

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện Công văn số 9292/VP-KTCN ngày 25/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tham mưu triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ; Công văn số 13888/BXD-QLN ngày 21/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc đơn 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 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Ngày 04/12/2025 Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức cuộc họp về việc tham mưu triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ thành lập Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn. Ngày 14/12/2025, Sở Xây dựng đã ban hành Công văn số 4892/SXD-QLN về việc lấy ý kiến các cơ quan¹ về nội dung dự thảo Báo cáo về việc tham mưu thành lập Quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn. Ngày 19/12/2025 Sở Xây dựng đã chủ trì tiếp tục phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức cuộc họp về việc tham mưu triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ thành lập Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn.

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến các ngành, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh về việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn nội dung như sau:

I. QUY ĐỊNH VỀ THÀNH LẬP, TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA QUỸ NHÀ Ở

1. Quy định về thành lập Quỹ nhà ở

Theo quy định tại điểm khoản 4 Điều 3 Nghị định 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ Quy định các trường hợp thành lập quỹ nhà ở địa phương cụ thể như sau:

“4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại hoặc giao quỹ tài chính hiện có do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhưng phải đảm bảo hoạt động theo đúng quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này, cụ thể như sau:

¹ Tài chính (Văn bản số 7152/STC-QLĐTNN ngày 15/12/2025), Tư pháp (Văn bản số 3557/STP-NV1 ngày 15/12/2025), Nội vụ (Văn bản số 3971/SNV-TCBC ngày 16/12/2025), Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 5871/SNNMT-QLĐĐ ngày 17/12/2025).

a) 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;

b) Trường hợp tổ chức lại quỹ tài chính hiện có, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mô hình hoạt động là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc mô hình hiện tại của quỹ và thực hiện mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương thì quỹ tiếp tục thực hiện theo mô hình hoạt động của quỹ và bổ sung mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này;

d) Quỹ quy định tại điểm b, điểm c khoản này chịu trách nhiệm về hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương, không được sử dụng nguồn vốn hoạt động của quỹ để thực hiện nhiệm vụ khác với mục tiêu hoạt động của quỹ; thực hiện hạch toán và theo dõi riêng nguồn vốn hoạt động của quỹ.

Địa vị pháp lý, tư cách pháp nhân, cơ cấu tổ chức, chế độ tài chính và quản lý, sử dụng tài sản, chế độ báo cáo, kế toán đối với Quỹ nhà ở địa phương không phải là đơn vị sự nghiệp công lập thì được tiếp tục thực hiện theo mô hình hoạt động hiện tại của quỹ.”

2. Về mục tiêu, chức năng hoạt động: (quy định tại Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

- 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. Nhiệm vụ của quỹ (theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

- Thực hiện các nhiệm vụ phù hợp với mục tiêu hoạt động của Quỹ;

- Quản lý và sử dụng nguồn ngân sách nhà nước cấp và nguồn hợp pháp khác theo quy định tại Nghị định này và các quy định có liên quan đến hoạt động của Quỹ;

- Quản lý, sử dụng hiệu quả, đúng mục đích nguồn vốn, đất đai, tài sản được nhà nước giao hoặc tạo lập trong quá trình hoạt động của Quỹ;

- Thực hiện chế độ báo cáo, quản lý tài chính, kế toán, kiểm toán và các quy định có liên quan đến hoạt động của Quỹ theo quy định tại Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan; chịu sự kiểm tra, thanh tra, kiểm toán về các hoạt động tài chính của Quỹ theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện chế độ thu, chi tài chính theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

4. Cơ cấu tổ chức của Quỹ: (theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

- Cơ cấu tổ chức của Quỹ thực hiện theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập, bao gồm Giám đốc Quỹ, không quá 02 Phó Giám đốc, Kế toán trưởng và không quá 05 đơn vị cấp phòng thực hiện chức năng hành chính, chuyên môn.

