đạt khoảng 35,48 m²/người; tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 100%.

Khu vực nông thôn có 582.769 căn nhà, tổng diện tích sàn 62.714.830 m², diện tích bình quân đạt 31,09 m²/người; tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,4%.

1.3. So sánh tốc độ phát triển nhà ở của tỉnh Bắc Ninh và toàn quốc trong giai đoạn 10 năm gần đây

Trong giai đoạn 2015-2025, diện tích nhà ở toàn tỉnh tăng trung bình khoảng 5,1 triệu m² sàn/năm, tương đương mức tăng khoảng 5,7%/năm; cao hơn mức tăng bình quân toàn quốc là 3,7%/năm. Tốc độ này cho thấy Bắc Ninh là một trong những địa phương có nhịp độ phát triển nhà ở lớn ở khu vực phía Bắc và toàn quốc.

Về diện tích nhà ở bình quân đầu người, giai đoạn 2015-2025 toàn tỉnh tăng khoảng 0,96 m² sàn/người/năm, tương ứng khoảng 3,5%/năm, cao hơn mức tăng bình quân của cả nước là 0,62 m² sàn/người/năm.

2. Hiện trạng phát triển các loại hình nhà ở giai đoạn 2021-2025

2.1. Dự án phát triển nhà ở thương mại

Trên địa bàn tỉnh hiện có 320 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư. Trong số này có 105 dự án đã hoàn thành, đã cung ứng cho thị trường khoảng 12.832 căn nhà tương ứng khoảng 3,6 triệu m² sàn; đồng thời có 215 dự án đang triển khai với quy mô cung ứng dự kiến khoảng 86.441 căn, tương ứng khoảng 9,68 triệu m² sàn nhà ở (*dự kiến hoàn thành giai đoạn 2026-2030*).

2.2. Dự án phát triển nhà ở xã hội

Đối với nhà ở xã hội, toàn tỉnh hiện có 101 dự án dành cho công nhân, người thu nhập thấp và lực lượng vũ trang nhân dân.

Trong giai đoạn 2021-2025 đã có 31 dự án hoàn thành với khoảng 23.399 căn, tương ứng khoảng 1,52 triệu m² sàn. Kết quả này góp phần bổ sung nguồn cung nhà ở giá phù hợp nhưng vẫn còn khiêm tốn so với nhu cầu thực tế.

Hiện còn 70 dự án đang triển khai, với quy mô khoảng 93.146 căn, tương ứng khoảng 6,05 triệu m² sàn. Danh mục này là cơ sở quan trọng để tăng tốc hoàn thành chỉ tiêu nhà ở xã hội trong giai đoạn 2026-2030.

2.3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở

Công tác hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng¹¹ được tỉnh quan tâm chỉ đạo đồng bộ. Sau khi sắp xếp, hợp nhất đơn vị hành chính, các địa phương đã

¹¹ Nguồn: Báo cáo số 2028/SXD ngày 22/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Ninh về việc rà soát, đánh giá tổng kết chính sách hỗ trợ nhà ở đối với người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ theo Quyết định 21/2024/QĐ-TTg ngày 22/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ

chủ động rà soát, hoàn thiện hồ sơ, bố trí nguồn lực và tổ chức triển khai hỗ trợ theo quy định.

Kết quả đến nay, toàn bộ 284/284 hộ người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh đã thực hiện khởi công xây dựng nhà ở. Đây là kết quả tích cực, thể hiện rõ tính nhân văn và hiệu quả của chính sách an sinh về nhà ở.

Đối với công tác hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ có khó khăn về nhà ở, các cấp chính quyền đã huy động nhiều nguồn lực để triển khai xây dựng, sửa chữa nhà ở cho các đối tượng thụ hưởng; qua tổng hợp toàn tỉnh đã hỗ trợ được 4.032 trường hợp.

Việc triển khai các chương trình mục tiêu quốc gia, phong trào xóa nhà tạm, nhà dột nát và các chính sách hỗ trợ của Trung ương, của tỉnh đã góp phần nâng cao chất lượng nhà ở dân cư, nhất là tại khu vực nông thôn, vùng khó khăn và các nhóm yếu thế.

