

KẾ HOẠCH

Phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2026-2030
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2026-2030

Để tiếp tục triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu đã ban hành Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 2314/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và hàng năm (tại các Quyết định: Số 82/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2021; số 189/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2021; số 520/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2023 và số 2314/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023). Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, ban hành đã tạo cơ sở triển khai các chương trình, dự án đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Điểm b khoản 2 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “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 Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 thì kỳ Kế hoạch phát triển nhà ở tiếp theo là giai đoạn 2026-2030.

Điểm g khoản 1 Điều 11 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định: “g) Trước ngày 31 tháng 12 của năm cuối kỳ kế hoạch, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cho kỳ tiếp theo”.

Năm 2025 là năm cuối thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm, giai đoạn 2021 - 2025 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, là năm tăng tốc, bứt phá, tạo nền tảng, tiền đề cho việc thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2026 - 2030.

Căn cứ vào mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt xác định vị trí, khu vực phát triển nhà ở; quy mô, số lượng các dự án phát triển

nhà ở, đề xuất nguồn vốn ngân sách và quỹ đất của tỉnh dành cho công tác phát triển nhà ở; huy động nguồn lực từ các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, phát triển nhà ở, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của Nhân dân. Từ đó, xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở một cách khoa học, tuân thủ các quy định của pháp luật về nhà ở, phát triển và chỉnh trang đô thị, từng bước nâng cao đời sống của người dân và ổn định an sinh xã hội.

Do đó, việc lập Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lai Châu giai đoạn 2026 - 2030 là cần thiết, đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- 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.
- 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;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Nhà ở về phát triển nhà ở xã hội.
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
- 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.
- Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Nghị quyết số 53/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về sửa đổi, bổ sung một số nội dung Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2045.

- Quyết định số 2314/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 và điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025.

- Các văn bản có liên quan khác.

3. Phạm vi nghiên cứu

a) Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh Lai Châu.

b) Phạm vi về thời gian: Từ năm 2026 - 2030.

4. Mục đích và yêu cầu

a) Mục đích

- Cụ thể hóa các định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Làm cơ sở để triển khai các bước chuẩn bị đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; huy động mọi nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở, thúc đẩy sự phát triển lành mạnh thị trường bất động sản.

- Chú trọng giải quyết nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người lao động, học sinh, sinh viên, người nghèo, người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh. Bảo đảm hài hòa giữa phát triển kinh tế, tăng trưởng dân số và xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, kế hoạch phát triển nhà ở, nhà ở xã hội của tỉnh và đặc điểm tình hình của từng địa bàn dân cư. Làm căn cứ pháp lý để quản lý, xây dựng và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật.

- Làm cơ sở để triển khai công tác lập, thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng cho các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh và thực hiện các công việc liên quan khác.

- Xác định chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và trên toàn địa bàn; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu.

- Xác định diện tích sàn các loại nhà ở; các hình thức đầu tư xây dựng nhà ở.
- Dự kiến nguồn vốn, huy động các nguồn lực từ các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, phát triển nhà ở, góp phần thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở, từng bước cải thiện chất lượng nhà ở cho người dân.

b) Yêu cầu

Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 phải phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt; bảo đảm tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn

1.1. Số lượng và diện tích nhà ở

Theo kết quả điều tra, khảo sát dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2024 và báo cáo của các xã, phường, các cơ quan, đơn vị liên quan về công tác phát triển nhà ở, tính đến hết năm 2025, trên địa bàn tỉnh Lai Châu có khoảng 111.620 căn nhà, với tổng diện tích sàn nhà ở khoảng 10.380.170m² sàn, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đạt 20,3m² sàn/người. Trong đó:

- Tại khu vực đô thị: có 24.426 căn nhà với tổng diện tích sàn nhà ở là 3.192.275m² sàn, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 32,3m² sàn/người.
- Tại khu vực nông thôn: có 87.194 căn nhà với tổng diện tích sàn nhà ở là 7.187.895m² sàn, diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người đạt 17,1m² sàn/người.

Bảng 1.1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Lai Châu

Khu vực	Năm 2020			Năm 2025		
	DTBQ (m² sàn/người)	Số căn nhà	Tổng diện tích (m²)	DTBQ (m² sàn/người)	Số căn nhà	Tổng diện tích (m²)
Toàn tỉnh	17,8	102.478	8.386.700	20,3	111.620	10.380.170
Khu vực đô thị	29,1	23.067	2.413.300	32,3	24.426	3.192.275
Khu vực nông thôn	15,4	79.411	5.973.400	17,1	87.194	7.187.895

(Nguồn: Chương trình phát triển nhà ở và số liệu báo cáo các đơn vị hành chính, Niên giám thống kê và tính toán của Sở Xây dựng)

Nhà ở trên địa bàn tỉnh hiện nay được phát triển chủ yếu theo loại hình nhà ở riêng lẻ, do người dân đầu tư xây dựng, chưa phát triển loại hình nhà chung cư.

Giai đoạn 2021-2025, toàn tỉnh phát triển tăng thêm khoảng 2 triệu m² sàn nhà ở (tăng 23,8% so với năm 2020), nâng tổng diện tích sàn nhà ở từ năm 2020 là 8,38 triệu m² sàn lên 10,38 triệu m² sàn vào năm 2025. Diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng từ 17,8m² sàn/người lên 20,3m² sàn/người.

Bảng 1.2. Diện tích nhà ở bình quân đầu người

STT	Khu vực	Diện tích nhà ở bình quân đầu người (m ² /người)				
		2009	2019	2020	2022	2025
	Toàn tỉnh	13,7	17,3	17,8	18,5	20,3
1	Khu vực đô thị	21,6	28,5	29,1	29,1	32,3
2	Khu vực nông thôn	11,2	14,9	15,4	16,3	17,1

(Nguồn: Thống kê tỉnh, Chương trình phát triển nhà ở và số liệu báo cáo của các phường, xã và tính toán của Sở Xây dựng)

1.2. Diện tích nhà ở tối thiểu

Theo kết quả Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2024, tỷ lệ hộ có nhà ở có diện tích nhà ở tối thiểu dưới 15m²/người trên địa bàn tỉnh chiếm 33,7% cao hơn nhiều so với toàn quốc là 18,5%; tỷ lệ hộ có nhà ở dưới 8m²/người chiếm 7,0% (toàn quốc là 4,1%); tỷ lệ hộ có nhà ở có diện tích tối thiểu trên 15m²/người chiếm 66,3% (toàn quốc là 81,5%).

