

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai
giai đoạn 2026 - 2030

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 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”; Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 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; Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 1115/QĐ-TTg ngày 20 tháng 6 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch triển khai thực hiện Thông báo số 64-TB/VPTWW ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Trung ương Đảng thông báo kết luận của Đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với một số cơ quan về tình hình triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới;

Căn cứ Nghị quyết số 317/NQ-HĐND ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Gia Lai thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 377/TTr-SXD ngày 24/7/2026 và thực hiện Kết luận số 244-KL/TU ngày 30/7/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này, hàng năm đánh giá kết quả thực hiện và báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- TT PVHCC;
- Lưu: VT, X5.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

KẾ HOẠCH

Phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh)

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích:

- Cụ thể hóa mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026-2030;

- Xác định diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công hoàn thành và đưa vào sử dụng, thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án, số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành; xác định chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2026 – 2030.

- Giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân, bảo đảm mọi đối tượng đều có chỗ ở phù hợp (đặc biệt là người thu nhập thấp, đối tượng chính sách); phát triển nhà ở đồng bộ, bền vững, phù hợp quy hoạch, đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; nâng cao chất lượng nhà ở và điều kiện sống, gắn với hạ tầng kỹ thuật – xã hội; ổn định và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, hạn chế mất cân đối cung – cầu; phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Góp phần cho công tác quản lý nhà nước nhằm đảm bảo thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

2. Yêu cầu:

- Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 - 2030; quy hoạch đô thị và nông thôn của các xã, phường;

- Phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; nhu cầu về nhà ở giai đoạn 2026 - 2030.

II. NỘI DUNG KẾ HOẠCH

1. Chỉ tiêu phát triển nhà ở:

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

Diện tích sàn nhà ở bình quân toàn tỉnh phần đầu đạt khoảng 34m^2 sàn/người. Trong đó: Diện tích nhà ở bình quân tại khu vực đô thị đạt khoảng 37m^2 sàn/người; diện tích nhà ở bình quân tại khu vực nông thôn đạt khoảng 32m^2 sàn/người.

1.2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng:

Giai đoạn 2026 - 2030, diện tích sàn xây dựng khoảng $9.366.480\text{m}^2$, số lượng nhà ở khoảng 49.322 căn, dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng, cụ thể như sau:

a) Nhà ở thương mại:

- Diện tích sàn xây dựng khoảng $8.455.610\text{m}^2$.
- Số lượng nhà ở khoảng 33.822 căn.

b) Nhà ở xã hội:

- Diện tích sàn xây dựng khoảng 726.420m^2 .
- Số lượng nhà ở khoảng 12.107 căn.

(Số liệu nhà ở xã hội nêu trên đảm bảo theo chỉ tiêu 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” mà Chính phủ giao cho tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026-2030; Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ giao cho tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030; Kế hoạch số 92/KH-UBND ngày 09/03/2026 của UBND tỉnh triển khai thực hiện phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030).

c) Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân:

- Diện tích sàn xây dựng khoảng 171.600m^2 .
- Số lượng nhà ở khoảng 3.120 căn.

d) Nhà ở phục vụ tái định cư:

- Diện tích sàn xây dựng khoảng 4.895m^2 .
- Số lượng nhà ở khoảng 78 căn.

(Số liệu nhà ở phục vụ tái định cư nêu trên là dự kiến, tạm xác định, cụ thể: (i) Tiếp nhận theo Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 22/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (cũ) về việc phê duyệt phương án chi tiết bồi thường công sản cho Nhà nước dự án Chung cư Trần Bình Trọng; (ii) Quỹ nhà ở xã hội do chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội bàn giao lại cho tỉnh theo cam kết trong hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự thầu).

Dự kiến không đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bằng nguồn vốn đầu tư công. Lý do, hiện nay trên địa bàn tỉnh người dân không có nhu cầu bố trí tái định cư bằng nhà ở; việc bố trí tái định cư cho người dân chủ yếu theo hình thức giao đất theo quy định pháp luật về đất đai để tự xây dựng nhà ở.

đ) Nhà ở công vụ:

- Diện tích sàn xây dựng khoảng 7.955m².
- Số lượng nhà ở khoảng 195 căn.