2.4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng (nhà ở riêng lẻ)

Theo số liệu thống kê, giai đoạn 2020-2024, tổng diện tích nhà ở do dân tự xây đạt khoảng 24,4 triệu m² sàn, trong đó bao gồm cả nhà ở do người dân tự xây do nhận chuyển nhượng đất nền trong các dự án và các khu dân cư hiện hữu, khu vực nông thôn.

Nhà ở riêng lẻ chủ yếu được xây dựng trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư. Khu vực ngoài dự án hầu hết được cải tạo, xây dựng lại biến động diện tích nhà ở không đáng kể.

2.5. Hiện trạng chung cư cũ

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 07 khu chung cư cũ, nhà tập thể; trong đó khu vực Bắc Giang cũ có 02 khu và khu vực Bắc Ninh cũ có 05 khu. Phần lớn các công trình này đã được xây dựng từ lâu, tiêu chuẩn kỹ thuật cũ, chất lượng công trình suy giảm và không còn phù hợp với yêu cầu sử dụng hiện nay.

Một số khu nhà tập thể có quy mô nhỏ, xen cài trong khu dân cư hiện hữu, hạ tầng kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy hạn chế, cần được kiểm tra, đánh giá chất lượng định kỳ để kịp thời có giải pháp sửa chữa, cải tạo hoặc di dời khi cần thiết.

2.6. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở

Thị trường bất động sản phân khúc nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh thời gian qua cơ bản duy trì xu hướng phát triển, gắn với quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa, mở rộng không gian phát triển đô thị và gia tăng nhu cầu chỗ ở của người lao động, chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp. Theo số liệu hiện trạng hết 2025, toàn tỉnh hiện có hơn 420 dự án nhà ở (bao gồm cả nhà ở thương mại và nhà ở xã hội); trong đó, số dự án đã hoàn thành chiếm tỷ trọng chưa cao, phần lớn còn đang trong giai đoạn chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc triển khai thực hiện. Điều này cho thấy nguồn cung nhà ở của tỉnh đang được mở rộng nhưng tiến độ đưa sản phẩm hoàn thành ra thị trường còn cần tiếp tục được đẩy nhanh.

Nhìn chung, thị trường nhà ở tỉnh Bắc Ninh đang trong giai đoạn phát triển, có cơ hội và thách thức đan xen. Nguồn cung tiếp tục được bổ sung, đặc biệt ở phân

khúc nhà ở xã hội; nhu cầu nhà ở vẫn lớn và có tính ổn định; mặt bằng giá có xu hướng tăng nhưng đã giảm bớt tình trạng biến động bất thường sau giai đoạn sốt cục bộ đầu năm 2025. Trong thời gian tới, cần tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, công khai minh bạch thông tin quy hoạch, pháp lý và giá bán, tập trung quan tâm phân khúc nhà ở cho thuê để đáp ứng cho các đối tượng có nhu cầu nhưng không có điều kiện để mua nhà ở; đồng thời tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới, đầu cơ, góp phần phát triển thị trường nhà ở theo hướng ổn định, lành mạnh, đáp ứng tốt hơn nhu cầu ở thực của người dân.

III. ĐỊNH HƯỚNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021-2030, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2035

1. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của tỉnh

1.1. Cơ sở tính toán

Chỉ tiêu nhà ở trên địa bàn tỉnh được dự báo dựa trên cơ sở về sự gia tăng dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân từng giai đoạn và quy mô phát triển đô thị, phát triển các khu công nghiệp theo quy hoạch. Cụ thể:

- Sự gia tăng dân số dựa trên các yếu tố tác động như: tăng dân số tự nhiên, di dân cơ học và các chỉ tiêu phát triển đô thị theo quy hoạch;
- Mục tiêu phát triển về kinh tế - xã hội của tỉnh, tốc độ tăng trưởng GRDP, mục tiêu GRDP bình quân đầu người;
- Tốc độ phát triển nhà ở thực tế giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh;
- Việc phát triển các khu đô thị mới, cải tạo, chỉnh trang phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các đô thị;
- Căn cứ số lượng các khu công nghiệp tập trung và các cụm công nghiệp theo quy hoạch phát triển công nghiệp của tỉnh,...
- Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;
- Căn cứ Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030.