Bảng 1.3. Diện tích nhà ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh

Đơn vị tính (%)

STT	Khu vực	Tổng số	Dưới 8m ²	Từ 8-15m ²	Trên 15m ²
1	Toàn quốc	100,0	4,1	14,4	81,5
2	Lai Châu	100,0	7,0	26,7	66,3

(Nguồn: Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ ngày 01/04/2024)

Đa số nhà ở của các hộ gia đình có diện tích dưới 8m²/người là nhà ở chưa được chứng nhận quyền sở hữu hoặc các hộ gia đình đang phải đi thuê nhà ở. Theo số liệu điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2024, trên địa bàn tỉnh có 3,4% các hộ gia đình chưa có sở hữu riêng về nhà ở, cụ thể như sau:

Bảng 1.4. Tỷ lệ hộ có nhà ở theo hình thức sở hữu*Đơn vị tính (%)*

STT	Khu vực	Tổng số	Nhà riêng của hộ	Nhà thuê mượn của nhà nước/ cá nhân/ tư nhân	Nhà của tập thể	Các hình thức sở hữu khác hoặc chưa rõ quyền sở hữu
1	Toàn quốc	100,0	89,7	10,0	0,2	0,1
2	Lai Châu	100,0	96,6	2,9	0,4	0,1

*(Nguồn: Điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ ngày 01/04/2024)***1.3. Chất lượng nhà ở**

Chất lượng nhà ở được thể hiện bằng sự vững chắc, có thể ứng phó được các điều kiện thiên tai xảy ra, tính hiện đại của căn nhà đó phù hợp với quy hoạch, kiến trúc văn hóa, lối sống của từng vùng, địa phương.

Tiêu chí phân loại chất lượng nhà ở (theo tiêu chí của Điều tra dân số và nhà ở, khảo sát mức sống dân cư Việt Nam của Tổng Cục Thống kê) phân loại theo kết cấu vật liệu chính cấu thành nhà ở như cột (trụ hoặc tường chịu lực), mái và tường (theo độ bền chắc của 3 thành phần chính của ngôi nhà như vật liệu chính làm mái nhà, vật liệu chính làm tường, cột nhà). Trong đó:

- Nhà kiên cố: Là nhà có cả 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.
- Nhà bán kiên cố: Là nhà có 2 trong 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.
- Nhà thiếu kiên cố: Là nhà có 1 trong 3 thành phần trên được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.
- Nhà đơn sơ: Là nhà mà cả 3 thành phần trên không được xây dựng bằng vật liệu bền chắc.

Trong thời gian qua, tỉnh Lai Châu đã tích cực đẩy mạnh các chương trình hỗ trợ, dần xóa bỏ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ trên địa bàn, đặc biệt là với các loại hình nhà tạm, nhà dột nát đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo. Chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh luôn được quan tâm chú trọng. Đến hết năm 2025, chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt tỷ lệ 90,4%, nhà thiếu kiên cố và đơn sơ giảm còn 9,6%. Chất lượng nhà ở được cải thiện và nâng cao rõ rệt so với thời điểm năm 2020, cụ thể như sau:

Bảng 1.5. Hiện trạng tỷ lệ chất lượng nhà ở

STT	Khu vực theo năm	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ
1	Toàn tỉnh năm 2020	76,6%	23,4%
-	Khu vực đô thị	93,7%	6,3%
-	Khu vực nông thôn	73,0%	27,0%
2	Toàn tỉnh năm 2025	90,4%	9,6%
-	Khu vực đô thị	95,6%	4,4%
-	Khu vực nông thôn	88,9%	11,1%

Bảng 1.6. Hiện trạng số lượng nhà ở phân theo chất lượng nhà ở

Stt	Thời gian	Tổng số căn nhà	Trong đó, số căn theo loại nhà	
			Kiên cố và bán kiên cố	Thiếu kiên cố và đơn sơ
1	2020	102.478	78.523	23.955
2	2025	111.620	100.914	10.706

(Nguồn: Chương trình phát triển nhà, kết quả điều tra dân số và nhà ở giữa kỳ năm 2024 và kết quả điều tra, thu thập số liệu từ các cơ quan, đơn vị)

2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án

2.1. Phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội

Triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025, tỉnh đã thực hiện quy hoạch, bố trí một số vị trí quỹ đất để kêu gọi đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị và nhà ở xã hội.

Đến nay, Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư đối với 01 dự án phát triển nhà ở xã hội, là dự án Khu Nhà ở xã hội Đoàn Kết Lai Châu, được thực hiện tại phường Đoàn Kết do Công ty Cổ phần Tập đoàn bất động sản Lan Hưng làm chủ đầu tư.

Dự án có quy mô sử dụng đất khoảng 3,1ha, được xây dựng gồm 03 khối công trình nhà ở xã hội dạng chung cư cao 15-20 tầng, với khoảng 960 căn nhà ở xã hội, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 77.500m² và 40 căn nhà ở thương mại với tổng diện tích sàn khoảng 17.700m² (được xây dựng khoảng 4-5 tầng). Dự kiến hoàn thành xây dựng vào quý IV năm 2028.

2.2. Phát triển nhà ở công vụ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lai Châu có 1.307 căn/phòng ở công vụ với tổng diện tích 35.272m² sàn, hầu hết các nhà công vụ đã được giao sử dụng nhằm đảm bảo chỗ ở tạm thời cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, góp phần ổn định bộ máy nhà nước tại vùng sâu, vùng xa trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

- Cấp tỉnh (Sở Xây dựng) quản lý 09 căn hộ, diện tích các căn hộ từ 123 - 134m², tổng diện tích sàn 1.536m².

- Cấp xã và các cơ quan, đơn vị khác quản lý 1.298 phòng, tổng diện tích sàn 33.736m², các căn nhà công vụ nêu trên chủ yếu là nhà cấp IV, được đầu tư xây dựng ghép theo các dự án chính (trụ sở làm việc, trường lớp học, trạm y tế, ...) bao gồm các phòng dùng để lưu trú (có nhà vệ sinh khép kín hoặc không). Hầu hết chưa đạt tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ theo quy định về diện tích và trang thiết bị nội thất, được giao cho các cơ quan, đơn vị quản lý, sử dụng. Các đối tượng sử dụng bao gồm đội ngũ công chức, viên chức công tác tại khu vực vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Giai đoạn 2021-2025, tỉnh đã hoàn thành xây dựng 22 phòng công vụ, với tổng diện tích khoảng 726m² nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở công vụ cho các đối tượng là viên chức ngành y tế, giáo dục công tác tại khu vực vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh.

2.3. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

Trong thời gian qua, tỉnh Lai Châu không thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở tái định cư. Việc di dời, giải tỏa người dân để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khác trên địa bàn chủ yếu thông qua hình thức bồi thường bằng tiền hoặc bố trí quỹ đất tái định cư để người dân tự xây dựng nhà ở. Tất cả các khu tái định cư đều được gấp rút triển khai với mục tiêu ổn định dân cư, thúc đẩy an sinh xã hội.

Kết quả giai đoạn 2021-2025, tỉnh đã thực hiện di dân, hỗ trợ bố trí dân cư và tái định cư cho 1.098 hộ với tổng kinh phí 662.233 triệu đồng.

3. Hiện trạng nhà ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia; chính sách hỗ trợ nhà ở

3.1. Hỗ trợ nhà ở cho Người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ

Thực hiện Quyết định số 21/2024/QĐ-TTg ngày 22 tháng 11 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành mức hỗ trợ xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở đối với người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ và tỷ lệ phân bổ vốn hỗ trợ từ ngân sách trung ương, tỷ lệ đối ứng vốn hỗ trợ từ ngân sách địa phương giai đoạn 2023 - 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2025 phê duyệt Đề án hỗ trợ nhà ở người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ trên địa bàn tỉnh Lai Châu năm 2025, được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2025 với tổng nhu cầu hỗ trợ 69 căn nhà (xây mới 23 căn, sửa chữa 46 căn).