(Giai đoạn 2026-2030 dự kiến đầu tư hoàn thành 195 căn trở lên trong các dự án nhà ở công vụ. Trường hợp phát sinh nhu cầu nhà ở công vụ trong giai đoạn 2026-2030 và có đủ nguồn vốn để triển khai, phần đầu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở công vụ phát sinh).

e) Nhà ở theo Chương trình mục tiêu quốc gia:

Tiếp tục thực hiện hỗ trợ nhà ở theo Chương trình mục tiêu, như: Hỗ trợ người có công với cách mạng có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ các hộ nghèo, cận nghèo, các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (*bão, lũ, sạt lở đất, ...*) khi Trung ương có chính sách cụ thể.

g) Nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công:

Trong giai đoạn 2026-2030, phần đầu khởi công đầu tư xây dựng hơn 01 dự án nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công; trong trường hợp phát sinh nhu cầu và có đủ nguồn vốn để triển khai, phần đầu đáp ứng 100% nhu cầu nhà ở cho thuê phát sinh.

h) Nhà ở cho thuê:

- Phát triển nhà ở thương mại đồng thời với nhà ở cho thuê theo kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn 2026-2030.

- Khuyến khích người dân tự xây dựng nhà ở để cho thuê theo hình thức nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ, được xây dựng trên đất ở của hộ gia đình theo quy định của pháp luật, đảm bảo các điều kiện an toàn, phòng cháy chữa cháy...

i) Nhà ở cho chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ số tập trung:

Phát triển nhà ở cho chuyên gia, người lao động làm việc trong khu công nghệ số tập trung đồng thời với Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn 2026-2030, phù hợp với nhu cầu thực tế theo từng giai đoạn, để giải quyết nhu cầu về chỗ ở, tạo điều kiện thu hút, giữ chân nguồn nhân lực, nâng cao năng lực cạnh tranh và bảo đảm hoạt động ổn định, hiệu quả, bền vững của khu công nghệ số tập trung, góp phần triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

1.3. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh:

Phần đầu đến năm 2030, chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 100% (Theo Quyết định số 1967/QĐ-UBND ngày 06/5/2026 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2021 – 2030).

2. Thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án:

Thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn 2026 - 2030 được xác định cụ thể trong khoảng thời gian dự kiến từ 1 - 2 năm; tiến độ triển khai thực hiện các dự án dự kiến từ 1 - 4 năm hoặc từ 5 - 10 năm tùy vào quy mô của dự án, điều kiện phát triển của từng khu vực. Trong quá trình tổ chức thực hiện, thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, tiến độ cụ thể sẽ được xem xét xác định phù hợp với tình hình thực tế, khả năng cân đối nguồn lực, thời gian giải phóng, bàn giao mặt bằng, tiến độ hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

3. Nhu cầu nguồn vốn:

a) Vốn ngân sách: Dự kiến khoảng 1.079,93 tỷ đồng (*Để đầu tư phát triển nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê bằng hình thức đầu tư công; nguồn vốn này chỉ mang tính chất dự kiến, việc bố trí và xác định cụ thể sẽ được thực hiện trên cơ sở chủ trương đầu tư, danh mục dự án và khả năng cân đối ngân sách tại thời điểm triển khai dự án cụ thể*).

b) Vốn xã hội hóa: Dự kiến khoảng 238.640,18 tỷ đồng.

(Các Phụ lục I, Phụ lục II, Phụ lục III, Phụ lục IV, Phụ lục V, Phụ lục VI, Phụ lục VII kèm theo)

III. Giải pháp và tổ chức thực hiện

1. Giải pháp:

a) Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở:

- Kịp thời rà soát, sửa đổi, bổ sung và ban hành các quy định theo hình thức văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở và thị trường bất động sản thuộc thẩm quyền của Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh khi quy định pháp luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh bất động sản và các Nghị quyết của Quốc hội, Nghị định của Chính phủ liên quan có thay đổi, điều chỉnh, bổ sung và phù hợp tình hình thực tế của địa phương.

- Có chính sách khuyến khích, ưu đãi phù hợp cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở xanh, tiết kiệm năng lượng và nhà ở phát thải thấp, ứng dụng công nghệ số.

- Xây dựng tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở theo hình thức đấu giá, đấu thầu, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, bảo đảm công khai, minh bạch; cơ chế phối hợp giữa các sở, ngành, địa phương trong công tác phát triển nhà ở.

b) Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất:

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải xác định, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở theo từng loại hình nhà ở; đảm bảo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú cho công nhân, nhà ở cho thuê.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng ưu tiên mô hình nhà ở chung cư cao

tầng tại các đô thị lớn, vùng động lực kinh tế.

- Tập trung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết; thường xuyên rà soát các quy hoạch đã phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ; rà soát quỹ đất các dự án phát triển nhà ở không triển khai, quá tiến độ đã phê duyệt để thu hồi.

- Đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và hạ tầng xã hội tại các khu vực phát triển nhà ở mới.