1.2. Tiêu chí xác định nhu cầu nhà ở

- Các chỉ tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Các chỉ tiêu liên quan đến phát triển nhà ở nêu trong quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng của địa phương của giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở được xác định trong quy hoạch xây dựng của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Các cơ chế, chính sách hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Thực trạng về diện tích nhà ở trên địa bàn do cơ quan có thẩm quyền cung cấp tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; thực trạng về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở cho các hộ nghèo tại khu vực nông thôn và nhà ở cho các đối tượng khác trong giai đoạn 05 năm hoặc 10 năm trước đây.

- Thực trạng về dân số và tổng sản phẩm bình quân đầu người (GRDP bình quân) trên địa bàn tại thời điểm xây dựng chương trình, kế hoạch, dự kiến mức tăng dân số tự nhiên, dân số cơ học do cơ quan có thẩm quyền cung cấp trong giai đoạn thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- Dự kiến khả năng tài chính từ ngân sách của địa phương để hỗ trợ xây dựng nhà ở dành cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

2. Dự báo nhu cầu chung về nhà ở

Công thức dự báo nhu cầu nhà ở: $ST = S_{bq} \times D_s \text{ (m}^2\text{)}$

Trong đó:

- ST là tổng diện tích nhà ở
- S_{bq} là diện tích nhà ở bình quân đầu người
- D_s là dân số toàn tỉnh

3. Dự báo phát triển kinh tế - xã hội, dân số, đô thị đến năm 2030, định hướng đến năm 2035

3.1. Dự báo dân số đến năm 2030

Dự báo dân số tỉnh Bắc Ninh đến năm 2030 trên cơ sở dân số thường trú và dân số quy đổi, gồm:

- Dân số thường trú phát triển theo số liệu dự báo thuần đến năm 2030 là 4.065.000 người (*tính toán theo dân số thường trú hiện trạng năm 2026¹², tỷ lệ tăng tự nhiên 0,9%, tỷ lệ tăng cơ học 3,09%*).

- Dân số quy đổi khoảng 885.000 người (*bao gồm 2 thành phần chính khách du lịch và lao động thời vụ, dân số khác tạm trú dưới 6 tháng*).

Trên cơ sở đó, lựa chọn dự báo dân số đến năm 2030 là **4,95 triệu người** (*để thống nhất với dự báo dân số theo quy hoạch tỉnh*).

Định hướng đến năm 2035, trên cơ sở lấy mốc dân số thường trú năm 2030 là 4,065 triệu người và áp dụng tốc độ tăng dân số trung bình giai đoạn 2026–2030, dân số trung bình toàn tỉnh vào năm 2035 được dự báo đạt khoảng 6,1 triệu người. Trên cơ sở đó, tổng quy mô dân số đưa vào tính toán đến năm 2035 khoảng 6,1 triệu người.

¹² Theo Công văn số 2629/CAT-ANKT ngày 24/4/2026 của Công an tỉnh cung cấp thông tin về dân số hiện trạng tỉnh Bắc Ninh đến tháng 4/2026: Tổng số 4.023.781 người trong đó: dân số thường trú 3.476.688 người, dân số tạm trú 547.093 người.

3.2. Dự báo tăng trưởng kinh tế

Căn cứ Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030. Theo đó, mục tiêu tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) bình quân giai đoạn 2026-2030 đạt 11-12%; GRDP bình quân đầu người năm 2030 đạt khoảng 8.700-9.200 đô la Mỹ/người.

Sử dụng tốc độ tăng trưởng GRDP bình quân giai đoạn 2026-2030 (trung bình 12%/năm), áp dụng cho giai đoạn 2031-2035, theo đó GRDP đến năm 2035 dự kiến đạt khoảng 1,7 triệu tỷ, GRDP bình quân đầu người đến năm 2035 ước đạt khoảng 11.500 – 11.700 đô la Mỹ/người.