Bên cạnh việc triển khai chính theo Quyết định số 21/2024/QĐ-TTg, tỉnh Lai Châu đã huy động các nguồn lực từ quỹ “Đền ơn đáp nghĩa” và các tổ chức, cá nhân khác để hỗ trợ xây dựng, sửa chữa nhà ở cho 70 hộ gia đình người có công với 70 căn nhà (57 căn xây mới, 13 căn sửa chữa) với số kinh phí 3.280 triệu đồng.

Kết quả giai đoạn 2021-2025, toàn tỉnh thực hiện hỗ trợ 139 hộ gia đình người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ với 139 căn nhà (57 căn xây mới, 82 căn sửa chữa), tổng kinh phí hỗ trợ 4.660 triệu đồng.

3.2. Hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo theo các Chương trình mục tiêu quốc gia, Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát

Lai Châu là tỉnh miền núi biên giới, điều kiện kinh tế còn nhiều khó khăn, tỷ lệ hộ nghèo cao. Nhiều hộ đồng bào dân tộc thiểu số đang phải sống trong những căn nhà tạm, dột nát, không bảo đảm an toàn, đặc biệt trong mùa mưa lũ. Trước thực trạng đó, chính quyền và nhân dân tỉnh Lai Châu đã và đang chung sức triển khai các chính sách hỗ trợ về nhà ở, nhằm xóa bỏ những căn nhà tạm, nhà dột nát giúp người dân có nơi ở ổn định, an toàn.

Kết quả giai đoạn 2021-2025, tỉnh đã hỗ trợ 12.942 căn nhà (xây mới 10.847 căn, sửa chữa 2.095 căn), cụ thể như sau:

- Chương trình mục tiêu quốc gia phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030 theo Quyết định số 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ: 443 căn xây mới.

- Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững theo Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ: 4.710 căn (xây mới 3.392 căn; sửa chữa 1.318 căn).

- Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát cho hộ nghèo, hộ cận nghèo hỗ trợ 7.789 căn (xây mới 7.012 căn; sửa chữa 777 căn).

Bên cạnh việc hỗ trợ nhà ở, Lai Châu cũng đẩy mạnh các chính sách đi kèm như: Hỗ trợ sinh kế, tạo việc làm, phát triển các mô hình kinh tế phù hợp với địa phương; hướng dẫn kỹ thuật canh tác, chăn nuôi để nâng cao thu nhập cho người dân; đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông, trường học, trạm y tế, ... nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống và giúp người dân ổn định lâu dài.

4. Hiện trạng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng

Nhà ở người dân tự xây vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong công tác phát triển nhà ở của tỉnh. Chất lượng và không gian nhà ở do người dân tự xây trong những năm qua không ngừng cải thiện.

Giai đoạn 2021-2025, ước đạt khoảng 2,28 triệu m² sàn đa phần là nhà ở kiên cố và bán kiên cố. Điều đó cho thấy được chất lượng nhà ở của người dân

trên địa bàn tỉnh ngày càng được nâng cao, tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ dân an cư, lạc nghiệp.

Bảng 1.7. Hiện trạng nhà ở do hộ dân tự xây dựng qua các năm

STT	Năm	Diện tích sàn (m ² sàn)
1	Năm 2020	544.150
2	Năm 2021	468.999
3	Năm 2022	382.098
4	Năm 2023	432.938
5	Năm 2024	488.952
6	Năm 2025	503.620

(Nguồn: Niên giám thống kê các năm, báo cáo của Thống kê tỉnh)

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

Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã và đang hoàn thiện (Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn thi hành) đã tạo ra một hệ thống pháp luật đầy đủ để thị trường bất động sản phát triển ngày một bền vững và hiệu quả. Nhìn chung, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản đã được ban hành kịp thời, tạo hành lang pháp lý hoàn chỉnh, cơ bản phù hợp với thực tế, đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản thời gian qua.

Tuy nhiên, Lai Châu là tỉnh miền núi có địa hình phức tạp, hệ thống hạ tầng chưa phát triển, thị trường nhỏ, chi phí thi công cao; do đó, mặc dù được sự quan tâm, ủng hộ của chính quyền các cấp, đến nay chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia phát triển các dự án bất động sản nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, do đó chưa có nhiều phân khúc về nhà ở.

Nhà ở trên địa bàn tỉnh chủ yếu thuộc sở hữu của cá nhân, hộ gia đình. Không có tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam trên địa bàn tỉnh. Thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh chủ yếu là các giao dịch về nhà ở riêng lẻ, nhà cấp thấp, nhà ở vùng nông thôn hoặc đất nền trong các khu dân cư hiện hữu; chủ yếu bằng hình thức giao dịch phổ biến như chuyển nhượng, cho tặng, cho thuê của các cá nhân, hộ gia đình có quyền sở hữu theo quy định.

Giá đất và nhà ở trên địa bàn tỉnh so với mặt bằng chung trong khu vực còn thấp. Trong 10 năm trở lại đây, giá đất tại Lai Châu chỉ ở mức 1-2 triệu đồng/m² đến 5 - 6 triệu đồng/m²; càng ở xa khu trung tâm, ít dân cư hoặc không có điểm du lịch thì giá bán càng giảm.

6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch

- Nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2026-2030: Căn cứ Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045, nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2021-2030 là 4.489.300m² sàn, được phân kỳ theo 02 giai đoạn (giai đoạn 2021-2025: 1.850.800m² sàn; giai đoạn 2026-2030: 2.638.500m² sàn, tương ứng 22.830 căn).

Theo kết quả tổng hợp giai đoạn 2021-2025, diện tích sàn nhà ở hoàn thành đạt 1.993.470m² sàn, tuy nhiên còn hạn chế về số lượng loại hình nhà ở phát triển theo dự án. Do đó, để đạt được mục tiêu phát triển nhà ở đến năm 2030, phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt thì nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2026-2030 là 2.638.500m² sàn.

- Khả năng cung cấp nhà ở giai đoạn 2026-2030: Theo kết quả tổng hợp, đánh giá các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được chấp thuận chủ trương đầu tư (Chi tiết tại phụ lục I) khả năng cung cấp từ các dự án: Nhà ở thương mại đang triển khai là 17.700m² sàn tương ứng 40 căn nhà; nhà ở xã hội đang triển khai là 77.500m² sàn tương ứng 960 căn nhà; nhà ở hộ gia đình tự xây trên đất tái định cư tại dự án 8.000m² sàn.

