

Số: /BC-SXD

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO**  
**Về việc thành lập Quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện Công văn số 180/VP-KTCN ngày 08/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc khẩn trương nghiên cứu, tham mưu thành lập Quỹ nhà ở địa phương; Công văn số 53/BXD-QLN ngày 06/01/2026 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 15/01/2026, Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 173/SXD-QLN về việc lấy ý kiến các cơ quan<sup>1</sup> về nội dung dự thảo Báo cáo về việc tham mưu thành lập Quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các ngành, Sở Xây dựng, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh như sau:

**1. Về quá trình triển khai thực hiện việc tham mưu thành lập Quỹ nhà ở địa phương**

Thực hiện Công văn số 13888/BXD-QLN ngày 21/11/2025 của Bộ Xây dựng; Công văn số 9292/VP-KTCN ngày 25/11/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc tham mưu triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ. Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan và đã có Báo cáo số 1027/BC-SXD ngày 20/12/2025 về việc thành lập quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn.

Ngày 28/12/2025 UBND tỉnh đã ban hành Báo cáo số 291/BC-UBND báo cáo kết quả triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ, theo đó đã kiến nghị Bộ Xây dựng tiếp tục hướng dẫn, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong việc thành lập mới Quỹ phát triển nhà ở địa phương để có cơ sở thực hiện đảm bảo các quy định hiện hành; đồng thời xem xét, bổ sung tiêu chí về quy mô tối thiểu về số lượng căn nhà ở xã hội của địa phương làm tiêu chí để đánh giá việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở đạt hiệu quả cao.

Ngày 06/01/2026, Bộ Xây dựng đã ban hành Công văn số 53/BXD-QLN phúc đáp UBND tỉnh Lạng Sơn. Theo đó, Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh nghiên cứu quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP đã quy định theo hướng và căn cứ vào tình hình thực tế trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ tài chính hiện có hoặc giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương.

---

<sup>1</sup> Tài chính (Văn bản số 305/STC-TCĐT ngày 19/01/2026), Tư pháp (Văn bản số 131/STP-NV1 ngày 19/01/2026), Nội vụ (Văn bản số 139/SNV-TCBC ngày 19/01/2026), Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 317/SNNMT-QLDD ngày 19/01/2026).

## **2. Các phương án thành lập quỹ nhà ở địa phương**

Theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP có quy định **03 phương án** thành lập quỹ nhà ở địa phương gồm:

- Thành lập mới Quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn (theo điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP).
- Tổ chức lại Quỹ phát triển đất (theo điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)
- Giao Quỹ phát triển đất thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương (theo điểm c khoản 4 Điều 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP).

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các ngành, Sở Xây dựng đã có Báo cáo số 1027/BC-SXD ngày 20/12/2025, theo đó đã có đánh giá các ưu điểm, nhược điểm của các phương án thành lập quỹ nhà ở tại địa phương, các cơ quan có liên quan cùng nhất trí đề xuất thực hiện theo phương án 02 để thực hiện thành lập quỹ nhà trên cơ sở tổ chức lại Quỹ phát triển đất tỉnh. Tuy nhiên, các phương án thành lập quỹ nhà ở địa phương đều còn tồn tại các khó khăn vướng mắc đã nêu tại nội dung Báo cáo 1027/BC-SXD.

## **3. Rà soát phương án thành lập quỹ nhà ở theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng**

Rà soát các nội dung về việc thành lập quỹ nhà ở địa phương theo các nội dung hướng dẫn tại Công văn số 53/BXD-QLN ngày 06/01/2026 của Bộ Xây dựng như sau:

(1) Về cơ cấu tổ chức bộ máy, nhân sự: theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ không quy định bắt buộc phải thành lập mới Quỹ nhà ở địa phương, để bảo đảm tính linh hoạt, hiệu quả, sớm đi vào hoạt động theo hướng căn cứ vào tình hình thực tế trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ tài chính hiện có hoặc giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương.