3.3. Dự báo phát triển đô thị

Căn cứ Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh Bắc Ninh lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030. Theo đó, mục tiêu tỷ lệ đô thị hoá đến năm 2030 phấn đấu đạt 65%. Sử dụng tốc độ giai đoạn trước, dự kiến tỷ lệ đô thị hoá đến năm 2035 đạt 70%.

3.4. Tương quan của diện tích nhà ở bình quân đầu người với tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân đầu người và tỷ lệ đô thị hoá

- Sử dụng mô hình hồi quy logarit để lượng hóa mối quan hệ giữa diện tích nhà ở bình quân đầu người và GRDP bình quân đầu người theo phương trình: $\ln(\text{DTBQ}) = 1,7 + 0,355 \times \ln(\text{GRDP_BQ})$. Kết quả mô hình có hệ số tương quan $R = 0,963$ và hệ số xác định $R^2 = 0,928$, cho thấy khoảng 92,8% biến động của diện tích nhà ở bình quân được giải thích bởi sự thay đổi của GRDP bình quân đầu người. Hệ số 0,355 cho thấy khi GRDP bình quân đầu người tăng 1% thì diện tích nhà ở bình quân đầu người có xu hướng tăng khoảng 0,355%. Đây là cơ sở khoa học quan trọng để khẳng định mối quan hệ cùng chiều và tương đối chặt chẽ giữa tăng trưởng kinh tế với gia tăng mức thụ hưởng nhà ở, phương pháp này được Bộ Xây dựng sử dụng để xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 và cơ bản các tỉnh, thành phố sử dụng để tính toán.

- Theo số liệu thống kê GRDP bình quân đầu người tỉnh Bắc Ninh từ năm 2010 đến năm 2025, cho thấy GRDP bình quân đầu người đã tăng từ khoảng 25,3 triệu đồng/người năm 2010 lên khoảng 146,3 triệu đồng/người năm 2025. Giai đoạn 2026 - 2030, GRDP bình quân đầu người đến năm 2030 dự báo đạt khoảng 268 triệu đồng/người (9.200 đô la Mỹ/người tính quy đổi theo tốc độ tăng tỷ giá¹³). Trên cơ sở đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người được dự báo đạt khoảng 40,0 m² sàn/người¹⁴.

Giai đoạn 2031-2035, GRDP bình quân đầu người đến năm 2035 dự báo đạt khoảng 379 triệu đồng (11.500-11.700 đô la Mỹ/người), dân số đạt khoảng

¹³ Tỷ giá USD/VND giai đoạn đến năm 2030 được dự báo dao động trong khoảng 27.500–30.500 VND/USD, theo xu hướng VND mất giá nhẹ bình quân 2–3%/năm. Kịch bản cơ sở phục vụ tính toán kinh tế – tài chính lựa chọn mức khoảng 29.130 VND/USD (Nguồn: CoinCodex, WalletInvestor, TradersUnion).

¹⁴ Tương đồng với mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở một số tỉnh lân cận đến năm 2030: Hà Nội phấn đấu 40 m²/người (đến năm 2035 lên 45 m²/người); Ninh Bình 40 m²/người, Hưng Yên 36,5 m²/người; Thái Nguyên 35 m²/người; Hải Phòng 37,17 m²/người.

6,1 triệu người. Trên cơ sở đó, diện tích nhà ở bình quân đầu người được dự báo đạt khoảng 42,5 m² sàn/người.

Đối chiếu kết quả dự báo theo “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025 và định hướng đến năm 2030” kèm theo Quyết định Số: 422/QĐ-UBND ngày 05/11/2021 và “Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030” kèm theo Quyết định số 420/QĐ-UBND ngày 06/5/2022, điều chỉnh dự báo như sau:

Bảng: Điều chỉnh dự báo DTBQ đến năm 2030

Stt	Nội dung	Kết quả dự báo tại Chương trình PTN tỉnh Bắc Ninh kèm theo Quyết định Số: 422/QĐ-UBND	Kết quả dự báo tại Chương trình PTN tỉnh Bắc Giang kèm theo Quyết định Số: 420/QĐ-UBND	Điều chỉnh dự báo
1	Điều chỉnh dự báo nhu cầu DTBQ (m ² sàn/người)	45,63 m ² sàn/người	32,5 m ² sàn/người	40,0 m ² sàn/người