Theo kết quả tổng hợp dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở (Chi tiết tại phụ lục II) như sau:

+ Các dự án nhà ở thương mại: Do thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh vẫn còn nhiều hạn chế do quy mô dân số nhỏ, thu nhập bình quân chưa cao và hoạt động thương mại chưa phát triển tương xứng. Do đó, để thu hút đầu tư nhà ở thương mại, cần tiếp tục hoàn thiện quy hoạch, ưu tiên đầu tư hạ tầng giao thông kết nối, hạ tầng xã hội thiết yếu (trường học, y tế, công viên) đảm bảo, đồng thời thực hiện nghiên cứu, đề xuất các cơ chế ưu đãi để thu hút nhà đầu tư. Việc triển khai các dự án nhà ở thương mại theo lộ trình, phù hợp cung - cầu sẽ góp phần phát triển đô thị bền vững, nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân cũng như cảnh quan đô thị trên địa bàn tỉnh.

+ Các dự án nhà ở công vụ: Do thực hiện sắp xếp tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp nên có nhu cầu lớn về nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức công tác tại khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa và đặt ra yêu cầu cấp thiết phải đầu tư xây dựng kiến khoảng 12.800m² sàn.

+ Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng (ngoài khu vực các dự án đầu tư xây dựng nhà ở) dự kiến xu hướng tăng lên, giai đoạn 2026-2030 cung cấp khoảng 1,3 đến 2,4 triệu m² sàn.

II. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước

Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định 520/QĐ-UBND ngày 03/4/2023 của Ủy

ban nhân dân tỉnh, được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 2314/QĐ-UBND ngày 22/12/2023 như sau:

Bảng 1.11. Kết quả thực hiện phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025

TT	Kế hoạch thực hiện	Đơn vị	Kế hoạch 2021-2025	Kết quả đạt được
I	Diện tích nhà ở bình quân	m² sàn/người	19,5	20,3
1	Đô thị	m ² sàn/người	30,0	32,3
2	Nông thôn	m ² sàn/người	16,0	17,1
II	Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm	m²	1.850.800	1.993.470
III	Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu	Hộ	5.482	13.081
1	Hộ gia đình có công với cách mạng	Hộ	200	139
2	Hộ nghèo, hộ cận nghèo; hộ đồng bào DTTS	Hộ	5.282	12.942
IV	Tỷ lệ hộ có nhà ở kiên cố và bán kiên cố	%	85,50	90,40
V	Diện tích nhà ở tối thiểu	m² sàn/người	Phấn đấu trên 8m² sàn/người	93% hộ có nhà ở trên 8m² sàn/người

2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch

- Diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh đến hết năm 2025 là 20,3m² sàn/người, trong đó tại khu vực đô thị đạt 32,3m² sàn/người, khu vực nông thôn đạt 17,1m² sàn/người, vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra (đến năm 2025 toàn tỉnh đạt 19,5m² sàn/người, đô thị 30m² sàn/người, nông thôn 16m² sàn/người).

- Tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm dự kiến giai đoạn 2021-2025: Không phát triển loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội giai đoạn này; tuy nhiên tỉnh đã thực hiện các chính sách, huy động các nguồn vốn hỗ trợ nhà ở cho các hộ gia đình gặp khó khăn về nhà ở. Trong giai đoạn này, các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng tăng thêm 1.993.470m² sàn nhà ở, vượt chỉ tiêu tổng diện tích sàn nhà ở hoàn thành trong kế hoạch đề ra (giai đoạn 2021-2025 tăng 1.850.800m² sàn).

- Hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu quốc gia: Đã hoàn thành hỗ trợ cho 13.081 hộ thuộc nhóm đối tượng hộ gia đình có công với cách mạng, hộ nghèo cận nghèo và hộ đồng bào dân tộc thiểu số, vượt chỉ tiêu kế hoạch đặt ra (giai đoạn 2021-2025 hỗ trợ 1.933 hộ).

- Chất lượng nhà ở: Thực hiện đề án hỗ trợ người có công với cách mạng và thân nhân liệt sĩ về nhà ở và các Chương trình xóa nhà tạm, nhà dột nát, hỗ trợ

nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn tỉnh cùng với việc thực hiện cải thiện chất lượng nhà ở của các hộ gia đình, cá nhân. Đến nay, tỷ lệ nhà ở kiên cố, bán kiên cố trên địa bàn tỉnh đạt 90,4% (tăng 22,4 nghìn căn), nhà ở thiếu kiên cố, đơn sơ giảm còn 9,6% (giảm 13,2 nghìn căn).

- Diện tích nhà ở tối thiểu: Hiện nay, trên địa bàn tỉnh vẫn còn 7% hộ gia đình có nhà ở có diện tích tối thiểu dưới $8\text{m}^2/\text{người}$, đạt 93% so với kế hoạch đặt ra (diện tích nhà ở tối thiểu trên $8\text{m}^2/\text{người}$).

Nhìn chung, việc thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2025 đã đạt và vượt so với mục tiêu đề ra. Các chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người, tổng diện tích sàn nhà ở tăng thêm, chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đều đạt được những kết quả rất tích cực, cải thiện rõ rệt về cả số lượng và chất lượng, đặc biệt công tác hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo và đồng bào dân tộc thiểu số đạt kết quả tốt. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như chưa thu hút được nhà đầu tư tham gia xây dựng các dự án nhà ở thương mại; chưa có sản phẩm nhà ở xã hội hoàn thành đưa ra thị trường; nhà ở công vụ chưa được quan tâm đầu tư đúng mức; ... vẫn còn 7% hộ gia đình có nhà ở có diện tích nhà ở tối thiểu dưới $8\text{m}^2/\text{người}$; chất lượng nhà ở được cải thiện đáng kể, tuy nhiên vẫn còn khoảng hơn 10 nghìn căn nhà ở có chất lượng thiếu kiên cố và đơn sơ.

Vì vậy, trong thời gian tới cần quan tâm, tổ chức thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030, đặt ra các chỉ tiêu, giải pháp thực hiện một cách hiệu quả để tiếp tục phát triển và cải thiện nhà ở trên địa bàn tỉnh. Đặc biệt quan tâm công tác kêu gọi đầu tư, phát triển nhà ở theo các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, đa dạng hóa các loại hình sản phẩm nhà ở với nhiều mức giá phù hợp, đáp ứng nhu cầu của người dân trong giai đoạn tới.

3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc

- Hầu hết các dự án đầu tư nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư, dự án đầu tư phát triển đô thị đều xuất phát từ nhu cầu, đề xuất của nhà đầu tư từ bước lập quy hoạch chi tiết đến đề xuất dự án, nên phần lớn các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại trong giai đoạn 2021-2025, khi kêu gọi thu hút đầu tư gặp nhiều khó khăn.

- Dự án nhà ở xã hội: Ngoài các chính sách ưu đãi theo quy định của pháp luật về nhà ở, tỉnh Lai Châu đã ban hành chính sách hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư quan tâm. Giai đoạn 2021-2025, tỉnh mới chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư 01 dự án và chưa có sản phẩm nhà ở xã hội hoàn thành đưa ra thị trường.

- Nhà ở công vụ: Giai đoạn 2021-2025 toàn tỉnh có nhu cầu lớn về nhà ở công vụ cho công chức, viên chức công tác tại khu vực nông thôn, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Tuy nhiên, giai đoạn 2021-2025 các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ còn hạn chế.

