

Số: /BC-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO

**Kết quả triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP
ngày 19/11/2025 của Chính phủ**

Kính gửi: Bộ Xây dựng.

Thực hiện Công văn số 13888/BXD-QLN ngày 21/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc đôn đốc triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn báo cáo như sau:

1. Về tình hình thực tiễn

Thực hiện Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 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” và Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về 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, theo đó 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 (cụ thể: năm 2025 hoàn thành 796 căn; năm 2026 hoàn thành 320 căn; năm 2027 hoàn thành 338 căn; năm 2028 hoàn thành 356 căn; năm 2029 hoàn thành 475 căn; năm 2030 hoàn thành 291 căn).

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh 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. Trong đó, năm 2025 đã thực hiện hoàn thành được 212 căn. 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 đang xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo quy định. Dự kiến 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). Ngoài ra, UBND tỉnh Lạng Sơn đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tiếp tục rà soát, kêu gọi đầu tư nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP, đồng thời giao Sở Xây dựng rà soát, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở xã hội cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Trên cơ sở nghiên cứu các quy định của Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, việc thành lập quỹ nhà ở địa phương là một bước tiến quan trọng và cần thiết về lâu dài, nhằm tạo công cụ tài chính để hỗ trợ triển khai hiệu quả các chính sách phát triển nhà ở, đặc biệt là thực hiện 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*” theo chỉ đạo của Chính phủ và Bộ Xây dựng. Quỹ phát triển nhà ở, nếu được tổ chức và vận hành đúng quy định, sẽ góp phần đa dạng hóa nguồn lực đầu tư, tăng tính chủ động cho địa phương trong việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và các đối tượng chính sách.

2. Về phương án thành lập quỹ phát triển nhà ở địa phương

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn có 07 Quỹ tài chính thuộc UBND tỉnh do các Sở, ngành của tỉnh chủ trì quản lý gồm: **Quỹ Phát triển đất** (Quỹ được thành lập tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND tỉnh); **Quỹ Bảo vệ và phát triển rừng** (Quỹ được thành lập tại Quyết định số 547/QĐ-UBND ngày 03/4/2020 của UBND tỉnh được sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 06/5/2025); **Quỹ Hỗ trợ phát triển Hợp tác xã** (Quỹ được tổ chức lại theo Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh); **Quỹ Hỗ trợ nông dân** (Quỹ được kiện toàn tại Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND tỉnh); **Quỹ Phòng chống thiên tai** (Quỹ được thành lập tại Quyết định số 1452/QĐ-UBND ngày 06/9/2022 của UBND tỉnh, được sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 09/8/2025); **Quỹ Phòng chống tội phạm** (Quỹ được thành lập tại Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh); **Quỹ bảo vệ môi trường** (Quỹ được thành lập tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của UBND tỉnh).

Theo quy định tại điểm a, b, c và khoản 4 Điều 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ và căn cứ chức năng, nhiệm vụ của các Quỹ tài chính hiện có của tỉnh, UBND tỉnh Lạng Sơn đang xem xét các phương án thành lập Quỹ nhà ở như sau:

a) Phương án 1: Thành lập mới quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn (theo quy định tại điểm a khoản 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

- Quỹ nhà ở địa phương được thành lập mới là đơn vị sự nghiệp công lập, được thực hiện theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

- Chức năng: theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

- Cơ cấu tổ chức theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP; vận dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, biên chế tối thiểu khoảng 39 biên chế.

Phương án này bảo đảm đầy đủ về mô hình tổ chức, chức năng, nhiệm vụ theo quy định. Tuy nhiên phát sinh yêu cầu thành lập mới đơn vị sự nghiệp công

lập, bố trí biên chế viên chức và nguồn kinh phí chi thường xuyên, trong khi tỉnh đang thực hiện nghiêm 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.

b) Phương án 2: Tổ chức lại quỹ tài chính hiện có (theo quy định tại điểm b khoản 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

Trên cơ sở phân tích chức năng, nhiệm vụ có liên quan, hỗ trợ cho mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở, đề xuất tổ chức lại Quỹ phát triển đất tỉnh thành lập Quỹ phát triển Đất và Nhà ở tỉnh Lạng Sơn.

- Mục tiêu, chức năng: Mở rộng, bổ sung chức năng, nhiệm vụ về phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, bên cạnh các nhiệm vụ hiện có về phát triển quỹ đất.

- Cơ cấu tổ chức: UBND tỉnh quyết định mô hình hoạt động (đơn vị sự nghiệp công lập hoặc mô hình hiện tại); cơ quan điều hành nghiệp vụ có thể hoạt động chuyên trách hoặc kiêm nhiệm theo khoản 2 Điều 11 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP.

c) Phương án 3: Giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương (theo quy định tại điểm b khoản 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

Theo phương án này, không tổ chức lại mô hình quỹ, mà sẽ dự kiến giao cho Quỹ phát triển đất tỉnh Lạng Sơn thực hiện thêm mục tiêu, chức năng của Quỹ nhà ở địa phương.

