

Số: **11** /BC-BĐT

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO THẨM TRA

**Về Tờ trình, dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố thông qua
điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030**
*(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 31 - kỳ họp chuyên đề năm 2026
HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026)*

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị HĐND Thành phố đã cùng các Ban của HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 22/01/2026 về việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố về điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở (PTNO) thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 và dự thảo Nghị quyết kèm theo của UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 31 *(kỳ họp chuyên đề năm 2026)* HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026.

Trên cơ sở ý kiến của thành viên Ban Đô thị, các Ban của HĐND Thành phố, ý kiến thảo luận tại buổi thẩm tra, Ban Đô thị tổng hợp, kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình, căn cứ pháp lý, quy định thẩm quyền ban hành Nghị quyết

1. Về hồ sơ trình

- Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 22/01/2026 của UBND Thành phố về việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố về điều chỉnh Chương trình PTNO thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030.

- Kèm theo Tờ trình số 11/TTr-UBND, gồm: Dự thảo Nghị quyết; dự thảo Điều chỉnh Chương trình PTNO thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030

2. Căn cứ pháp lý

Đề xuất điều chỉnh Chương trình PTNO thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 được UBND Thành phố xây dựng, trình HĐND Thành phố trên cơ sở căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 và các luật khác, các văn bản hướng dẫn của Trung ương, Thành phố có liên quan.

Các căn cứ được thể hiện trong nội dung Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 22/01/2026 của UBND Thành phố.

3. Về thẩm quyền ban hành Nghị quyết

- Điều a khoản 1 Điều 26 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 quy định về căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm: *“a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia”*.

- Điều a khoản 1 Điều 29 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 quy định: *“a) UBND cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình PTNO cấp tỉnh và trình HĐND cùng cấp thông qua. Sau khi được HĐND cùng cấp thông qua, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;”*.

Căn cứ các nội dung trên việc UBND Thành phố trình HĐND Thành phố thông qua điều chỉnh Chương trình PTNO Thành phố giai đoạn 2021-2030 là đúng thẩm quyền.

II. Ý kiến thẩm tra

1. Về sự cần thiết

- UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 về việc phê duyệt Chương trình PTNO thành phố Hà Nội giai đoạn 2021 - 2030 trên cơ sở Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Nay Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật 43/2024/QH15 đã có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024 thay thế Luật Nhà ở số 65/2014/QH13. Một số nội dung của Chương trình PTNO thành phố Hà Nội đã được phê duyệt tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND được căn cứ theo Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 nêu trên không còn phù hợp theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

- Thủ tướng Chính phủ đã ban hành: Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 về việc phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065. Thành phố đang xây dựng Quy hoạch Tổng thể Thủ đô Hà Nội với tầm nhìn 100 năm gắn với hoàn thiện thể chế đáp ứng yêu cầu phát triển theo chỉ đạo tại các Văn bản: số 1531/TTg-CN ngày 28/11/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát, điều chỉnh các quy hoạch của thành phố Hà Nội để kịp thời xử lý các vướng mắc, khắc phục các hạn chế, thúc đẩy phát triển Thủ đô; số 2422/VPCP-TH ngày 13/12/2025 của Văn phòng Chính phủ về việc cuộc họp Thường trực Chính phủ cho ý kiến về định hướng quy hoạch Hà Nội.

- Liên quan đến nhà ở xã hội (NOXH):

+ Là một trong các chỉ tiêu liên quan đến PTNO phải đạt được theo quy định tại Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 08/7/2022 của HĐND Thành phố về việc thông qua Chương trình PTNO thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 (Nghị quyết số 18/NQ-HĐND); các chỉ tiêu phát triển nhà ở gồm: diện tích sàn nhà ở bình quân toàn Thành phố, NOXH, nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ, chất lượng nhà ở.

+ Ngày 27/02/2025, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 444/QĐ-TTg về Giao chỉ tiêu hoàn thành NOXH (theo đó: chỉ tiêu phải hoàn thành giai đoạn 2025-2030 của Hà Nội là 995.445 căn hộ. Ngày 12/01/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 07/NQ-CP về việc giao chỉ tiêu phát triển NOXH cho các địa phương giai đoạn 2026-2030 (theo đó: chỉ tiêu phải hoàn thành giai đoạn 2025-2030 của Hà Nội là 1.073.845 căn hộ). Như vậy có điều chỉnh thay đổi về mục tiêu giai đoạn 2025-2030 cho việc PTNO trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Liên quan đến nội dung chương trình PTNO cấp tỉnh:

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định:

+ Điểm d khoản 1 Điều 27: “*d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;*”;

+ Khoản 1 Điều 28: “*1. Việc điều chỉnh chương trình PTNO cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh.*”.