- Công khai thông tin quy hoạch để người dân và doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận.

c) 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 thông qua việc lựa chọn nhà đầu tư có năng lực tài chính mạnh và kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao 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 và có đề xuất công nghệ xây dựng tiên tiến, vật liệu mới, công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, đề xuất xây dựng nhà ở cho thuê.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà 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, nhà ở cho thuê, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

- Tập trung phát triển các dự án nhà ở có quy mô lớn, hiện đại tại các đô thị lớn, vùng động lực kinh tế, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp định hướng phát triển đô thị bền vững.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài 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.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, thực hiện bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.

d) Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh:

- 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, 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 quản lý nhà nước về nhà ở của tỉnh.

- Quản lý danh mục các dự án phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển nhà ở làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Đảm bảo tính thống nhất với các quy định pháp luật liên quan, với quy hoạch tỉnh, quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy hoạch có liên quan.

- Việc phát triển nhà ở gắn với quá trình đô thị hóa, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Tại khu vực đô thị, tập trung phát triển nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ, khuyến khích phát triển các dự án nhà ở xanh, đô thị thông minh; tại khu vực nông thôn, chú trọng hỗ trợ người dân cải thiện nhà ở an toàn, kiên cố, thích ứng với điều kiện tự nhiên, biến đổi khí hậu. Đồng thời, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đồng thời với nhà ở cho thuê phù hợp nhu cầu, kết hợp huy động nguồn lực xã hội và các chương trình tín dụng ưu đãi.

- Thu hút đầu tư các khu đô thị, khu dân cư mới phù hợp quy hoạch; phát triển đa dạng phân khúc nhà ở, đáp ứng nhu cầu của các nhóm dân cư khác nhau.

- Đẩy nhanh thủ tục đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư và giải phóng mặt bằng các dự án nhà ở xã hội.

đ) Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế:

- Giải pháp về nguồn vốn: Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê bằng vốn đầu tư công, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ các dự án nhà ở, hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về hỗ trợ nhà ở. Ưu tiên, khuyến khích phát triển nhà ở bằng nguồn vốn xã hội hóa và các nguồn vốn hợp pháp khác. Tạo điều kiện cho các chủ đầu tư tiếp cận các chương trình tín dụng ưu đãi. Khuyến khích các tổ chức tín dụng phát triển các gói vay mua nhà phù hợp với khả năng chi trả của người dân.

- Giải pháp về thuế: Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở; điều chỉnh phù hợp các loại thuế liên quan đến nhà ở theo quy định của pháp luật để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- Giải pháp về lãi suất: Thực hiện chính sách ưu đãi về lãi suất cho vay và giữ cố định trong cả thời gian vay đối với các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các dự án về nhà ở xã hội, các cá nhân, hộ gia đình mua nhà ở xã hội.

e) Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản:

- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch 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, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản theo hướng: khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn, đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn.

- 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; các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đăng ký, tham

gia nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sản giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

- Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản và nhà ở trên địa bàn tỉnh; quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

g) Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở:

Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hướng rút ngắn thời gian đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, cá nhân nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Thực hiện phân cấp, phân quyền hợp lý; đẩy mạnh chuyển đổi số, cung cấp dịch vụ công trực tuyến và cơ chế một cửa liên thông. Đồng thời, công khai, minh bạch quy trình, điều kiện thực hiện thủ tục, tạo thuận lợi tối đa cho người dân và doanh nghiệp.

h) Các nhóm giải pháp khác:

- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

- Đẩy mạnh công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau. Bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới.

- Lồng ghép các yêu cầu về thích ứng biến đổi khí hậu, phòng chống thiên tai trong phát triển nhà ở; khuyến khích áp dụng các mô hình nhà ở an toàn, nhà ở thông minh, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xanh, tiết kiệm năng lượng.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý nhà ở, xây dựng cơ sở dữ liệu đồng bộ, kết nối với các hệ thống dữ liệu quốc gia.

- Công khai kế hoạch phát triển nhà ở để người dân và doanh nghiệp giám sát thực hiện; tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới. Chú trọng bảo đảm an sinh xã hội thông qua phát triển nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê; thực hiện tái định cư với điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; nâng cao chất lượng quản

lý, vận hành nhà chung cư, khu đô thị, bảo đảm môi trường sống an toàn, văn minh và bền vững.

2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức có liên quan

a) Sở Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở theo quy định; tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Thường xuyên hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở; tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện Kế hoạch cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng định kỳ và đột xuất theo yêu cầu.

