

TỜ TRÌNH

**V/v trình thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở
thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Luật số 87/2025/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ 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 tháng 4 năm 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”;

Căn cứ Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 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 07/NQ-CP ngày 12 tháng 01 năm 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 Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;

Căn cứ Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Hải Phòng về xây dựng và triển khai thực hiện một số mô hình Chủ nghĩa xã hội gắn với con người Xã hội chủ nghĩa tại thành phố Hải Phòng giai đoạn 2026 - 2030 và những năm tiếp theo;

Căn cứ Quyết định 5455/QĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2050, tầm nhìn đến năm 2075 theo Tờ trình số 68/TTr-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 105/TTr-SXD ngày 31 tháng 3 năm 2026; biểu quyết thống nhất của các thành viên Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp ngày 01 tháng 4 năm 2026; Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 với các nội dung chính như sau:

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

1. Sự cần thiết:

Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng (cũ) được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/01/2019, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 11/10/2022; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 28/01/2022, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 21/6/2024.

Đến nay, Chính sách về nhà ở, đất đai, bất động sản đã có sự thay đổi cơ bản với việc Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 cùng các cơ chế, chính sách mới về phát triển nhà ở được sửa đổi, bổ sung và có hiệu lực thi hành.

Ngày 12/4/2025, Ban chấp hành Trung ương Đảng ban hành Nghị quyết số 60/NQ-TW, trong đó hợp nhất tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng, lấy tên là thành phố Hải Phòng, trung tâm chính trị - hành chính đặt tại thành phố Hải Phòng. Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025, theo đó địa giới hành chính cấp xã có sự thay đổi lớn.

Trên cơ sở các căn cứ pháp lý và thực tiễn nêu trên, việc thực hiện xây dựng Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong công tác quản lý nhà nước và định hướng phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố, là cơ sở để tổ chức lập Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 theo đúng quy định. Việc điều chỉnh nhằm bảo đảm sự phù hợp với hệ thống pháp luật hiện hành; thống nhất với các quy hoạch, chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của toàn thành phố sau hợp nhất; đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư và triển khai các dự án xây dựng nhà ở trong giai đoạn tới, thúc đẩy phát triển đô thị bền vững và nâng cao chất lượng đời sống của nhân dân.

2. Cơ sở thực hiện điều chỉnh chương trình:

Căn cứ khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở năm 2023, Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được xem xét điều chỉnh khi có thay đổi về “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” dẫn đến thay đổi các nội dung định hướng phát triển nhà ở theo quy định của Luật. Đồng thời, tại Công văn số 11578/BXD-QLN ngày 14/10/2025, Bộ Xây dựng đã yêu cầu Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức rà soát, đánh giá Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương trước sáp nhập để đề xuất xây dựng mới hoặc điều chỉnh phù hợp với địa giới hành chính và điều kiện phát triển trong bối cảnh mới.

Đồng thời, Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã xác lập định hướng không gian phát triển mới sau sắp xếp địa giới hành chính.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố và tình hình thực hiện các chỉ tiêu theo Chương trình Phát triển nhà ở đã được phê duyệt

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu phát triển nhà ở:

Giai đoạn 2021-2025, công tác phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng đã đạt được nhiều kết quả tích cực, đồng bộ trên các phương diện quy mô, cơ cấu và chất lượng; trực tiếp góp phần nâng cao điều kiện sống của nhân dân và đáp ứng yêu cầu chỉnh trang, phát triển đô thị. Cụ thể:

- Về quy mô và diện tích: Tổng diện tích sàn nhà ở ước đạt 144,9 triệu m² (bằng 103% kế hoạch) với diện tích sàn tăng thêm trong cả giai đoạn đạt khoảng 39,48 triệu m² (vượt 14% kế hoạch), trong đó:

+ Hải Phòng (cũ) tăng thêm khoảng 21,8 triệu m² sàn (đạt 111% kế hoạch), gồm: Nhà ở thương mại: 6,53 triệu m² (đạt 86% kế hoạch); Nhà ở xã hội: 828.720 m² sàn (tương đương 13.817 căn); Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: 14,44 triệu m² sàn (đạt 138% kế hoạch).

+ Hải Dương (cũ) tăng thêm khoảng 17,68 triệu m² sàn (đạt 118% kế hoạch), gồm: Nhà ở thương mại: 993.110 m² sàn (đạt 90% kế hoạch); Nhà ở xã hội: 171.720 m² sàn (tương đương 2.862 căn); Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: 16,52 triệu m² sàn (đạt 122% kế hoạch)

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố đạt 31,09 m² sàn/người (vượt 3% chỉ tiêu); trong đó: khu vực Hải Phòng (cũ) đạt 29,80 m²/người, khu vực Hải Dương (cũ) đạt 32,55 m²/người. Chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu (10 m²/người) được duy trì và hoàn thành 100% tại cả hai địa phương.