- Giám đốc, Phó Giám đốc Quỹ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bổ nhiệm, miễn nhiệm.

- Giám đốc Quỹ là người đại diện theo pháp luật của Quỹ; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

5. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ (quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP)

Nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương được hình thành từ vốn ngân sách nhà nước; vốn hình thành từ tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước; các nguồn huy động hợp pháp khác, trong đó vốn ngân sách nhà nước bao gồm:

- Vốn điều lệ của Quỹ nhà ở địa phương được cấp, bổ sung từ 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;

- Vốn được trích 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;

- Vốn được trích từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;

- Vốn được trích 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;

- Vốn bổ sung từ phần chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản này;

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung cấp cho Quỹ nhà ở địa phương.

6. Đánh giá chung

Theo quy định nêu trên Quỹ nhà ở của tỉnh có thể được thành lập theo các

hình thức sau: (1) Thành lập mới quỹ là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc UBND tỉnh; (2) Tổ chức lại quỹ tài chính hiện có (mô hình hoạt động có thể là đơn vị sự nghiệp hoặc mô hình hiện tại của quỹ; (3) Giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương thì quỹ tiếp tục thực hiện theo mô hình hoạt động của quỹ và bổ sung mục tiêu, chức năng hoạt động của quỹ theo quy định.

Quỹ có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, hạch toán độc lập, có vốn điều lệ, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước, ngân hàng thương mại; các nội dung về mục tiêu, chức năng hoạt động, cơ cấu tổ chức của Quỹ đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT, ĐÁNH GIÁ

1. Sự cần thiết thành lập quỹ nhà ở tỉnh Lạng Sơn

Thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023, 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*”; Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 444/QĐ-TTg 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 đến năm 2030, tỉnh Lạng Sơn được giao thực hiện hoàn thành 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).

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 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; 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 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn là cần thiết, đáp ứng yêu cầu phát triển và yêu cầu chỉ đạo chung của Chính phủ.

2. Số lượng các quỹ tài chính hiện có

Qua rà soát trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn hiện nay có 07 quỹ tài chính thuộc UBND tỉnh do các Sở, ngành tỉnh chủ trì quản lý gồm:

2.1. Quỹ Phát triển đất: Quỹ được thành lập tại Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 của UBND tỉnh.

- Chức năng: nhận vốn từ ngân sách nhà nước (nguồn thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất) và huy động các nguồn khác theo quy định để ứng vốn và chi hỗ trợ trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhằm mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Lạng Sơn.

- Tổ chức bộ máy gồm: Hội đồng quản lý Quỹ; Ban Kiểm soát Quỹ; Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ,

- Hiện nay, thực hiện khoản 1 Điều 25 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 và Nghị định số 291/2025/NĐ-CP quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, 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 bảo đảm theo quy định của pháp luật hiện hành và thực tiễn hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Quỹ Phát triển đất tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Quỹ Bảo vệ và phát triển rừng: 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.

- Chức năng: Tiếp nhận vốn ngân sách của tỉnh, vốn tài trợ, viện trợ; huy động các nguồn vốn trung và dài hạn từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật để tạo nguồn vốn. Tiếp nhận và quản lý nguồn vốn ủy thác từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước để thực hiện các hoạt động theo hợp đồng ủy thác. Thực hiện hỗ trợ vốn cho các chương trình, dự án, hoạt động phi dự án theo quy định tại Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ; Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp. Thực hiện việc chi trả tiền dịch vụ môi trường rừng cho các chủ rừng trên địa bàn tỉnh theo quy định tại Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ; Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Tổ chức bộ máy gồm: Hội đồng quản lý Quỹ; Ban Kiểm soát Quỹ; Ban điều hành nghiệp vụ Quỹ.

2.3. Quỹ Hỗ trợ phát triển Hợp tác xã: được tổ chức lại theo Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND tỉnh.