4. Nguyên nhân

- Hiện trạng về mật độ dân số tại địa bàn các đô thị thấp, trong khi đó tỷ lệ lấp đầy nhà ở trên đất ở tại khu vực vùng lõi của đô thị mới đạt khoảng trên 60%, số người đã có đất ở chưa xây nhà ở vẫn còn nhiều. Do đó, nhu cầu về nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thấp, việc thu hút đầu tư gặp nhiều khó khăn.

- Tỉnh Lai Châu chưa có khu công nghiệp, khu công nghệ cao cũng như các nhà máy có sử dụng số lượng lớn người lao động, do đó chưa thu hút được nhà đầu tư quan tâm, tham gia đầu tư phát triển các dự án nhà ở lưu trú công nhân.

- Thực hiện quy định tại Luật Đất đai năm 2024, tỉnh Lai Châu đã ban hành Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 06/4/2025 quy định về giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Lai Châu. Theo đó, các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, giáo viên, nhân viên y tế, ... công tác tại các xã đủ điều kiện sẽ được giao đất thuộc sở hữu cá nhân, dẫn đến nhu cầu nhà ở xã hội giảm.

- Việc huy động, kêu gọi các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp và các tổ chức đoàn thể tham gia đóng góp kinh phí, vật tư, ngày công lao động giúp các hộ nghèo làm nhà ở vẫn còn hạn chế.

- Lai Châu là tỉnh miền núi biên giới có điều kiện kinh tế - xã hội chưa phát triển, ngân sách còn hạn hẹp, do đó việc cân đối, bố trí ưu tiên đầu tư nhà ở công vụ còn hạn chế. Bên cạnh đó, tỷ lệ hộ nghèo cao (chiếm 19,46% dân số); các hộ nghèo đã được hưởng các chính sách về hỗ trợ nhà ở theo các Chương trình mục tiêu, Đề án riêng nên nhu cầu về nhà ở của người dân trên địa bàn các xã giảm.

CHƯƠNG II: CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Dự kiến diện tích sàn các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở, số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch

Căn cứ vào nhu cầu và chỉ tiêu phát triển nhà ở được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2314/QĐ-UBND ngày 22/12/2023, phân đầu phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu của người dân theo từng loại hình nhà ở trên

địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2026-2030, phát triển các loại hình nhà ở phù hợp với định hướng về phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với dự báo về dân số, tốc độ đô thị hoá và Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Trên cơ sở đó, dự kiến giai đoạn 2026-2030 phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh như sau:

- Nhà ở thương mại: Dự kiến hoàn thành khoảng 6.090 căn, tương ứng khoảng 1.284.000m² sàn nhà ở.

- Nhà ở xã hội: Dự kiến hoàn thành khoảng 1.500 căn, tương ứng khoảng 93.125m² sàn nhà ở.

- Nhà ở công vụ: Dự kiến hoàn thành khoảng 400 căn, tương ứng khoảng 12.800m² sàn nhà ở.

- Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng: Dự kiến hoàn thành khoảng 14.840 căn, tương ứng khoảng 1.248.575m² sàn nhà ở (bao gồm nhà ở do dân tự xây trên đất ở hiện hữu, đất ở tái định cư và nhà ở theo các chương trình mục tiêu quốc gia). Trong đó, dự kiến hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho 100 hộ gia đình có công với cách mạng và 1.833 hộ nghèo, cận nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh.

Bảng 2.1. Diện tích sàn các loại hình nhà ở giai đoạn 2026-2030

STT	LOẠI HÌNH NHÀ Ở	Giai đoạn 2026-2030	
		Số căn	Diện tích sàn (m ²)
I	Nhà ở thương mại	6.090	1.284.000
II	Nhà ở xã hội	1.500	93.125
III	Nhà ở công vụ	400	12.800
IV	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	14.840	1.248.575
1	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất hiện hữu	9.574	861.620
2	Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trên đất TĐC	3.333	299.970
3	Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu	1.933	86.985
	- Hộ gia đình có công với cách mạng	100	5.000
	- Hộ nghèo, hộ cận nghèo; Hộ đồng bào DTTS	1.833	81.985
	TỔNG CỘNG	22.830	2.638.500

2. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch

Giai đoạn 2026-2030 dự kiến thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư cho 31 dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, với quy mô khoảng 449,2 ha đất. Trong đó:

- Dự kiến phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị: 19 dự án với quy mô khoảng 409,9ha.

- Dự kiến phát triển nhà ở xã hội: 07 dự án với quy mô khoảng 32,7ha.

- Dự kiến phát triển nhà công vụ: 05 dự án với quy mô khoảng 6,6ha.

(Chi tiết tại Phụ lục số II kèm theo)

Việc dự kiến phát triển các dự án nhà ở tại các khu đất được dự kiến nhằm thu hút kêu gọi đầu tư, các quỹ đất phát triển nhà ở này có thể thay đổi mục đích phát triển nhà ở theo các loại hình nhà ở khác phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương vào từng thời điểm.

Các dự án đã được xác định cụ thể này dự kiến được kêu gọi đầu tư và chấp thuận chủ trương, chủ yếu trong giai đoạn 2026-2028 và dự kiến tiến độ thực hiện hoàn thành trong năm 2030, đáp ứng được yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án.

(Căn cứ tình hình, nhu cầu thực tế triển khai hàng năm, sẽ cập nhật điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp, nhằm đáp ứng được chỉ tiêu đặt ra và thu hút đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định pháp luật về nhà ở).

II. CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người

Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn tỉnh phấn đấu đạt khoảng 22,2m² sàn/người, trong đó khu vực đô thị đạt 33,0m² sàn/người và khu vực nông thôn đạt 17,6m² sàn/người.

2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Trên cơ sở dự báo nhu cầu về nhà ở, dự báo diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2026-2030 tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lai Châu giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 được phê duyệt; chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong kỳ kế hoạch giai đoạn 2026-2030 như sau:

- Nhà ở thương mại: Hoàn thành 1.284.000m² sàn.

- Nhà ở xã hội: Hoàn thành 93.125m² sàn.

- Nhà ở công vụ: Hoàn thành 2.800m² sàn.

3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo Chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình hỗ trợ nhà ở khác

Hoàn thành hỗ trợ nhà ở cho khoảng 1.933 căn nhà ở theo Chương trình mục tiêu Quốc gia, trong đó hỗ trợ 100 căn nhà cho hộ gia đình có công với

cách mạng, 1.833 căn nhà cho hộ gia đình nghèo, cận nghèo và hộ đồng bào dân tộc thiểu số.

4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn

Căn cứ diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2026-2030, chỉ tiêu chất lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 đặt ra như sau: Phần đầu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 92,0%, trong đó khu vực đô thị 96,3%, khu vực nông thôn 90,9%, không còn nhà ở đơn sơ.

III. NHU CẦU NGUỒN VỐN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Dự kiến tổng nhu cầu vốn để hoàn thiện xây dựng nhà ở trong giai đoạn 2026-2030 là 18.558,05 tỷ đồng.