- Về chất lượng nhà ở: Điều kiện sinh sống của người dân được nâng cao rõ rệt, cơ bản xóa bỏ tình trạng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ. Tỷ lệ nhà ở kiên cố và bán kiên cố tại Hải Phòng (cũ) và Hải Dương (cũ) đều đạt 100%.

- Về cơ cấu loại hình: Đã có sự dịch chuyển tích cực. Mặc dù nhà ở riêng lẻ vẫn chiếm tỷ trọng chủ đạo (96,4%), tỷ trọng nhà chung cư đã có xu hướng gia tăng (đạt 3,62%), bước đầu góp phần tiết kiệm quỹ đất và định hình không gian đô thị tập trung.

- Về nhu cầu đất ở thuận trong các dự án phát triển mới:

Theo 02 Chương trình được phê duyệt, tổng diện tích đất ở thuần tại các dự án phát triển mới trong giai đoạn 2021-2030 là khoảng 3.750ha; giai đoạn 2021-2025 đã thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án với tổng diện tích đất ở khoảng 1.319,3ha, trong đó:

+ Hải Phòng (cũ) giai đoạn 2021-2025 phát triển mới khoảng 967,3ha; giai đoạn 2026-2030 phát triển mới khoảng 1.200ha. Kết quả giai đoạn 2021-2025, phát triển mới khoảng 960ha (99,3%);

+ Hải Dương (cũ) giai đoạn 2021-2025 phát triển mới khoảng 610ha; giai đoạn 2026-2030 phát triển mới khoảng 912,6ha. Kết quả giai đoạn 2021-2025, phát triển mới khoảng 359,3ha (58,9%).

2. Đánh giá chung về công tác phát triển nhà ở:

- Về quy mô và chất lượng: Công tác phát triển về nhà ở trên địa bàn thành phố trong giai đoạn qua đã đáp ứng tốt nhu cầu thực tiễn của người dân cũng như sự gia tăng dân số cơ học. Chất lượng công trình ngày càng được nâng cao, thiết kế đa dạng, góp phần đảm bảo an toàn, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Về phát triển nhà ở theo dự án: Việc thu hút đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở thương mại đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đã góp phần làm thay đổi diện mạo kiến trúc, tạo lập cảnh quan đô thị khang trang, hiện đại. Đồng thời, các chương trình mục tiêu quốc gia và đầu tư công về nhà ở tiếp tục phát huy hiệu quả thiết thực trong việc hỗ trợ an sinh xã hội cho người có công, hộ nghèo và cư dân khu vực nông thôn.

- Về cơ cấu loại hình: Mặc dù đã có sự chuyển biến, tuy nhiên nguồn cung nhà ở chủ yếu vẫn từ khu vực dân tự xây. Tỷ trọng nhà chung cư, tỷ lệ thực hiện các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội đang trong quá trình phấn đấu để đạt được tỷ lệ kỳ vọng.

III. Nội dung điều chỉnh Chương trình

Việc đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030 được tính toán dựa trên các cơ sở pháp lý và thực tiễn: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các văn bản chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội; Các chỉ tiêu định hướng tại các Nghị quyết, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố đã được phê duyệt; Thống kê thực trạng diện tích, chất lượng nhà ở hiện hữu, quỹ đất dành cho phát triển nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp; Dự báo nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng (đặc biệt là đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội theo Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023) và khả năng đáp ứng của loại hình dự án nhà ở thương mại cũng như nhà ở do dân tự xây; Các cơ chế, chính sách

hỗ trợ nhà ở do Nhà nước ban hành tại thời điểm nghiên cứu, xây dựng chương trình.

Từ các cơ sở nêu trên, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 10 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, Sở Xây dựng kính đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết thông qua và phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng, giai đoạn 2021-2030 với các nội dung chính như sau:

1. Mục tiêu phát triển nhà ở:

- Phát triển nhà ở phải bảo đảm tính liên kết, thống nhất giữa các khu vực động lực và các khu vực khác trong thành phố. Việc phát triển nhà ở cần được gắn kết chặt chẽ với định hướng điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt; đảm bảo đến năm 2030 xây dựng và phát triển Hải Phòng trở thành thành phố cảng công nghiệp hiện đại, văn minh, sinh thái và đáng sống tầm cỡ khu vực Đông Nam Á; tiên phong trong công nghiệp hóa, hiện đại hóa, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số và chuyển đổi xanh; là trung tâm kinh tế biển, du lịch chất lượng cao, dịch vụ - logistics và năng lượng sạch hàng đầu cả nước, trung tâm quốc tế về đào tạo, nghiên cứu, ứng dụng và phát triển khoa học - công nghệ biển. Đời sống vật chất và tinh thần của Nhân dân được nâng cao, an sinh và phúc lợi xã hội toàn diện, tiệm cận các thành phố tiêu biểu trong khu vực; quốc phòng - an ninh - trật tự an toàn xã hội vững chắc; đi đầu trong xây dựng mô hình Chủ nghĩa xã hội gắn với con người Xã hội chủ nghĩa.