- Chủ trì vận hành, triển khai hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu tập trung về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định. Đảm bảo việc tiếp nhận, tích hợp và xử lý dữ liệu từ các cơ quan, tổ chức, cá nhân được thực hiện liên thông, chính xác, phục vụ hiệu quả công tác dự báo và quản lý nhà nước; chủ động rà soát, kịp thời tham mưu điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật.

b) Sở Tài chính:

- Tham mưu UBND tỉnh cân đối, bố trí kế hoạch vốn ngân sách nhà nước theo quy định để đầu tư nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn đầu tư công, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Công khai minh bạch thông tin về danh mục, quy mô dự án, lựa chọn chủ đầu tư để thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước. Chủ trì, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị có nhà ở chậm triển khai, chậm đưa đất vào sử dụng và xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

c) Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh:

Chủ động nghiên cứu, xây dựng kế hoạch đầu tư, tạo lập quỹ nhà ở phục vụ cho thuê theo chức năng được giao; phối hợp với Sở Xây dựng rà soát, đề xuất danh mục các dự án nhà ở để cho thuê ưu tiên đầu tư trong giai đoạn 2026 - 2030.

d) Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà chủ đầu tư không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

- Phối hợp với các Sở, ban, ngành liên quan khi điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai có ảnh hưởng đến diện tích rừng, đất sản xuất nông nghiệp; lập, thẩm định đề án quy hoạch bố trí tái định cư cho dân vùng thiên tai và xây dựng các chương trình, dự án nông thôn mới; xây dựng khu dân cư nông thôn.

- Hướng dẫn các xã, phường xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn, kịp thời tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành các chính sách được phân cấp theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tháo gỡ kịp thời các khó khăn, vướng mắc về đất đai, môi trường, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục liên quan đối với các dự án nhà ở, nhất là dự án nhà ở xã hội.

- Đẩy nhanh việc làm sạch, số hóa, cập nhật, chuẩn hóa, hoàn thành cơ sở dữ liệu đất đai; tổ chức cập nhật, cung cấp đầy đủ, kịp thời dữ liệu đất đai, giá đất thuộc phạm vi quản lý để tích hợp, liên thông với công thông tin chung của tỉnh; phối hợp với Công an tỉnh và các cơ quan liên quan tăng cường đối soát thông tin, dữ liệu phục vụ xác minh nguồn gốc đất đai, phòng ngừa và xử lý vi phạm theo đúng quy định.

- Thường xuyên theo dõi, đánh giá việc thực hiện Bảng giá các loại đất; kịp thời tham mưu điều chỉnh khi phát sinh bất cập, bảo đảm giá đất sát thực tế thị trường, làm cơ sở xác định giá đền bù, hỗ trợ hợp lý; tuyệt đối không để yếu tố đầu cơ, thổi giá làm sai lệch Bảng giá đất.

đ) Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh:

- Phối hợp Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan rà soát, tổng hợp, đánh giá nhu cầu nhà ở của lực lượng vũ trang trên địa bàn tỉnh, làm cơ sở phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh, đảm bảo phù hợp nhu cầu thực tế của lực lượng vũ trang và đúng đối tượng, tiêu chuẩn, định mức theo quy định của pháp luật.

- Tham gia ý kiến đối với các dự án phát triển nhà ở theo chức năng nhiệm vụ được phân công.

- Phối hợp kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng nhà ở, kịp thời phát hiện, kiến nghị xử lý, xử lý các sai phạm theo thẩm quyền (nếu có), đảm bảo sử dụng đúng mục đích, hiệu quả.

e) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Khu vực 11:

- Chủ trì, hướng dẫn, đôn đốc các tổ chức tín dụng trên địa bàn triển khai Chương trình tín dụng 145 nghìn tỷ đồng theo chỉ đạo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan cập nhật danh mục dự án đủ điều kiện vay vốn; kết nối giữa các tổ chức tín dụng với chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội; theo dõi tình hình tiếp nhận hồ sơ, thẩm định, giải ngân; kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc và kiến nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, UBND tỉnh xem xét giải quyết.

- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội tiếp cận nguồn vốn tín dụng ưu đãi, đồng thời bảo đảm an toàn hoạt động tín dụng.

- Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo UBND tỉnh và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về kết quả triển khai Chương trình trên địa bàn.

g) Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh:

- Chủ trì tổ chức quản lý, điều hành và sử dụng hiệu quả nguồn vốn tín dụng chính sách cho vay hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật; bảo đảm việc cho vay đúng đối tượng, đúng mục đích, công khai, minh bạch và an toàn vốn.