- Chức năng: Tiếp nhận, quản lý và sử dụng các nguồn vốn trong nước và ngoài nước, các nguồn tài trợ, viện trợ, đóng góp, ủy thác của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Huy động vốn từ các tổ chức, cá nhân trong nước theo quy định tại Nghị định số 45/2021/NĐ-CP, Điều lệ Quỹ và quy định pháp luật liên quan. Ủy thác qua Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh để cho khách hàng vay theo quy định tại Nghị định số 45/2021/NĐ-CP, Điều lệ của Quỹ và quy định pháp luật liên quan. Nhận ủy thác cho vay theo quy định tại Nghị định số 45/2021/NĐ-CP, Điều lệ của Quỹ và quy định pháp luật liên quan. Thực hiện các hoạt động tư vấn tài chính và đầu tư; đào tạo cho các khách hàng vay vốn của Quỹ

theo quy định tại Điều lệ của Quỹ và quy định pháp luật liên quan.

- Tổ chức bộ máy gồm: Chủ tịch Quỹ; Kiểm soát viên quỹ; Ban điều hành

2.4. Quỹ Hỗ trợ nông dân: được kiện toàn tại Quyết định số 1369/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 của UBND tỉnh.

- Chức năng: Tiếp nhận và quản lý nguồn vốn điều lệ được cấp từ ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật. Vận động các nguồn ủng hộ, tài trợ, viện trợ không hoàn lại cho hoạt động của Quỹ. Cho vay vốn đối với hội viên nông dân để xây dựng và nhân rộng các mô hình sản xuất, kinh doanh. Nhận ủy thác cho vay của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật. Ủy thác cho Quỹ cấp huyện thực hiện nhiệm vụ cho vay theo quy định tại Nghị định số 37/2023/NĐ-CP ngày 24/6/2023 của Chính phủ và pháp luật có liên quan. Thực hiện các nhiệm vụ khác được cấp có thẩm quyền giao theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức bộ máy gồm: Hội đồng quản lý; Ban Kiểm soát; Ban điều hành.

2.5. Quỹ Phòng chống thiên tai: 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.

- Chức năng: Thực hiện theo Điều 4 Nghị định số 78/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 8 năm 2021 của Chính phủ. Tham mưu, hướng dẫn việc lập kế hoạch thu Quỹ hằng năm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt kế hoạch thu đối với từng cơ quan, đơn vị, tổ chức, địa phương trên địa bàn tỉnh; triển khai thông báo kế hoạch thu Quỹ cho từng cơ quan, đơn vị, tổ chức. Tổng hợp các trường hợp miễn, giảm, tạm hoãn thu nộp Quỹ hằng năm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định vào thời điểm giao chỉ tiêu kế hoạch thu Quỹ. Trường hợp miễn, giảm, tạm hoãn thu nộp Quỹ do ảnh hưởng thiệt hại thiên tai đột xuất gây ra thực hiện theo quy định hiện hành. Tham mưu phân bổ, cấp phát kinh phí từ Quỹ để chi cho các hoạt động phòng ngừa, ứng phó và khắc phục hậu quả thiên tai; chi phí quản lý, điều hành hoạt động của Quỹ các cấp.

- Tổ chức bộ máy gồm: Hội đồng quản lý; Ban Kiểm soát và Cơ quan quản lý Quỹ.

2.6. Quỹ Phòng chống tội phạm: được thành lập tại Quyết định số 1810/QĐ-UBND ngày 20/9/2019 của UBND tỉnh.

- Chức năng: Quỹ phòng, chống tội phạm tỉnh được thành lập để hỗ trợ công tác phòng, chống tội phạm trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

- Tổ chức bộ máy gồm: Công an tỉnh, Sở Tài chính, Kho bạc Nhà nước tỉnh và các đơn vị, cá nhân có liên quan.

2.7. Quỹ bảo vệ môi trường: được thành lập tại Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 20/10/2008 của UBND tỉnh; Điều lệ tổ chức và hoạt động

của Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Lạng Sơn được quy định tại Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 04/8/2025.

