

Số: /BC-BĐT

Hải Phòng, ngày tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm tra Tờ trình về việc thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030

(Báo cáo tại kỳ họp thứ nhất Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Thực hiện Kế hoạch số 02/KH-HĐND ngày 31/3/2026 của Thường trực HĐND thành phố về việc chuẩn bị kỳ họp thứ nhất HĐND thành phố khóa XVII; trên cơ sở Tờ trình số 101/TTr-UBND ngày 02/4/2026 của UBND thành phố trình thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030, Ban Đô thị HĐND thành phố đã tổ chức Hội nghị thẩm tra vào ngày 06/4/2026.

Trên cơ sở hồ sơ và báo cáo của cơ quan được UBND thành phố giao nhiệm vụ, ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan và các thành viên Ban, Ban Đô thị HĐND thành phố báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Nội dung đề xuất của UBND thành phố

UBND thành phố đề nghị HĐND thành phố thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 với các mục tiêu, chỉ tiêu chính đến năm 2030 như sau:

- Chi tiêu diện tích bình quân: Đạt 37,17 m² sàn/người (trong đó khu vực đô thị là 38,95 m² sàn/người; khu vực nông thôn là 33,01 m² sàn/người)

- Chất lượng nhà ở: Phấn đấu 100% nhà ở kiên cố và bán kiên cố, cơ bản không còn nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Tổng diện tích sàn: Đạt khoảng 203.691.600 m²; trong đó tổng diện tích sàn tăng thêm là 98.273.905 m².

- Cơ cấu các loại hình nhà ở tăng thêm: Nhà ở thương mại là 42.979.750 m² sàn; Nhà ở xã hội là 5.096.811 m² sàn (tương đương 72.812 căn); Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng giảm xuống còn 50.197.344 m² sàn.

- Dự kiến nguồn vốn và quỹ đất: Tổng nguồn vốn cần huy động là 930.758,56 tỷ đồng.

- Dự kiến bố trí 187,5 ha quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội (bao gồm nhà ở cho lực lượng vũ trang).

2. Ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị

2.1. Về cơ sở pháp lý và thẩm quyền điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở

Căn cứ khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023 “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.”

Căn cứ khoản 7 Điều 1 Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, trong đó “sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương thành thành phố mới có tên gọi là thành phố Hải Phòng.”

Như vậy, việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng là có cơ sở pháp lý.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở, trình tự điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện theo quy định tại khoản 1; cụ thể tại điểm đ khoản 1 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định UBND cấp tỉnh trình HĐND cùng cấp thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở.

Như vậy, việc UBND thành phố có Tờ trình số 101/TTr-UBND ngày 02/4/2026 trình HĐND thành phố thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 là đúng thẩm quyền, phù hợp trình tự, thủ tục pháp luật đã quy định.

2.2. Về quy trình thực hiện

Thực hiện quy định về trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, UBND thành phố đã triển khai các nội dung sau:

- Ngày 27/8/2025, Sở Xây dựng có Tờ trình số 237/TTr-SXD về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 (Đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí).

- Ngày 13/9/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3739/QĐ-UBND phê duyệt phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 (Đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí).

- Sở Xây dựng đã tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu; thực hiện ký Hợp đồng tư vấn số 35/2025/HĐ-TV ngày 01/12/2025 với Viện Nghiên cứu Kinh tế xây dựng và Đô thị (đơn vị tư vấn được lựa chọn) về Gói thầu số 01: Tư vấn Lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 (thời gian 90 ngày kể từ ngày 01/12/2025).

- Ngày 27/02/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 2021/SXD-QLN xin lấy ý kiến UBND các xã, phường, đặc khu và các cơ quan, đơn vị liên quan. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến tham gia (gồm ý kiến của 09 sở, ban, ngành; 63 UBND các xã, phường, đặc khu; 02 trường cao đẳng, đại học trên địa bàn thành phố), Sở Xây dựng và đơn vị tư vấn chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030.

- Ngày 31/3/2026, Sở Xây dựng có Tờ trình số 105/TTr-SXD báo cáo UBND thành phố xem xét, cho ý kiến để trình HĐND thành phố thông qua.

- Ngày 02/4/2026, UBND thành phố có Tờ trình số 101/TTr-UBND trình HĐND thành phố thông qua.

2.3. Về sự phù hợp với chủ trương

Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố đã có Kết luận số 143-KL/TU ngày 07/4/2026 về việc điều chỉnh Chương trình Phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021 - 2030, trong đó đồng ý chủ trương trình HĐND thành phố xem xét, điều chỉnh.

2.4. Các ý kiến khác tại hội nghị thẩm tra

Ban Đô thị đã có Thông báo số 02/TB-BĐT ngày 07/4/2026 tổng hợp các ý kiến của đại biểu tham gia hội nghị thẩm tra, đề nghị Sở Xây dựng giải trình, làm rõ; cụ thể:

- Đề nghị Sở Xây dựng làm rõ trình tự, thủ tục điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố để bảo đảm tuân thủ quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

- Theo quy định tại Điều 10 Nghị định 95/2024/NĐ-CP, nội dung trình HĐND thành phố về nhu cầu sử dụng đất bao gồm: 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. Tuy nhiên, trong đề xuất của UBND thành phố chỉ nêu dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội. Đề nghị Sở Xây dựng làm rõ cơ sở pháp lý để không đưa vào chương trình dự kiến diện tích các loại đất phát triển nhà ở khác.

- Đề nghị Sở Xây dựng làm rõ cơ sở tính toán để xác định chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân toàn thành phố và theo khu vực đô thị/ nông thôn.

3. Ý kiến giải trình

Sở Xây dựng đã có Công văn số 3614/SXD-QLN ngày 08/4/2026 tiếp thu, giải trình làm rõ các ý kiến tại hội nghị thẩm tra.

4. Kết luận, kiến nghị

4.1. Ban Đô thị đã thẩm tra, báo cáo Thường trực HĐND thành phố nhất trí với đề xuất của UBND thành phố để trình HĐND thành phố xem xét, thông qua

điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030.

4.2. Sau khi Nghị quyết được thông qua, đề nghị UBND thành phố chỉ đạo cơ quan chuyên môn hoàn thiện hồ sơ, bảo đảm cơ sở pháp lý, tính chính xác của hồ sơ, tài liệu; lưu ý rà soát, tính toán gắn với dự báo dân số, nhu cầu nhà ở, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố bảo đảm khoa học, khả thi, đáp ứng tầm nhìn dài hạn, tránh lãng phí, tiết kiệm nguồn lực xã hội; trên cơ sở đó ban hành quyết định phê duyệt điều chỉnh chương trình và các kế hoạch triển khai theo đúng quy định pháp luật.

Ban Đô thị kính trình HĐND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TT HĐND TP;
- UBND TP;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- Các đại biểu HĐND TP khóa XVII;
- Lưu: VT, HSKH.

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**

Phạm Văn Khanh