Theo đó, đến năm 2030 GRDP bình quân ước đạt 9.200 USD/người, diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt khoảng 40 m² sàn/người. Với dân số dự báo đến 2030 khoảng 4,95 triệu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021-2030 khoảng 105,6 triệu m² sàn, cao hơn khoảng 6,71 triệu m² sàn so với tổng nhu cầu của 02 CTPTN đã phê duyệt (98,89 triệu m²).

Đến năm 2035, GRDP bình quân ước đạt 11.500 USD/người¹⁵, dân số dự báo 6,1 triệu người, diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 42,5 m² sàn/người, nhu cầu diện tích tăng thêm giai đoạn 2031-2035 khoảng 61,25 triệu m² sàn.

Bảng: Tổng hợp so sánh diện tích phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030

Tiêu chí	Tổng toàn tỉnh (cộng gộp)	
	2020	2030
Năm	2020	2030
Dân số	3.260.750	4.950.000
Diện tích nhà ở bình quân	28,3	40,0
Tổng diện tích nhà ở	92.279.225	198.000.000
Diện tích nhà ở tăng thêm	105.601.188	

(Dân số năm 2020 lấy theo Niên giám thống kê)

IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 với các nội dung chủ yếu như sau:

¹⁵ Giữ nguyên tốc độ tăng GRDP 12%/năm của giai đoạn 2026-2030 áp dụng cho giai đoạn 2031-2035.

1. Điều chỉnh, bổ sung mục tiêu phát triển nhà ở

Điều chỉnh, bổ sung mục tiêu tổng quát vào Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 để đảm bảo đúng quy định của Luật Nhà ở 2023 và điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 95/2024-NĐ-CP và phù hợp Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, bao gồm:

- 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 các loại hình nhà ở cân đối, phù hợp với nhu cầu giữa các phân khúc, 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; quan tâm phát triển loại hình nhà ở cho thuê cho người lao động, người không có điều kiện mua nhà ở.

- 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, quy hoạch xây dựng, 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 gắn với mục tiêu tăng trưởng GRDP “2 con số” của tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2026-2030 và mục tiêu xây dựng tỉnh Bắc Ninh trở thành thành phố trực thuộc Trung ương; xây dựng các khu đô thị, khu nhà ở hiện đại, đồng bộ về hạ tầng, chú trọng phát triển nhà ở chung cư cao tầng gắn với mô hình phát triển đô thị “TOD”.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở

a) Phát triển diện tích nhà ở

Giai đoạn 2021-2030 phấn đấu phát triển đạt 105,6 triệu m² sàn nhà ở hoàn thành toàn tỉnh, tương đương với khoảng 806.533 căn nhà, nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh lên 40 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 42 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 36,3 m² sàn/người.

Bổ sung định hướng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2035, giai đoạn 2031- 2035 phấn đấu phát triển đạt 61,25 triệu m² sàn nhà ở hoàn thành toàn tỉnh, tương đương với khoảng 388.711 căn nhà, nâng chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh lên 42,5 m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 46,5 m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 33,2 m² sàn/người.

b) Nâng cao chất lượng nhà ở

Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố toàn tỉnh đạt 99,9%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,1%; tại khu vực đô thị, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 100%, không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ; tại khu vực nông thôn, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,7%, tỷ lệ nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ còn 0,3%.

c) Phát triển các loại hình nhà ở

(1) 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, ...).

(2) Tiếp tục thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

(3) Tiếp tục thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng việc nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

(4) Giai đoạn 2021-2030, phân đầu phát triển hoàn thành khoảng 96,6 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 653.998 căn nhà ở thương mại trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư.

Định hướng giai đoạn 2031-2035, phân đầu phát triển hoàn thành khoảng 56,8 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 317.329 căn nhà ở thương mại.