- Bảo đảm công bằng trong tiếp cận nhà ở, đáp ứng tốt nhu cầu về diện tích và chất lượng không gian sống. Thúc đẩy tiến độ cải tạo, xây dựng lại các khu nhà ở, chung cư cũ xuống cấp, nguy hiểm để bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản của người dân.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, ... phù hợp với nhu cầu thực tiễn và khả năng chi trả của từng nhóm đối tượng; lồng ghép hiệu quả với các chương trình mục tiêu quốc gia về 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, 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.

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở quy mô lớn, hiện đại, thông minh, bền vững; phát triển các dự án nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, logistics, du lịch sinh thái; phát triển nhà ở theo mô hình TOD (phát triển định hướng giao thông công cộng) dọc các tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, đường sắt cao tốc Hà Nội - Quảng Ninh.

- Phát triển các dự án nhà ở đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, xã hội và kết nối thống nhất với các công trình tại khu vực xung quanh dự án. Phát triển nhà ở bảo đảm thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, ô nhiễm môi trường...; khuyến khích phát triển nhà ở xanh, nhà ở thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, vật liệu thân thiện môi trường, công nghệ tiên tiến, hiện đại.

2. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở:

T T	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tổng chỉ tiêu 02 địa phương đã được thông qua	Chỉ tiêu phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng (mới) giai đoạn 2021 - 2030			
				Chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh		Phân bổ các giai đoạn	
				Chỉ tiêu	Ghi chú	Hiện trạng năm 2025 (2021-2025)	Giai đoạn đến năm 2030 (2026-2030)
1	Diện tích bình quân	m^2 sàn /người	36,02	37,17	Tăng	31,09	37,17
	Khu vực đô thị		37,30	38,95	Tăng	32,46	38,95
	Khu vực nông thôn		32,85	33,01	Tăng	29,92	33,01
2	Diện tích bình quân tối thiểu		12	12	Giữ nguyên	10	12
3	Chất lượng nhà ở	%					
	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố		100	100	Giữ nguyên	100	100
	Nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ		-	-	-	-	-
4	Tổng diện tích sàn		199.938.064	203.691.600	Tăng	144.896.000	203.691.600
5	Tổng diện tích sàn tăng thêm	m^2 sàn	94.520.369	98.273.905	Tăng	39.478.305	58.795.600
	Nhà ở thương mại		35.740.594	42.979.750	Tăng	7.524.844	35.454.906

T T	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tổng chỉ tiêu 02 địa phương đã được thông qua	Chỉ tiêu phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng (mới) giai đoạn 2021 - 2030			
				Chỉ tiêu đề xuất điều chỉnh		Phân bổ các giai đoạn	
				Chỉ tiêu	Ghi chú	Hiện trạng năm 2025 (2021-2025)	Giai đoạn đến năm 2030 (2026-2030)
	Nhà ở xã hội		4.610.419 (64.707 căn)	5.096.811 (72.812 căn)	Tăng	1.000.440 (16.679 căn)	4.096.371 (56.133 căn)
	Nhà ở công vụ		-	0	-	0	0
	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (bao gồm nhà ở xây trên đất tái định cư và nhà ở trong dự án phát triển nhà ở do người dân tự xây)		54.157.379	50.197.344	Giảm	30.953.021	19.244.323
6	Dự kiến nguồn vốn để phát triển nhà ở	Triệu đồng	892.461	930.758,56		930.758,56	
7	Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội (bao gồm nhà ở cho lực lượng vũ trang)	ha	-	187,5		58,0	129,5

3. Giải pháp thực hiện

Gồm 08 nhóm giải pháp chính được nêu cụ thể trong Điều chỉnh Chương trình, bao gồm:

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở
- Quy hoạch, phát triển quỹ đất
- Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án
- Phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương
- Nguồn vốn và thuế

- Phát triển thị trường bất động sản
- Cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư
- Các nhóm giải pháp khác.

IV. Kiến nghị:

Để có cơ sở triển khai thực hiện điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030, Ủy ban nhân dân thành phố kính đề nghị HĐND thành phố ban hành Nghị quyết thông qua điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030./.

Hồ sơ trình gồm có:

- Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố trình HĐND thành phố;
- Dự thảo Nghị quyết của HĐND thành phố;
- Thuyết minh điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy (báo cáo);
- TT HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- CT, PCT UBND thành phố;
- UBMT TQVN thành phố (để phản biện);
- Ban Đô thị; Ban Pháp chế HĐND thành phố;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, NNMT;
- CVP, PCVP UBND TP;
- Phòng XD&CT,
- Lưu: VT, N.V.Thọ.

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



Lê Anh Quân