(Cơ cấu nguồn vốn dự kiến được tính trên tổng diện tích sàn nhân với suất vốn đầu tư xây dựng. Suất vốn đầu tư trên chỉ bao gồm chi phí xây dựng công trình nhà ở, chưa bao gồm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội liên quan đến dự án).

1. Vốn ngân sách: 342,72 tỷ đồng, dự kiến nhu cầu:

- Xây dựng nhà ở công vụ: 57,09 tỷ đồng.
- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng các dự án tái định cư: 208,31 tỷ đồng.
- Hỗ trợ nhà ở các Chương trình mục tiêu quốc gia, hộ gia đình chính sách: 77,32 tỷ đồng.

(Việc sử dụng nguồn vốn ngân sách trung ương, ngân sách tỉnh sẽ được cập nhật theo định mức thực hiện hỗ trợ, xây dựng nhà ở được thực hiện theo từng chương trình, đề án, dự án cụ thể được phê duyệt).

2. Vốn xã hội hóa: 18.215,33 tỷ đồng, dự kiến nhu cầu:

- Nhà ở thương mại: 9.973,89 tỷ đồng.
- Nhà ở xã hội: 491,12 tỷ đồng.
- Hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng và huy động khác: 7.750,32 tỷ đồng.

CHƯƠNG III: GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Hoàn thiện cơ chế, chính sách; cải cách thủ tục đầu tư

- Sớm ban hành các quy định chi tiết, hướng dẫn thực hiện thuộc thẩm quyền của tỉnh để cụ thể hóa các cơ chế, chính sách về phát triển nhà ở, quản lý đất đai theo quy định mới của Trung ương.

- Chủ động thực hiện cải cách hành chính trong phạm vi được phân cấp, phân quyền. Đơn giản hóa, giảm thời gian thực hiện các thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất,

đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu, ... Thực hiện chuẩn hóa, chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhà ở hộ gia đình.

- Nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý nhà nước; tập trung củng cố, tăng cường trách nhiệm quản lý của Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các xã, phường đáp ứng yêu cầu quản lý nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở cho cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực quản lý nhà ở tại các cấp và các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra, giám sát công tác phát triển nhà ở, đảm bảo phù hợp các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng.

2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất

- Khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, ưu tiên, khuyến khích kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới.

- Khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Việc lập, đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung gắn với quy hoạch các điểm dân cư, khu nhà ở phục vụ cho khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch.

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở; đối với quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị, quy hoạch khu công nghiệp thực hiện bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân theo quy định của pháp luật.

- Dành quỹ đất cho việc phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

- Thực hiện đầy đủ quy định về công bố công khai các đồ án quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị. Xác định và công bố các khu vực, quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch làm cơ sở triển khai thực hiện các dự án chỉnh trang khu dân cư, phát triển nhà ở; tạo điều kiện cho cá nhân, hộ gia đình xây dựng, cải tạo nhà ở phù hợp quy hoạch.

- Thường xuyên tổ chức rà soát, kiểm tra, đánh giá kết quả thực hiện các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn để kịp thời điều chỉnh hoặc bãi bỏ các quy hoạch không còn phù hợp, không thực hiện được.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch.

- Rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở tại những khu vực đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng. Không phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới tại những khu vực chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng tương ứng.

- Thực hiện quy hoạch và bố trí quỹ đất để thực hiện các dự án có quy mô lớn tại khu vực các đô thị đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo điểm nhấn cho cảnh quan khu vực đô thị.

- Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án; nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở. Việc đánh giá lựa chọn chủ đầu tư cần xem xét ưu tiên về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Phát triển nhà ở phải đảm bảo sự cân đối giữa cung - cầu, đảm bảo giải quyết nhu cầu về nhà ở nhưng phải hài hòa với khả năng huy động các nguồn lực xã hội cho phát triển nhà ở.

- Tăng cường tính hiệu quả, công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, ...

- Tăng cường kiểm tra, giám sát và có biện pháp để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Rà soát, phân loại đối với từng dự án khu đô thị, nhà ở đã có chủ trương hoặc đang triển khai. Bên cạnh đó, cần kịp thời nắm bắt các khó khăn, vướng mắc và phối hợp với chủ đầu tư các dự án để đưa ra các biện pháp tháo gỡ, xử lý, khắc phục phù hợp với từng dự án nhằm đảm bảo tiến độ triển khai và hiệu quả của các dự án.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

- Nâng cao vai trò của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh,

điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực nhà ở ở cấp tỉnh và địa phương.

- Triển khai thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Khuyến khích các doanh nghiệp, tổ chức cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, cải tạo chất lượng nhà ở trên địa bàn, không để phát sinh mới nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ.

- Đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật liên quan, đặc biệt là các loại quy hoạch.

5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Sử dụng hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương và các nguồn vốn hợp pháp khác.

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát và tổng hợp kết quả thực hiện các chính sách ưu đãi về thuế; kịp thời kiến nghị Quốc hội, Chính phủ xem xét điều chỉnh, bổ sung các chính sách ưu đãi về thuế phù hợp với điều kiện thị trường.

- Thực hiện đa dạng hóa các nguồn vốn và các phương thức đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chủ yếu sử dụng vốn ngoài ngân sách. Tiếp tục triển khai chính sách về vay vốn ưu đãi xây dựng nhà ở theo quy định.

6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Hoàn thiện, cập nhật định kỳ và công bố công khai các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

- Phát triển các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị với sự đa dạng về sản phẩm, kết hợp giữa nhà ở và đất nền để chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng theo quy định.

- Khuyến nghị các doanh nghiệp đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị tạo lập các loại sản phẩm đa dạng về mức giá để mở rộng nhóm khách hàng tiếp cận.

- Tùy điều kiện cụ thể từng giai đoạn, xây dựng và bổ sung vào kế hoạch phát triển nhà ở các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp khi đầu tư và hỗ trợ vay vốn đối với người mua nhà.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản, trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản. Kiên quyết xử lý trên cơ sở áp dụng các chế tài theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có vi phạm trong hoạt động môi giới bất động sản.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức thực hiện hoạt động môi giới bất động sản, trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở, góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, giao dịch nhà ở, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi của người dân.

7. Các nhóm giải pháp khác

7.1. Giải pháp về khoa học, công nghệ

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, phát triển nhà ở. Trước mắt, cần đầu tư hệ thống trang thiết bị nhất định để quản lý dữ liệu thông tin quy hoạch, công khai quy hoạch trên hệ thống thông tin của tỉnh.

- Khuyến khích áp dụng các thành tựu về khoa học công nghệ trong xây dựng nhà ở, đảm bảo các công trình nhà ở kể cả nhà ở do dân tự xây dựng đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất và biến đổi khí hậu.

7.2. Giải pháp tuyên truyền, vận động

- Thường xuyên tuyên truyền các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở mới được ban hành, tích cực vận động các tầng lớp dân cư tham gia góp phần phát triển nhà ở, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư, hạn chế dần và tiến đến chấm dứt tình trạng xây dựng nhà ở không phép, trái phép.