(5) Phát triển nhà ở xã hội: Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu 232.423 căn, tương ứng 13,95 triệu m² sàn của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Căn cứ Nghị Quyết 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030; phân đầu giai đoạn 2021-2030 toàn tỉnh hoàn thành tối thiểu khoảng 152.292 căn, tương đương khoảng 9 triệu m² sàn, đạt 100% kế hoạch được Thủ tướng Chính phủ giao. Trong đó:

- Nhà ở cho xã hội chung cho các nhóm đối tượng: Phát triển và hoàn thành khoảng 7,7 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 128.958 căn.

- Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân: Phát triển và hoàn thành khoảng 356.440 m² sàn, tương ứng khoảng 5.092 căn .

- Nhà lưu trú công nhân để cho thuê: Xây dựng hoàn thành khoảng 912.100 m² sàn, tương ứng khoảng 18.242 căn.

Định hướng giai đoạn 2031-2035, phân đầu phát triển hoàn thành khoảng 456.050 m² sàn, tương ứng khoảng 9.121 căn nhà ở xã hội.

(6) Phát triển nhà ở công vụ với tổng diện tích là 5.950 m² sàn, tương đương 63 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.

3. Điều chỉnh dự kiến diện tích 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 552,3 ha; trong đó dự kiến đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang là 21,9 ha; đất

phát triển nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng là 474,5 ha; đất phát triển nhà lưu trú công nhân khoảng 55,9 ha.

Dự kiến giai đoạn 2031-2035 diện tích đất phát triển nhà ở xã hội khoảng 276,1 ha; trong đó dự kiến đất phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang là 10,9 ha; đất phát triển nhà ở xã hội chung cho các nhóm đối tượng là 237,2 ha; đất phát triển nhà lưu trú công nhân khoảng 28 ha.

b) Diện tích đất phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong giai đoạn 2021 - 2030 tiếp tục thực hiện bố trí tái định cư chủ yếu theo 2 hình thức: (1) Thanh toán tiền để người tái định cư tự mua, thuê mua, thuê nhà ở; (2) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai: thông qua việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bố trí nền đất ở tái định cư cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư chưa dự kiến phát triển trong giai đoạn này.

c) Diện tích đất phát triển nhà ở công vụ

Căn cứ mục tiêu phát triển nhà ở công vụ, dự kiến diện tích đất phát triển khoảng 0,652 ha. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn 2026-2030 và 2031-2035, thực hiện bổ sung diện tích đất phát triển nhà ở công vụ để đáp ứng 100% nhu cầu, tiêu chuẩn nhà công vụ theo quy định của pháp luật.

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

Dự kiến tổng nhu cầu vốn để phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh khoảng 945.556 tỷ đồng. Trong đó:

- Nguồn vốn phát triển nhà ở theo dự án và theo hình thức dân tự xây là nguồn vốn ngoài ngân sách.

- Nguồn vốn ngân sách: Thực hiện dự án nhà ở tái định cư; thực hiện hỗ trợ sửa chữa, xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo, được thực hiện theo đề án được ban hành riêng biệt của Chương trình mục tiêu; thực hiện mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở xã hội (để cho thuê, thuê mua) theo dự án đầu tư công và nhu cầu thực tế; thực hiện xây dựng nhà công vụ và xây dựng dự án nhà ở tái định cư nếu phát sinh nhu cầu.

5. Điều chỉnh một số giải pháp chính thực hiện Chương trình

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.
2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.
5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế.

6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.

7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.

V. NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

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

1. Điều chỉnh mục tiêu phát triển nhà ở.
2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở.
3. Điều chỉnh dự kiến diện tích đất phát triển nhà ở.
4. Điều chỉnh nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở.
5. Điều chỉnh các giải pháp chính thực hiện.

Điều 2. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này thay thế các Nghị quyết sau:

- Nghị quyết 56/NQ-HĐND ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn 2030.

- Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 09 tháng 07 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

- Nghị quyết số 02/NĐ-HĐND ngày 06 tháng 04 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị./.

(Kèm theo dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021- 2030 và dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh)

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND tỉnh;
- VPUB: CVP, THĐT, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Thịnh