- Hoạt động của Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Lạng Sơn gồm: Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Lạng Sơn hoạt động không vì mục đích lợi nhuận, nhưng phải

bảo đảm hoàn vốn điều lệ và bù đắp chi phí quản lý. Quỹ Bảo vệ môi trường tỉnh Lạng Sơn hoạt động theo Điều lệ và các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Tổ chức bộ máy gồm: Hội đồng quản lý; Ban Kiểm soát và Cơ quan điều hành nghiệp vụ Quỹ.

3. Rà soát về nguồn vốn hoạt động cho quỹ phát triển nhà ở

Theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ, nguồn vốn hoạt động của Quỹ phát triển nhà ở địa phương bao gồm nhiều nguồn, trong đó có: vốn điều lệ ban đầu do ngân sách địa phương cấp; vốn điều lệ bổ sung trong quá trình hoạt động; vốn được trích 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; vốn được trích từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công;...các khoản thu hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Qua rà soát thực tế tại tỉnh Lạng Sơn cho thấy, nguồn vốn có khả năng hình thành cho Quỹ phát triển nhà ở hiện nay chủ yếu là nguồn thu từ bán nhà ở thuộc tài sản công. Tuy nhiên, nguồn thu này còn hạn chế về quy mô, không ổn định, phụ thuộc lớn vào tiến độ sắp xếp, xử lý tài sản công, chưa bảo đảm tạo lập được nguồn vốn điều lệ ban đầu và duy trì hoạt động thường xuyên, lâu dài của Quỹ nhà ở theo yêu cầu của Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

Bên cạnh đó, trong điều kiện cân đối ngân sách địa phương hiện nay, tỉnh Lạng Sơn còn gặp nhiều khó khăn, phải ưu tiên nguồn lực cho các nhiệm vụ chi thiết yếu, đầu tư phát triển kinh tế – xã hội, an sinh xã hội và các dự án trọng điểm khác. Do vậy, việc bố trí vốn ngân sách để cấp vốn điều lệ ban đầu hoặc bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ phát triển nhà ở chưa có điều kiện thực hiện trong giai đoạn hiện nay.

4. Rà soát về cơ cấu tổ chức quỹ phát triển nhà ở

- Theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, cơ cấu tổ chức của Quỹ phát triển nhà ở địa phương được thành lập mới sẽ có Giám đốc Quỹ, 02 Phó Giám đốc, Kế toán trưởng và tối đa là 05 đơn vị cấp phòng. Vận dụng quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương:

“2. Tiêu chí thành lập phòng chuyên môn, nghiệp vụ thuộc sở

a) Có chức năng, nhiệm vụ tham mưu về quản lý nhà nước đối với ngành, lĩnh vực thuộc chức năng, nhiệm vụ của sở;

b) Khối lượng công việc yêu cầu phải bố trí tối thiểu 07 biên chế công chức.”

Như vậy số lượng biên chế sau khi thành lập mới Quỹ phát triển nhà ở địa phương có tối thiểu khoảng 39 biên chế.

- Theo Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017, Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII Một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả và các văn bản có liên quan hiện nay; hiện nay tỉnh Lạng Sơn có số lượng

biên chế viên chức dự phòng là 47 biên chế, tuy nhiên tỷ lệ tinh giản năm 2026 là 10% tương đương năm 2026 toàn tỉnh sẽ giảm trên 400 biên chế viên chức. Trong bối cảnh đó, nếu triển khai Phương án 1 – thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập có đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức chuyên trách theo quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP, tỉnh sẽ phải xem xét bố trí biên chế mới hoặc điều chỉnh, phân bổ lại biên chế từ các đơn vị khác, không phù hợp với yêu cầu tinh giản biên chế và sắp xếp tổ chức bộ máy trong giai đoạn hiện nay.