- Tuyên truyền, vận động Nhân dân xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc hộ gia đình khi xây dựng nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở cho các hộ nghèo, các đối tượng chính sách xã hội. Nâng cấp nhà ở thiếu kiên cố, từng bước xóa bỏ nhà tạm, nhà đơn sơ trên địa bàn toàn tỉnh.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành

1.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp

vượt thẩm quyền; thường xuyên kiểm tra, rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hằng năm của tỉnh.

- Hướng dẫn công tác lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn để các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan áp dụng đảm bảo bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở để thực hiện kế hoạch.

- Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh, của Sở Xây dựng để các tổ chức, cá nhân nhân dễ tiếp cận đề xuất dự án phát triển nhà ở.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân các xã, phường xây dựng khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú cho công nhân và khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định.

- Tiếp nhận các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản do các cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp để tích hợp, cập nhật bổ sung các thông tin vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản khi Hệ thống thông tin này được vận hành.

- Tổ chức kiểm tra, giám sát, yêu cầu Ủy ban nhân dân các xã, phường và chủ đầu tư báo cáo theo định kỳ hoặc đột xuất các dự án nhà ở, khu đô thị có nhà ở, dự án đầu tư xây dựng có tạo ra đất ở thực hiện trên địa bàn tỉnh.

- Thường xuyên kiểm tra, rà soát các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh; kịp thời phát hiện, chấn chỉnh, xử lý nghiêm các hành vi huy động vốn trái phép, mua bán bất động sản khi chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật.

1.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng để triển khai các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các xã, phường cân đối chỉ tiêu sử dụng đất đối với quỹ đất phát triển nhà ở và quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh được phê duyệt.

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình giao dịch đất ở để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh.

1.3. Sở Tài chính

- Căn cứ khả năng cân đối nguồn vốn ngân sách nhà nước để tham mưu bố trí vốn cho các chương trình, đề án, dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Luật Đầu tư công và các văn bản hướng dẫn.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan, đơn vị liên quan đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội 05 năm và hằng năm.

- Phối hợp cung cấp thông tin về tình hình đầu tư dự án bất động sản để cập nhật vào cơ sở dữ liệu chung về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

1.4. Sở Nội vụ

Phối hợp với Sở Xây dựng triển khai thực hiện Chương trình hỗ trợ nhà ở cho Người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh.

1.5. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại khu, cụm công nghiệp để có cơ sở lập và phê duyệt chủ trương đầu tư, triển khai các dự án phát triển nhà lưu trú công nhân.

1.6. Ngân hàng Chính sách xã hội chi nhánh tỉnh

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ngành có liên quan để quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội cho các hộ chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo, người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh.

- Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước để cho các đối tượng xã hội có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn.

1.7. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các đoàn thể

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, Nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.

1.8. Các sở, ban, ngành có liên quan

- Theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp, cung cấp thông tin, dữ liệu liên quan cho các đơn vị được giao chủ trì trong quá trình triển khai thực hiện.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các cơ quan, địa phương liên quan rà soát nhu cầu nhà ở của các hộ chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở trong quá trình triển khai thực hiện.

1.9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.

- Trên cơ sở Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, phối hợp với Sở Xây dựng và các sở, ban, ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn, đặc biệt là nhà ở xã hội, nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội để thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

- Tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quản lý trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng định kỳ hàng quý hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

- Rà soát và lựa chọn quỹ đất phù hợp với các quy hoạch liên quan để giới thiệu địa điểm thực hiện các dự án phát triển nhà ở, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền; kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà ở sau cấp phép; xử lý các trường hợp xây dựng nhà ở trái phép, không phép theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; thường xuyên cập nhật, báo cáo về công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện việc hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách trên địa bàn theo định kỳ hoặc khi có yêu cầu theo quy định.

1.10. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án nhà ở

- Triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt.

- Xây dựng kế hoạch và lộ trình thực hiện đối với khu đất đầu tư; khẩn trương triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy định; cân đối nguồn vốn để xây dựng cụ thể lộ trình, tiến độ thực hiện để đảm bảo tuân thủ các quy định về lập dự án đầu tư theo quy định.

- Thực hiện báo cáo tiến độ dự án theo định kỳ hoặc đột xuất làm căn cứ đánh giá kết quả triển khai kế hoạch phát triển nhà ở.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

PHỤ LỤC 1: DANH MỤC DỰ ÁN ĐÃ CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Địa điểm	Quy mô dự án								Dự kiến hoàn thành giai đoạn 2021-2030	
				Quy hoạch (ha)	Đất tái định cư tại chỗ (m ²)	Nhà thấp tầng		Nhà chung cư		Tổng cộng		Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)
						Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m ²)		
1	Khu Nhà ở xã hội Đoàn Kết Lai Châu	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Lan Hưng	Phường Đoàn Kết tỉnh Lai Châu	3,1	880	40	17.700	960	77.500	1000	95.200	1000	95.200

PHỤ LỤC II: DANH MỤC DỰ ÁN DỰ KIẾN CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ GIAI ĐOẠN 2026-2030

TT	Địa điểm	Tên dự án dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2026-2030	Dự kiến diện tích đất toàn dự án (ha)	Trạng thái quy hoạch	Dự kiến năm chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	Năm dự kiến hoàn thành dự án	Khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội		
							Đường giao thông kết nối đến hàng rào dự án	Phạm vi bán kính kết nối thương mại	Phạm vi bán kính kết nối trường mầm non, tiểu học và THCS, THPT
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
I	Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư		409,9						
1	Phường Tân Phong	Khu thương mại và nhà ở tổ 10 phường Tân Phong	4,8	Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND TP Lai Châu	2026	2030	Đại Lộ Lê Lợi	0,2 km	0,2 – 0,6 km
2	Phường Tân Phong	Khu tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà phố Lai Châu, tổ 23, phường Tân Phong	1,8	Quyết định số 1244/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND TP Lai Châu	2026	2030	Đường 30/4, Đường Trần Huy Liệu, Đường Hoàng Minh Giám, Đường Nguyễn Thái Bình	0,1 km	0,3 – 0,6 km
3	Phường Tân Phong	Khu đô thị phía Nam phường Tân Phong	80,0	Quyết định số 1655/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Lai Châu (QH phân khu I) và Quyết định số 4092/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Tam Đường (QH chung xã Nùng Nàng)	2026-2028	2035	Đại lộ Lê Lợi, đường tỉnh lộ 135	0,8 – 1 km	0,5 – 1 km
4	Phường Đoàn Kết	Khu thương mại và nhà ở Lai Châu tổ 8, phường Đoàn Kết	3,5	Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND thành phố Lai Châu	2025-2026	2027	Đã có kết nối, đường Vừ A Dính và Phố Chiêu Tấn	0,2 km	0,5 km

