

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

V/v rà soát nội dung báo cáo tại
Phiên họp lần thứ 5 Ban Chỉ đạo
Trung ương về chính sách nhà ở
và thị trường bất động sản.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 670/UBND-CBXDKH ngày 12/01/2026 và Công văn số 1160/UBND-CNXXDKH ngày 19/01/2026 về việc giao rà soát nội dung báo cáo tại Phiên họp lần thứ 5 Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản; theo đó, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Quỹ Đầu tư phát triển Thanh Hóa và các sở, ngành, địa phương, đơn vị có liên quan khẩn trương rà soát kỹ lưỡng nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn (bao gồm nhà ở xã hội và nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê), bảo đảm tính khoa học, không trùng lặp đối tượng, phù hợp với nhu cầu thực tế; đồng thời đề xuất chỉ tiêu phát triển nhà ở do Quỹ nhà ở địa phương đầu tư, tạo lập để cho thuê năm 2026 và các năm tiếp theo giai đoạn 2027-2030;

Ngày 12/01/2026, Sở Xây dựng đã có Công văn số 283/SXD-QLN gửi các đơn vị có liên quan, đề nghị rà soát lại theo yêu cầu của UBND tỉnh tại Công văn nêu trên. Đến nay Sở Xây dựng nhận được báo cáo rà soát của 115/212 đơn vị *(có gửi kèm theo)*; trong đó, có 15 đơn vị báo cáo có nhu cầu về thuê nhà ở trên địa bàn. Trên cơ sở số liệu đề xuất của các đơn vị, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo nội dung như sau:

1. Về tổng hợp số liệu nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn tỉnh sau khi rà soát lại:

1.1. Số liệu nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn tỉnh (bao gồm nhà ở xã hội và nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê):

Tổng giai đoạn 2026 - 2030 là 10.843 người (giảm 7.697 người so với lần báo cáo trước). Cụ thể: Năm 2026 là 1.748 người; năm 2027 là 1.653 người; năm 2028 là 2.270 người; năm 2029 là 2.420 người; năm 2030 là 2.752 người.

1.2. Số liệu đề xuất chỉ tiêu phát triển nhà ở do Quỹ nhà ở địa phương đầu tư, tạo lập để cho thuê:

Tổng giai đoạn 2026 - 2030 là: 3.231 căn (giảm 1.297 căn so với lần báo cáo trước). Cụ thể: Năm 2026 là 565 căn; năm 2027 là 481 căn; năm 2028 là 730 căn; năm 2029 là 753 căn; năm 2030 là 702 căn.

(Chi tiết tại Phụ lục kèm theo Công văn này)

2. Về khả năng cân đối nguồn lực của tỉnh, phương thực triển khai

2.1. Ý kiến của Sở Tài chính (tại Công văn số 456/STC-ĐPCS ngày 15/01/2026: Tại Công văn số 189/SXD-QLN ngày 12/01/2026 của Sở Xây dựng, chỉ có số liệu về nhu cầu và đề xuất chỉ tiêu phát triển nhà ở cho thuê của quỹ nhà ở địa phương, chưa dự kiến được nhu cầu kinh phí thực hiện. Do đó, chưa có cơ sở để tham gia ý kiến về nguồn lực để thực hiện xây dựng mới nhà ở xã hội hoặc mua chuyển nhượng từ các dự án nhà ở thương mại. Mặt khác, hiện nay, Quỹ Đầu tư phát triển đang quản lý số tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất để dành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo Quyết định số 1954/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 của UBND tỉnh. Vì vậy, trường hợp đảm bảo điều kiện theo quy định, trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng, Sở Tài chính sẽ tham mưu báo cáo cấp có thẩm quyền bố trí kinh phí thực hiện xây dựng mới nhà ở xã hội hoặc mua chuyển nhượng từ các dự án nhà ở thương mại từ nguồn vốn nêu trên.

2.2. Ý kiến của Quỹ Đầu tư phát triển Thanh Hóa (tại Công văn số 15/BC-QĐTPT ngày 27/01/2026):

Đề nghị giao chỉ tiêu phát triển nhà ở cho giai đoạn 2027-2030, mà không giao chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2026 bởi các lý do sau:

- Tại Công văn số 21853/UBND-CNXXDKH ngày 09/12/2025, UBND tỉnh mới chỉ thống nhất chủ trương giao Quỹ đầu tư phát triển Thanh Hoá thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định tại Nghị định số 302/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ, chưa ban hành quyết định giao Quỹ đầu tư phát triển Thanh Hoá thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương, quy chế tổ chức và hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương.

- Hiện nay, Quỹ nhà ở địa phương chưa được giao nguồn vốn hoạt động.
- Để tạo lập Quỹ nhà ở cho thuê cần phải có thời gian dài làm công tác chuẩn bị đầu tư (dự kiến thực hiện trong năm 2026).

