

Số: 325 /BC - HĐND

Bắc Ninh, ngày 09 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm tra dự thảo nghị quyết thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030

(Trình kỳ họp thứ 3, HĐND tỉnh Khóa XX)

Thực hiện sự phân công của Thường trực HĐND tỉnh, ngày 05/6/2026, Ban Kinh tế - Ngân sách chủ trì phối hợp với Ban Văn hóa - Xã hội tổ chức Hội nghị thẩm tra dự thảo nghị quyết thông qua Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021-2030 do UBND tỉnh trình (Đồng chí Nguyễn Tiến Tài, Trưởng ban Kinh tế - Ngân sách chủ trì hội nghị thẩm tra). Trên cơ sở ý kiến thảo luận của đồng chí Trưởng Ban Văn hóa - Xã hội HĐND tỉnh, các thành viên Ban Kinh tế - Ngân sách và đại biểu dự hội nghị, kết quả thẩm tra như sau:

I. Kết quả thẩm tra

1. Cơ sở pháp lý

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 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;

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 07/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 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;

- Theo quy định tại khoản 1, Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023 về Điều chỉnh chương trình, kế hoạch 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 tỉnh 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”.

- Theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 29 Luật Nhà ở năm 2023 về xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh: “1. Việc xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.”

- Theo điểm b, khoản 2 và điểm đ, khoản 1, Điều 10, Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm d, khoản 2, điều 10, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ): “d)Nội dung trình HĐND thông qua bao gồm: mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở; nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở; dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có) và các giải pháp để thực hiện chương trình phát triển nhà ở;”

2. Cơ sở thực tiễn

Trước khi sáp nhập, Chương trình phát triển nhà ở của 02 tỉnh (Bắc Ninh, Bắc Giang cũ) được phê duyệt theo Luật Nhà ở năm 2014 với kỳ chương trình không thống nhất (tỉnh Bắc Ninh (cũ) giai đoạn 2021-2025; tỉnh Bắc Giang đến năm 2030). Việc duy trì các chương trình riêng lẻ này không còn phù hợp với quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023, chưa đồng bộ với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030.

Theo quy định tại Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, khi điều chỉnh địa giới hành chính cấp tỉnh do sáp nhập, địa phương phải thực hiện xây dựng và phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở sau sáp nhập để làm căn cứ lập kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030. Hiện nay, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 của các địa phương trước sáp nhập đều chưa được phê duyệt, tạo ra khoảng trống pháp lý trong quản lý nhà nước về nhà ở.

Việc điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 là cơ sở thực tiễn quan trọng để tỉnh Bắc Ninh thực hiện các thủ tục đầu tư, huy động nguồn lực xã hội và cụ thể hóa các mục tiêu an sinh xã hội về nhà ở trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở 2023.

3. Trình tự, thủ tục

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng cơ bản đảm bảo trình tự, thủ tục, thể thức trình bày theo quy định tại Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư. Dự thảo nghị quyết được đã được UBND tỉnh thông qua tại phiên họp tháng 04/2026 và được Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh nhất trí thông qua tại Thông báo số 270-TB/TU ngày 29 tháng 5 năm 2026.

4. Nội dung trình

Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất với dự thảo Nghị quyết của UBND tỉnh trình kỳ họp thứ 3 HĐND tỉnh. Tuy nhiên, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh một số nội dung, cụ thể như sau:

- Rà soát đảm bảo thống nhất giữa số liệu, nội dung dự thảo Nghị quyết với Tờ trình.

- Về quy trình, thủ tục và căn cứ pháp lý: Đề nghị UBND tỉnh hoàn thiện đầy đủ hồ sơ theo đúng quy định pháp luật trước khi trình HĐND tỉnh xem xét thông qua và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ.

- Về đánh giá thực trạng phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025: Đề nghị bổ sung hạn chế, tồn tại gồm: Nhiều dự án nhà ở chậm tiến độ, kéo dài; có nhiều khu nhà ở chưa có người ở, nhiều khu đất ở chuyển nhượng cho người dân chậm xây dựng nhà ở. Đề nghị UBND tỉnh rà soát, đánh giá kỹ nguyên nhân và bổ sung giải

pháp cụ thể, khả thi để khắc phục các hạn chế nêu trên trong thời gian tới;

- Về dự báo dân số và tính diện tích sàn nhà ở tăng thêm kèm theo thuyết minh điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021 – 2030: Đề nghị chỉ đạo Sở Xây dựng, đơn vị tư vấn phối hợp với cơ quan Thống kê, Y tế, Tài chính để thống nhất xác định chỉ tiêu dân số thực tế thường trú của tỉnh đến năm 2030 theo quy định của ngành thống kê, phù hợp với chỉ tiêu dân số được dự báo trong Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Bắc Ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (dự báo khoảng 4,06 triệu người) để xác định diện tích sàn nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030;

- Về rà soát danh mục dự án nhà ở đã hoàn thành, đang triển khai và dự kiến hoàn thành giai đoạn 2026-2030 kèm theo thuyết minh điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021 – 2030: Đề nghị chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát, cập nhật đầy đủ, chính xác các thông tin về: tên dự án, vị trí, quy mô diện tích và tiến độ thực hiện thực tế; bổ sung các dự án còn thiếu (nếu có),...; làm rõ nguồn số liệu và chịu trách nhiệm đối với số liệu đánh giá đến hết năm 2025: số lượng căn nhà đã hoàn thành 975.369 căn nhà.

- Rà soát và chịu trách nhiệm về tính pháp lý, chính xác và sự phù hợp về quy hoạch của danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án kèm theo dự thảo thuyết minh điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Ninh giai đoạn 2021 – 2030, đồng thời gộp các Phụ lục số: 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5) trong thuyết minh thành 01 Phụ lục Bảng tổng hợp khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án giai đoạn 2026 - 2030 và trình bày theo đúng mẫu quy định tại Phụ lục 1 kèm theo Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Trình bày nội dung dự thảo Nghị quyết đảm bảo nội dung theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 10, Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm d, khoản 2, điều 10, Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ).

5. Đánh giá chung và kiến nghị, đề xuất

- Trên cơ sở ý kiến thảo luận và biểu quyết của các thành viên, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị UBND tỉnh tiếp thu, hoàn thiện dự thảo nghị quyết theo ý kiến thẩm tra của Ban để trình kỳ họp HĐND tỉnh xem xét theo quy định. Nội dung báo cáo thẩm tra đã được các thành viên Ban biểu quyết thông qua (Có biên bản kèm theo).

- Đề nghị UBND tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo:

+ Hoàn thiện đầy đủ các quy trình, thủ tục, căn cứ pháp lý và hồ sơ liên quan bảo đảm phù hợp với Luật Nhà ở, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các văn bản hướng dẫn thi hành khi phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở theo

quy định pháp luật, trong đó tập trung rà soát, tính toán diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2030 và đề xuất danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, tránh dư thừa, lãng phí; quan tâm phát triển loại hình nhà ở cho thuê (đặc biệt là nhà ở cho thuê đối với người lao động, người không có điều kiện mua nhà) trong giai đoạn 2026 – 2030 theo các văn bản chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

+ Khẩn trương tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 để triển khai thực hiện đảm bảo đúng quy định của Luật Nhà ở, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí đất đai.

Ban Kinh tế - Ngân sách trân trọng báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thường trực HĐND tỉnh (để báo cáo);
- UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo, chuyên viên Văn phòng;
- Lưu: VT, CTHĐND.

TM. BAN KINH TẾ - NGÂN SÁCH
KT. TRƯỞNG BAN



Vũ Tấn Cường