TT	Địa điểm	Tên dự án dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2026-2030	Dự kiến diện tích đất toàn dự án (ha)	Trạng thái quy hoạch	Dự kiến năm chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	Năm dự kiến hoàn thành dự án	Khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội		
							Đường giao thông kết nối đến hàng rào dự án	Phạm vi bán kính kết nối thương mại	Phạm vi bán kính kết nối trường mầm non, tiểu học và THCS, THPT
5	Xã Mường Kim	Khu quy hoạch mới xã Mường Kim	10,7	Đang thực hiện xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung	2026-2028	2030	Đường liên bản Nà Khương- bản Khiết- bản Lun; Nà Khương Mường 1,2	0,8 km	0,5 km
6	Xã Mường Than	Dự án Khu dân cư nông thôn số 1	17,8	Đã có trong QH	2027	2029	Đường QL32	1,5 km	1,5 km
7	Xã Mường Than	Dự án Khu dân cư nông thôn số 2	11,6	Đã có trong QH	2027	2029	Đường QL32	1 km	1 km
8	Xã Mường Than	Dự án Cải tạo quỹ đất xây dựng khu nông thôn ven QL279	6,0	Đã có trong QH	2028	2030	Đường QL279	2 km	1,5 km
9	Xã Mường Than	Dự án trụ sở khu trung tâm hành chính mới xã Mường Than (bố trí nhà ở công vụ)	1,0	Dự kiến quy hoạch mới	2028	2030	Đường Đội 9 Kết nối Quốc lộ 279	1 km	1 km
10	Xã Mường Than	Dự án khu trung tâm thương mại, chợ, tạo quỹ đất dịch vụ thương mại xã Mường Than	25,0	Dự kiến quy hoạch mới	2028	2030	Đường Đội 9 Kết nối Quốc lộ 279	1 km	1 km
11	Xã Pắc Ta	Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Pắc Ta (Bản Nà Ún)	61,2	Đã quy hoạch	2026	2028	Đường liên bản Nà Ún - Nà Sảng	1 km	1 km
12	Xã Pắc Ta	Khu dân cư nông thôn xã Pắc Ta	7,8	Đang dự kiến	2028	2030			
13	Xã Mường Khoa	Dự án Phát triển Quỹ đất bố trí đất ở nông thôn	12,0	Đang dự kiến	2026	trước 2030	QL32 - Thân Thuộc - Mường Khoa - Khun Há	0,5 km	0,6 km
14	Xã Mường Khoa	Dự án phát triển đất ở khu đô thị mới thuộc xã	15,0	Đang dự kiến	2026-2030	trước 2030	QL32 - Mường Khoa -Khun Há	2,5 km	1 km

TT	Địa điểm	Tên dự án dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2026-2030	Dự kiến diện tích đất toàn dự án (ha)	Trạng thái quy hoạch	Dự kiến năm chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	Năm dự kiến hoàn thành dự án	Khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội		
							Đường giao thông kết nối đến hàng rào dự án	Phạm vi bán kính kết nối thương mại	Phạm vi bán kính kết nối trường mầm non, tiểu học và THCS, THPT
15	Xã Nậm Cuối	Xây dựng khu dân cư mới	4,4	QĐ số 1591 ngày 04/12/2024 của UBND huyện Sìn Hồ	2026	2030	Tỉnh lộ 133	7 km	7 km
16	Xã Bình Lư	Khu đô thị xã Bình Lư	30,0	QĐ số 41/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh	2026-2028	2030	Tiếp giáp Đường Nguyễn Chương	0,6 km	0,2 km
17	Xã Tân Uyên	Khu dân cư nông thôn Trung Đồng xã Tân Uyên	65,8	Đường thôn 3	2026-2028	2030	Quốc lộ 32	5 kn	5 km
18	Xã Đào San	Khu dân cư xã Đào San	10,0	Chưa được quy hoạch	2026-2030	2026-2030	Tuyến đường Nậm Cáy - Mù Sang Sìn Cai; Đường tỉnh 132	-	5 km
19	Xã Nậm Mạ	Xây dựng khu dân cư mới	41,5	QĐ số 1588, 1593 ngày 24/12/2024 của UBND huyện Sìn Hồ	2026-2028	2030	Đường bản tiếp giáp	-	0,5 km
II	Nhà ở xã hội		32,7						
1	Phường Tân Phong	Khu nhà ở xã hội	1,6	QĐ số 1528/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Lai Châu	2030	2030	Đường Đặng Văn Ngữ	4 km	1,7 km
2	Phường Đoàn Kết	Khu nhà ở xã hội tại TDP Bản Màng	10,0	Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND thành phố Lai Châu	2026-2028	2030	Đã có kết nối với đường Võ Nguyên Giáp	0,5 km	0,6 km

TT	Địa điểm	Tên dự án dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư giai đoạn 2026-2030	Dự kiến diện tích đất toàn dự án (ha)	Trạng thái quy hoạch	Dự kiến năm chấp thuận chủ trương đầu tư dự án	Năm dự kiến hoàn thành dự án	Khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội		
							Đường giao thông kết nối đến hàng rào dự án	Phạm vi bán kính kết nối thương mại	Phạm vi bán kính kết nối trường mầm non, tiểu học và THCS, THPT
3	Xã Mường Kim	Xây dựng khu nhà ở xã hội xã Mường Kim	10,7	Đang chờ thực hiện điều chỉnh quy hoạch	2026-2028	2030	Đường liên bản Nà Khương- bản Khiết- bản Lun; Nà Khương Mường 1,2	4,3km	0,5 – 1km
4	Xã Mường Than	Nhà ở xã hội xã Mường Than	0,9	Đã quy hoạch	2026-2028	2030	Đường Quốc lộ 32	1,5 km	1,5 km
5	Xã Pu Sam Cáp	Nhà ở xã hội xã Pu Sam Cáp	1,0	Đang quy hoạch	2026	2028 - 2030	Tỉnh lộ 133	1 km	3,5 km
6	Xã Đào San	Dự án nhà ở CBCNVC xã Đào San	2,0	Chưa được quy hoạch	2026-2027	2026-2030	Đường xã đầu nối với TL 132	0,6 km	1 km
7	Xã Phong Thổ	Nhà lưu trú công nhân	6,4	Đất lưu trú khu công nghiệp	2028	2028-2030	Quốc lộ 4D	4 km	0,5 km
III	Nhà ở công vụ		6,6						
1	Xã Hồng Thu	Xây dựng nhà ở công vụ	0,5	Dự kiến quy hoạch	2027	2028	Tỉnh lộ 129	2 km	0,5 km
2	Xã Nậm Cuối	Xây dựng mới nhà ở công vụ	0,3	Dự kiến quy hoạch	2026	2030	Tỉnh lộ 133	7 km	7 km
3	Xã Mường Tè	Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức xã Mường Tè	5,0	Đang lập quy hoạch	2027	2027-2030	Đường liên xã Mường Tè	33 km	0,8 km
4	Xã Nậm Mạ	Xây dựng mới nhà ở công vụ	0,3	Dự kiến quy hoạch	2026	2027	Đường tỉnh 138	-	0,3 km
5	Xã Hua Bum	Nhà ở công vụ cho cán bộ, công chức, viên chức xã Hua Bum, tỉnh Lai Châu	0,5	Đất ở nông thôn	2026	2027	Quốc lộ 4H	1km	2,5 km