3. Ý kiến tổng hợp, đề xuất của Sở Xây dựng

3.1. Về số liệu báo cáo của các đơn vị sau khi rà soát lại:

Một số đơn vị đã có rà soát báo cáo có nhu cầu về nhà ở cho thuê trên địa bàn được Sở Xây dựng tổng hợp số liệu báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 189/SXD-QLN ngày 12/01/2026; tuy nhiên, sau khi đề nghị rà soát lại, các đơn vị nêu trên đã không có báo cáo rà soát lại theo yêu cầu của UBND tỉnh gửi về Sở Xây dựng (cụ thể gồm: các phường: Đông Tiến, Tĩnh Gia, Đào Duy Từ; các xã: Hoàng Hóa, Trường Lâm, Hoàng Châu, Xuân Bình, Nông Cống, Trường Văn, Tiên Trang, Lưu Vệ, Yên Khương, Yên Nhân, Ngọc Lặc, Các Sơn; Ban Quản lý dự án ĐTXD các công trình Nông nghiệp và PTNT). Do đó, Sở Xây dựng xác định các đơn vị nêu trên và các đơn vị không có báo cáo rà soát theo yêu cầu của UBND tỉnh là không có nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn.

3.2. Về nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương:

Theo quy định tại Nghị định số 302/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ thì nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương bao gồm:

- Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để cho thuê;
- Tạo lập nhà ở xã hội thông qua hình thức tiếp nhận, chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan để cho thuê;
- Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư; tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê;
- Tạo lập nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho thuê đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động;
- Tổ chức quản lý vận hành nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập để cho thuê theo quy định.

3.3. Hiện nay, Quỹ Đầu tư phát triển Thanh Hóa chỉ mới được UBND tỉnh thông nhất chủ trương thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định tại Nghị định số 302/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ, UBND tỉnh chưa ban hành quyết định giao Quỹ đầu tư phát triển Thanh Hoá thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương, quy chế tổ chức và hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương (hiện nay, Sở Nội vụ đã có Tờ trình số 35/SNV-TCBC ngày 09/01/2026 trình UBND tỉnh quyết định giao Quỹ đầu tư phát triển Thanh Hoá thực hiện mục tiêu, chức năng của Quỹ nhà ở địa phương). Mặt khác, hiện nay chỉ có số liệu về nhu cầu và đề xuất chỉ tiêu phát triển nhà ở cho thuê của quỹ nhà ở địa phương, chưa dự kiến được nhu cầu kinh phí thực hiện; do đó, chưa có cơ sở để xác định nguồn vốn và nguồn lực để triển khai thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương nêu trên, bảo đảm tính khả thi trong tổ chức thực hiện và khả năng hoàn thành chỉ tiêu nếu Trung ương được giao.

Từ các nội dung trên, Sở Xây dựng đề xuất UBND tỉnh nội dung như sau:

- (1) Báo cáo Bộ Xây dựng chỉ tiêu nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa cho giai đoạn 2026-2030 với số liệu báo cáo theo nội dung tại mục 1 Công văn này (*có dự thảo Công văn của UBND tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng kèm theo Công văn này*).
- (2) Sau khi được UBND tỉnh quyết định giao thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định tại Nghị định số 302/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ; giao Quỹ Đầu tư phát triển Thanh Hóa căn cứ nhu cầu của từng năm (trong giai đoạn 2026-2030), căn cứ nguồn vốn được giao quản lý và chỉ tiêu được giao (nếu có) để tham mưu cho UBND tỉnh việc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê theo chức năng nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định.

Sở Xây dựng báo cáo nội dung như trên Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLN.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Văn Đồng

PHỤ LỤC**Số liệu rà soát lại về nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn tỉnh***(kèm theo Công văn số /SXD-QLN ngày .../01/2026 của Sở Xây dựng)*

TT	Nội dung	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030	Ghi chú
I	Nhu cầu thuê nhà ở trên địa bàn (bao gồm nhà ở xã hội và nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê)	1.748	1.653	2.270	2.420	2.752	Người
1	Phường Hạc Thành	83	83	83	83	83	
2	Phường Nguyệt Viên	80	80	60	50	50	
3	Phường Hàm Rồng	55	45	45	45	235	
4	Phường Ngọc Sơn	45	61	75	87	103	
5	Xã Hậu Lộc	0	0	25	35	40	
6	Xã Thắng Lợi	38	90	180	230	330	
7	Xã Thường Xuân	200	200	200	210	250	
8	Xã Quảng Bình	20	30	50	80	150	
9	Ban QL KKT Nghi Sơn	1.100	950	1.450	1.500	1.400	
10	Ban QLDA Sầm Sơn	10	0	0	0	12	
11	Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh	5	11	0	0	0	
12	Thanh tra tỉnh	85	85	85	85	85	
13	Sở Nội vụ	12	12	12	12	12	
14	Sở Khoa học và Công nghệ	3	0	0	0	0	
15	Sở Tư pháp	12	6	5	3	2	
II	Đề xuất chỉ tiêu phát triển nhà ở do Quỹ nhà ở địa phương đầu tư, tạo lập để cho thuê	565	481	730	753	702	Căn
1	Ban QL KKT Nghi Sơn	550	475	725	750	700	
2	Sở Khoa học và Công nghệ	3	0	0	0	0	
3	Sở Tư pháp	12	6	5	3	2	