- Tổ chức triển khai các chương trình cho vay ưu đãi về nhà ở, bao gồm cho vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở cho các đối tượng thụ hưởng theo quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn cụ thể về đối tượng, điều kiện vay vốn, mức vay, lãi suất, thời hạn vay và trình tự, thủ tục, hồ sơ vay vốn đối với các chương trình tín dụng chính sách về nhà ở; tạo điều kiện thuận lợi để người dân và các đối tượng thụ hưởng tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi.

- Phối hợp với các sở, ngành, chính quyền địa phương và các tổ chức chính trị - xã hội trong việc tuyên truyền, phổ biến chính sách tín dụng nhà ở xã hội; xác nhận, rà soát đối tượng vay vốn và theo dõi, giám sát việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

- Thực hiện tổng hợp, báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nguồn vốn cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh phục vụ công tác quản lý, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh và các cơ quan có thẩm quyền.

h) Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh:

Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức thành viên của Mặt trận tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài tỉnh đóng góp, hỗ trợ các chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

i) Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh:

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan rà soát, xác định nhu cầu nhà lưu trú công nhân và nhà ở cho chuyên gia tại các khu công nghiệp, khu kinh tế làm cơ sở triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh.

Phối hợp hướng dẫn, tạo điều kiện để các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, doanh nghiệp sử dụng lao động và các nhà đầu tư triển khai các dự án nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho chuyên gia theo quy định của pháp luật.

Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các dự án nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho chuyên gia trong các khu công nghiệp, khu kinh tế; tổng hợp tình hình, kết quả thực hiện và định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng theo quy định.

Phối hợp với các sở, ngành và địa phương trong việc kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành và sử dụng nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho chuyên gia theo đúng quy định của pháp luật.

k) Các Sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan:

Các Sở, ban, ngành, đơn vị có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm chủ trì hoặc phối hợp triển khai kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh kịp thời, theo đúng quy định.

l) Ủy ban nhân dân các xã, phường:

- Chủ động quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định pháp luật; tổ chức rà soát, thống kê nhu cầu nhà ở cho thuê trên địa bàn, tổng hợp cung cấp số liệu cho Sở Xây dựng để báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định phát triển nhà ở cho thuê phù hợp với nhu cầu, tình hình thực tế.

- Tổ chức triển khai thực hiện và hỗ trợ các chủ đầu tư trong giải phóng mặt bằng theo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt; đề xuất vị trí tái định cư theo quy hoạch.

- Quan tâm khuyến khích sự hỗ trợ của cộng đồng, tổ chức xã hội, tổ chức, cá nhân thiện nguyện, các nhà hảo tâm trong công tác cải thiện nhà ở cho những hộ gia đình chính sách, hộ nghèo, cận nghèo có khó khăn về nhà ở.

- Kiểm tra xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây dựng và trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng xã hội.

- Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn theo định kỳ hàng năm và 5 năm.

m) Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở:

- Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản trong quá trình triển khai các dự án đầu tư phát triển nhà ở, khu đô thị; bảo đảm dự án được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, chất lượng, tiến độ, quản lý vận hành và các yêu cầu khác theo quy định.

- Sử dụng quỹ đất được Nhà nước giao, cho thuê đúng mục đích; tổ chức đầu tư xây dựng dự án phù hợp với quy hoạch, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và hồ sơ dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thuộc diện phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc bố trí quỹ đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp không bố trí quỹ đất trong dự án thì thực hiện theo phương án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, bao gồm bố trí quỹ đất tại vị trí khác hoặc thực hiện nghĩa vụ tài chính tương đương để phát triển nhà ở xã hội theo quy định.

- Thực hiện chế độ báo cáo, công khai, cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin về dự án bất động sản, dự án nhà ở theo quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin, số liệu báo cáo.

n) Doanh nghiệp sản xuất; doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp:

Khảo sát nhu cầu nhà ở của công nhân; tổ chức lập và thực hiện quy hoạch khu nhà lưu trú công nhân; quản lý, sử dụng đúng mục đích quỹ đất được bố trí; đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức đầu tư xây dựng nhà lưu trú theo quy định và theo nội dung chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Nhà đầu tư có trách nhiệm công khai thông tin, giá thuê và các khoản thu; tổ chức cho thuê đúng đối tượng; bảo đảm an toàn, chất lượng công trình, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường; thực hiện bảo trì, quản lý vận hành và chế độ báo cáo theo quy định. Không được tự ý chuyển đổi công năng, sử dụng quỹ đất hoặc công trình nhà lưu trú công nhân vào mục đích khác khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường chủ động phối hợp, đề xuất những nội dung cần điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp để thực hiện tốt Kế hoạch, thông qua Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định./.