Thực tế các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh hiện nay cho thấy, 100% các quỹ đang hoạt động theo mô hình kiêm nhiệm, sử dụng cán bộ, công chức, viên chức của các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện nhiệm vụ quản lý quỹ; chưa có quỹ nào tổ chức bộ máy và nhân sự chuyên trách theo mô hình quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP. Trong điều kiện hiện nay, nếu thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo đúng mô hình quy định, tỉnh sẽ phải bổ trí thêm biên chế viên chức, kinh phí hoạt động thường xuyên và cơ sở vật chất phục vụ hoạt động của Quỹ, gây áp lực lớn đối với tổ chức bộ máy và ngân sách địa phương. Mặt khác, việc tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự cho Quỹ phát triển nhà ở cần được xem xét trong tổng thể các chủ trương của Đảng và Nhà nước về đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả. Theo Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XII và các văn bản chỉ đạo có liên quan, các địa phương đang tập trung thực hiện nghiêm việc tinh giản biên chế, cơ cấu lại đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức gắn với nâng cao chất lượng, hiệu quả hoạt động của bộ máy hành chính nhà nước.

5. Đánh giá chung

Việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở địa phương là chủ trương đúng đắn 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.

Tuy nhiên, qua rà soát các điều kiện cụ thể tại tỉnh Lạng Sơn cho thấy, việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở trong giai đoạn hiện nay chưa hội đủ các yếu tố cần thiết để bảo đảm hoạt động hiệu quả, bền vững.

Thứ nhất: về 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. Việc thành lập mới một đơn vị sự nghiệp công lập trong bối cảnh tỉnh đang thực hiện nghiêm 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 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 đang triển khai lộ trình tinh giản biên chế với tỷ lệ lớn trong thời gian tới.

Thứ hai: về nguồn vốn hoạt động, 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, nhưng 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.

Thứ ba: 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, nhu cầu nhà ở xã hội hiện 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.

Thứ tư: 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, mất nhiều thời gian; 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.

Từ các phân tích nêu trên, cho thấy việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở là cần thiết về mặt chủ trương, định hướng lâu dài, tuy nhiên trong điều kiện cụ thể hiện nay của tỉnh Lạng Sơn, việc thành lập Quỹ chưa bảo đảm đồng thời các điều kiện về nguồn vốn, tổ chức bộ máy, nhân sự và hiệu quả hoạt động, chưa phù hợp với chủ trương tinh gọn bộ máy theo Nghị quyết số 18-NQ/TW.

III. PHƯƠNG ÁN THÀNH LẬP QUỸ NHÀ Ở

1. Các phương án thành lập quỹ nhà ở

Căn cứ 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; trên cơ sở kết quả rà soát về điều kiện thực tế, nguồn vốn, tổ chức bộ máy và hiệu quả hoạt động của các quỹ tài chính hiện có trên địa bàn tỉnh (đã nêu tại Mục II), Sở Xây dựng tổng hợp, đề xuất xem xét các phương án thành lập Quỹ nhà ở địa phương như sau:

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

Quỹ nhà ở địa phương được thành lập mới, là đơn vị sự nghiệp công lập, hoạt động độc lập theo quy định của Nghị định số 302/2025/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

- Chức năng, nhiệm vụ: Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP.

- Cơ cấu tổ chức, nhân sự: Thực hiện theo 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, biên chế tối thiểu dự kiến khoảng 39 viên chức để bảo đảm hoạt động chuyên trách.

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.

Phương án 2: Tổ chức lại Quỹ phát triển đất (theo điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP).

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ hiện có của Quỹ phát triển đất tỉnh Lạng Sơn, đề xuất tổ chức lại Quỹ phát triển đất để hình thành 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.

Phương án 3: 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)

Theo phương án này, không tổ chức lại mô hình quỹ, mà 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.