Theo đó tại Báo cáo số 1027/BC-SXD đã nêu: phương án thành lập mới quỹ phát triển nhà ở không phù hợp với chủ trương tinh giản biên chế, sắp xếp tổ chức bộ máy theo Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 và lộ trình tinh giản biên chế viên chức giai đoạn tới của tỉnh. Đối với phương án giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương được đánh giá không đảm bảo do các quỹ tài chính hiện có của tỉnh đều đang hoạt động kiêm nhiệm, không có bộ phận chuyên môn nhân sự có chuyên ngành về phát triển nhà ở;

Đối với phương án tổ chức lại quỹ tài chính hiện có được sự nhất trí cao của các cơ quan liên quan do tính tương đồng hỗ trợ của quỹ phát triển đất và quỹ nhà ở; ngoài ra hiện nay Sở Tài chính đang trình sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Đề án thành lập Quỹ Phát triển đất tỉnh Lạng Sơn theo Nghị định số 104/2024/NĐ-CP, theo đó đánh giá việc bổ sung chức năng nhiệm vụ của quỹ phát triển nhà ở địa phương sẽ sớm thành lập được quỹ để đi vào hoạt động. Tuy nhiên việc tích hợp bổ sung chức năng nhiệm vụ của quỹ phát triển nhà ở, Sở Xây dựng cần thực hiện các quy trình lập đề án độc lập gửi Sở Tài chính tổng hợp tham mưu theo quy định. Do vậy, không đảm bảo hoàn thành việc thành lập

quỹ nhà ở theo quy định.

Để đảm bảo chức năng, nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương và đảm bảo cho việc hoạt động của các quỹ, tránh xáo trộn bộ máy, trước mắt Sở Xây dựng đề xuất thành lập mới Quỹ nhà ở địa phương trên cơ sở sử dụng bộ máy của Sở Xây dựng kiêm nhiệm gồm các thành viên là công chức, viên chức thuộc Sở Xây dựng. Sau đó trên cơ sở đánh giá hoạt động thực tiễn sẽ tổ chức, kiện toàn mô hình hoạt động của quỹ theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP; với phương án này phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, tuy nhiên chưa phù hợp với quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

(2) Về nguồn vốn hoạt động của quỹ nhà ở: trên cơ sở ý kiến các cơ quan liên quan, rà soát theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, như sau:

- Qua rà soát, một số nguồn hiện nay không thể cân đối để xem xét trích tỷ lệ gồm: nguồn chi đầu tư phát triển của ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công; nguồn từ phần chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật.

- Một số nguồn khác chưa có gồm: nguồn từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; nguồn từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

- Qua rà soát hiện nay chỉ có nguồn từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý; theo đó số tiền thu từ bán nhà ở thuộc tài sản công chuyển nộp ngân sách từ năm 2023 đến nay gồm:

- + Quyết định số 342/QĐ-SXD ngày 28/12/2023 của Sở Xây dựng có số tiền là: **8.690.574.000 đồng** (*Tám tỷ, sáu trăm chín mươi triệu năm trăm bảy mươi tư nghìn đồng chẵn*).

- + Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của Sở Xây dựng có số tiền là: **234.349.000 đồng** (*Hai trăm ba mươi tư triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn đồng chẵn*).

- + Quyết định số 768/QĐ-SXD ngày 19/12/2025 của Sở Xây dựng có số tiền là: **3.415.410.000 đồng** (*Bằng chữ: Ba tỷ, bốn trăm mười lăm triệu, bốn trăm mười nghìn đồng chẵn*).

- + Tổng cộng số tiền thu từ bán nhà ở thuộc tài sản công chuyển nộp ngân sách các năm 2023, 2024, 2025 là: **12.340.333.000 đồng** (*Mười hai tỷ, ba trăm bốn mươi triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

- Việc cấp nguồn vốn hoạt động cho quỹ phát triển nhà sẽ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định theo hình thức tỷ lệ trích số tiền hoặc vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung. Nội dung này sau khi có chủ trương thành lập quỹ, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục tham mưu cho UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định bố trí vốn theo quy định.

(3) Về nhu cầu và hiệu quả đầu tư:

Theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ tỉnh Lạng Sơn được giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 là 3.000 căn nhà ở xã hội. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn có 01 dự án nhà ở xã hội đang triển khai thực hiện, đến thời điểm báo cáo đã thực hiện được hoàn thành và đưa vào sử dụng 636 căn hộ nhà ở xã hội.

Thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn đã có 01 nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận chủ đầu tư, UBND tỉnh hiện đã có Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 06/12/2025 về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn theo quy định. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành các thủ tục đầu tư để thực hiện khởi công dự án trong Quý I năm 2026 (với quy mô khoảng 652 căn NOXH).

Ngày 01/12/2025, UBND tỉnh Lạng Sơn đã có Công văn số 9504/VP-KTCN về việc hướng dẫn Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Lạng Sơn lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, theo đó nhất trí chủ trương cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Lạng Sơn nghiên cứu lập hồ sơ đề xuất dự án nhà ở xã hội theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, theo đó quy mô đề xuất dự kiến với 753 căn nhà ở xã hội.

Như vậy, trên cơ sở các dự án hiện có, nội dung đề xuất thực hiện đã được UBND tỉnh đồng ý cho lập hồ sơ chủ trương thì tổng số căn nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh đến năm 2030 đã đạt khoảng 2.191 căn.

#### **4. Tham khảo việc thành lập quỹ nhà ở tại một số tỉnh trên địa bàn cả nước**

- Thành phố Huế: giao cho Quỹ Đầu tư phát triển theo dõi và ưu tiên hỗ trợ thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định tại Điều 5 Nghị định 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ và phù hợp với chức năng của Quỹ Đầu tư phát triển theo Nghị định 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển địa phương (*Văn bản số 19160/UBND-XD ngày 29/12/2025 của UBND thành phố Huế*).

- Tỉnh Cà Mau: giao Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở tỉnh (*Văn bản số 010034/UBND-NNXD ngày 22/12/2025 của UBND tỉnh Cà Mau*).

- Thành phố Đà Nẵng: giao Quỹ Đầu tư phát triển thành phố thực hiện mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở thành phố (*Quyết định số 3368/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng*).

- Tỉnh Phú Thọ: giao nhiệm vụ thực hiện Quỹ nhà ở tỉnh Phú Thọ cho Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Phú Thọ (*Văn bản số 10616/UBND-CN8 ngày 03/12/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ*).

## 5. Đánh giá

Theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ, nhu cầu nhà ở xã hội tại tỉnh đến năm 2030 khoảng 3.000 căn, hiện nay tổng hợp các dự án đã đạt khoảng 2.191 căn, do vậy việc thành lập quỹ nhà theo quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP là cấp thiết, phù hợp với chủ trương chung của nhà nước.

Tham khảo các phương án của các tỉnh cũng đã giao nhiệm vụ chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở cho quỹ tài chính hiện có để đảm bảo có thể thực hiện ngay chức năng, nhiệm vụ hoạt động của quỹ nhà ở. Tuy nhiên, việc giao cho quỹ tài chính hiện có của tỉnh nhà không đáp ứng do các quỹ tài chính hiện có đều kiêm nhiệm, thiếu chuyên môn về nhà ở; việc tổ chức lại quỹ tài chính hiện có (cụ thể quỹ phát triển đất) vẫn cần thực hiện lập đề án độc lập của cả hai quỹ; do đó trước mắt thành lập mới quỹ phát triển nhà ở trên cơ sở giao cho Sở Xây dựng kiêm nhiệm chức năng là phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương.

## 6. Đề xuất, kiến nghị

Trên cơ sở hướng dẫn tại Công văn số 53/BXD-QLN ngày 06/01/2026 của Bộ Xây dựng, ý kiến của các cơ quan liên quan và nội dung phân tích, đánh giá nêu trên, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo triển khai các nội dung như sau:

(1) Trước mắt, đồng ý phương án thành lập mới Quỹ phát triển nhà ở địa phương theo hướng giao Sở Xây dựng kiêm nhiệm chức năng tổ chức, vận hành Quỹ, bảo đảm yêu cầu triển khai kịp thời, phù hợp tình hình thực tiễn của tỉnh.

(2) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lập Đề án thành lập Quỹ Phát triển nhà ở, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

*(Gửi kèm dự thảo văn bản của UBND tỉnh và các văn bản có liên quan).*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các Sở: TC, TP, NN&MT, NV;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, QLN<sub>(HTL)</sub>.

**Trương Trung Hiếu**