- Mô hình tổ chức: Giữ nguyên cơ cấu tổ chức hiện tại của Quỹ phát triển đất; bổ sung mục tiêu, chức năng theo Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

- Cơ cấu tổ chức, nhân sự: Tiếp tục hoạt động theo mô hình kiêm nhiệm, không bố trí bộ phận, nhân sự chuyên trách về phát triển nhà ở.

Qua rà soát cho thấy, Quỹ phát triển đất hiện chưa có bộ phận chuyên môn, nhân sự có chuyên ngành về phát triển nhà ở, trong khi hiệu quả hoạt động của Quỹ phát triển đất hiện còn hạn chế; tỷ lệ sử dụng vốn thấp (khoảng 13,54%); nguồn lực tài chính phải ưu tiên cho nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong điều kiện đó, việc mở rộng thêm chức năng phát triển nhà ở sẽ làm gia tăng áp lực về tài chính, tổ chức thực hiện và hiệu quả quản lý, cần thời gian và nguồn lực bổ sung để bảo đảm tính khả thi. Do đó, phương án này khó bảo đảm thực hiện hiệu quả, đầy đủ các mục tiêu, nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định.

3. Một số khó khăn, vướng mắc

a) Khó khăn, vướng mắc về cơ cấu tổ chức bộ máy và nhân sự

Hiện nay các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh đều được tổ chức theo mô hình kiêm nhiệm, chưa có bộ máy và đội ngũ viên chức chuyên trách. Trong khi đó, theo quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP,

Quỹ phát triển nhà ở là đơn vị sự nghiệp công lập, phải có tổ chức bộ máy và viên chức chuyên trách. Trong bối cảnh đang triển khai thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII về sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, việc thành lập mới một đơn vị sự nghiệp công lập là chưa phù hợp với định hướng chung về tinh giản biên chế và cơ cấu lại đội ngũ viên chức, nhất là khi tỉnh Lạng Sơn đang xây dựng và triển khai lộ trình tinh giản biên chế với tỷ lệ lớn trong thời gian tới.

b) Khó khăn, vướng mắc về nguồn vốn hoạt động của quỹ

Theo khoản điểm a khoản 1 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP vốn điều lệ quỹ nhà ở trung ương được cấp lần đầu tối thiểu là 5.000 (năm nghìn) tỷ đồng, tuy nhiên không có quy định mức tối thiểu vốn điều lệ cho quỹ nhà ở địa phương. Mặc dù theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, Quỹ phát triển nhà ở có thể được hình thành từ nhiều nguồn khác nhau.

Tuy nhiên, thực tế tại tỉnh Lạng Sơn hiện nay, nguồn vốn khả thi chủ yếu là nguồn thu từ bán nhà ở thuộc tài sản công, quy mô còn hạn chế, không ổn định, chưa đủ để hình thành vốn điều lệ ban đầu và duy trì hoạt động thường xuyên của Quỹ. Việc bố trí vốn ngân sách để cấp vốn điều lệ ban đầu và vốn điều lệ bổ sung cho Quỹ trong giai đoạn hiện nay cũng gặp nhiều khó khăn do yêu cầu cân đối ngân sách và ưu tiên cho các nhiệm vụ chi cấp thiết khác của địa phương.

c) Về nhu cầu và hiệu quả đầu tư

Thực tiễn phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh cho thấy, số lượng dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai còn ít (trong năm 2025 có 01 dự án đang triển khai thực hiện, hoàn thành được 212 căn), nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh chưa cao, chưa phát sinh yêu cầu cấp bách phải huy động một công cụ tài chính độc lập như Quỹ phát triển nhà ở để can thiệp, hỗ trợ trong giai đoạn hiện nay.

Ngoài ra, việc thực hiện phương án thành lập Quỹ phát triển nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP còn gặp khó khăn do các phương án phải xây dựng thành đề án riêng, thực hiện theo trình tự, thủ tục chặt chẽ, cần nhiều thời gian để thực hiện; nội dung liên quan đến nhiều lĩnh vực, cần sự phối hợp của nhiều sở, ngành; trong khi yêu cầu hoàn thành theo chỉ đạo của Bộ Xây dựng trước ngày 15/12/2025, gây áp lực lớn về tiến độ thực hiện.

5. Đề xuất, kiến nghị

Việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở là công cụ mới để thúc đẩy nhà ở xã hội, định hướng lâu dài, tuy nhiên trong điều kiện cụ thể và tình hình phát triển kinh tế-xã hội hiện nay của tỉnh Lạng Sơn, việc thành lập Quỹ này chưa bảo đảm đồng thời các điều kiện về nguồn vốn, tổ chức bộ máy, nhân sự và hiệu quả hoạt động. UBND tỉnh Lạng Sơn trân trọng 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.

Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn trân trọng báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở: XD, TC, NNMT, TP, NV;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- C, PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KTCN_(NVC).

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

Đinh Hữu Học