2. Đánh giá nhận xét

Trên cơ sở đánh giá toàn diện các phương án nêu trên, Sở Xây dựng nhận thấy:

- Đối với phương án 01 là thành lập mới: việc thành lập mới quỹ nhà ở của tỉnh sẽ đảm bảo về cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ và hoạt động độc lập theo mô hình đơn vị sự nghiệp công lập cấp tỉnh; tuy nhiên theo tình hình hiện trạng về biên chế viên chức của tỉnh sẽ không đáp ứng yêu cầu và không phù hợp với chủ trương tinh giản biên chế và sắp xếp tổ chức bộ máy trong giai đoạn hiện nay theo Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017.

- Đối với phương án 02 là thực hiện tổ chức lại Quỹ phát triển đất: theo đó UBND tỉnh sẽ quyết định mô hình hoạt động của quỹ, trong đó cơ quan điều hành nghiệp vụ của quỹ có thể hoạt động chuyên trách hoặc kiêm nhiệm theo khoản 2 Điều 11 Nghị định số 104/2024/NĐ-CP; 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, do đó sau khi được giao nhiệm vụ sẽ kịp thời bổ sung được chức năng nhiệm vụ cho quỹ.

- Đối với phương án 03 là giao quỹ phát triển đất tỉnh thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở tỉnh: hiện nay quỹ phát triển đất đang phải hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm; theo báo cáo tình hình hoạt động các quỹ tài chính số 110/BC-STC ngày 12/3/2025 của Sở Tài chính tổng nguồn vốn sử dụng 38.968/287.765 triệu đồng, đạt khoảng 13,54%, với số liệu này cho thấy quỹ phát triển đất hiện nay hoạt động chưa đem lại hiệu quả; đồng thời hiện nay quỹ không có bộ phận kiêm nhiệm có chuyên môn về phát triển nhà ở.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Việc triển khai thực hiện nhiệm vụ theo Công văn số 13888/BXD-QLN ngày 21/11/2025 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương là nhiệm vụ cấp bách, nhằm kịp thời đáp ứng yêu cầu của Chính phủ trong việc tổ chức thực hiện thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2025 – 2030 theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, góp phần thực hiện mục tiêu đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp.

Trên cơ sở rà soát căn cứ pháp lý, đánh giá thực trạng tổ chức, hoạt động của các quỹ tài chính hiện có; xem xét điều kiện thực tế về nguồn vốn, tổ chức bộ máy, biên chế và nhu cầu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét các nội dung sau:

1. Về phương án tổ chức Quỹ nhà ở địa phương

Trên cơ sở thống nhất của Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan cho thấy phương án 2 – tổ chức lại Quỹ phát triển đất tỉnh để thực hiện chức năng của Quỹ nhà ở địa phương là phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh và bảo đảm phù hợp với quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP; tận dụng được bộ máy tổ chức và cơ chế tài chính hiện có; không làm phát sinh tổ chức mới, không tăng biên chế; phù hợp với chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy theo Nghị quyết số 18-NQ/TW, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi, linh hoạt trong tổ chức điều hành theo quy định của pháp luật.

2. Về việc báo cáo Bộ Xây dựng theo yêu cầu tại Công văn số 13888/BXD-QLN

Từ kết quả phân tích, đánh giá tại Mục II và Mục III của báo cáo, Sở Xây dựng nhận thấy việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương theo thẩm quyền của UBND tỉnh tại thời điểm hiện nay chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định tại Nghị định số 302/2025/NĐ-CP và theo yêu cầu của Bộ Xây dựng tại Công văn số 13888/BXD-QLN. Do đó, Sở Xây dựng dự thảo Báo cáo của UBND tỉnh gửi Bộ Xây dựng, trong đó báo cáo kết quả rà soát, nghiên cứu việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn tỉnh; nêu rõ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện; đồng thời đề nghị Bộ Xây dựng xem xét, có hướng dẫn cụ thể để địa phương có cơ sở tổ chức thực hiện bảo đảm đúng quy định hiện hành.

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

(Gửi kèm dự thảo văn bản báo cáo Bộ Xây dựng).

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trương Trung Hiếu