Từ những căn cứ, cơ sở thực tiễn trên UBND Thành phố nghiên cứu, xây dựng điều chỉnh Chương trình PTNO Thành phố giai đoạn 2021-2030, trình HĐND Thành phố thông qua để có căn cứ tổ chức thực hiện là cần thiết.

2. Về nội dung điều chỉnh Chương trình.

Theo Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 22/01/2026 của UBND Thành phố, nội dung điều chỉnh Chương trình PTNO Thành phố giai đoạn 2021-2030 gồm:

- Sự cần thiết phải điều chỉnh Chương trình PTNO Thành phố giai đoạn 2021-2030

- Nội dung điều chỉnh chương trình:

+ Điều chỉnh mục tiêu PTNO, bao gồm: Mục tiêu chung; mục tiêu, chỉ tiêu phát triển diện tích nhà ở; mục tiêu, chỉ tiêu nâng cao chất lượng nhà ở; mục tiêu theo từng loại hình PTNO.

- + Dự kiến nguồn lực để thực hiện nội dung điều chỉnh.
- + Giải pháp và tổ chức thực hiện chương trình.

Các đầu mục nội dung điều chỉnh chương trình cơ bản đã đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

3. Đề nghị UBND Thành phố giải trình, làm rõ, bổ sung một số nội dung sau:

3.1. Một số góp ý chung

- Đánh giá tổng thể thực hiện theo Nghị quyết số 18/NQ-HĐND (để làm rõ quá trình thực hiện không đạt chỉ tiêu so với quy định; tồn tại, hạn chế; phân tích cụ thể những chỉ tiêu nào không còn phù hợp, nguyên nhân của việc không còn phù hợp (khách quan, chủ quan) trong quá trình triển khai, làm cơ sở đề xuất các giải pháp khắc phục trong giai đoạn tiếp theo. Tránh tình trạng điều chỉnh nhiều lần, ảnh hưởng đến tính ổn định và hiệu lực của Chương trình.

- Làm rõ các nội dung sau:

+ Về cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn của từng nội dung điều chỉnh trong Chương trình;

+ Tác động của việc điều chỉnh Chương trình đối với quỹ đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu vực đô thị trung tâm và các khu vực phát triển mới và nguồn lực đầu tư của Thành phố

+ Về mối liên hệ giữa kết quả thực hiện Chương trình giai đoạn 2021-2025 thể hiện tại các phụ lục với các mục tiêu, chỉ tiêu điều chỉnh cho giai đoạn 2026-2030, bảo đảm tính kế thừa, tính khả thi.

- Rà soát, cập nhật đủ và đảm bảo điều chỉnh Chương trình PTNO Thành phố được định hướng đặt trong quy hoạch tổng thể Thủ đô có tầm nhìn dài hạn (100 năm) với hoàn thiện thể chế đáp ứng yêu cầu phát triển, mô hình phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện mục tiêu tăng trưởng “2 con số” để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ.

- Rà soát, bổ sung đánh giá cụ thể đối với quỹ nhà dân tự xây.

- Ngoài việc xác định tăng diện tích nhà ở bình quân/người cần lưu ý đến định hướng tăng chất lượng dịch vụ các khu nhà ở (đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tăng chất lượng tiện ích dịch vụ, phụ trợ kèm theo).

3.2. Một số vấn đề cụ thể

(1) Về dự báo dân số: Làm rõ cơ sở căn cứ dự báo dân số, đồng thời cần quan tâm, lưu ý thêm về các nội dung liên quan đến cơ cấu dịch vụ tăng sẽ dẫn tới việc tăng dân số cơ học, trong đó có xác định đến yếu tố già hóa dân số, việc

thống kê khách vắng lai, lưu trú để có cơ sở xác định số người thực ở tại Thành phố trong một giai đoạn đánh giá để có các giải pháp linh hoạt.

(2) Về các chỉ tiêu PTNO: Đề nghị UBND Thành phố làm rõ căn cứ điều chỉnh các chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân, tổng diện tích sàn nhà ở, bảo đảm phù hợp với tốc độ tăng dân số, khả năng đáp ứng hạ tầng và điều kiện thực tế của Thành phố.

(3) Về NOXH, nhà ở cho công nhân:

- Đề nghị đánh giá cụ thể kết quả thực hiện giai đoạn vừa qua, nêu rõ nguyên nhân các chỉ tiêu đạt thấp (nếu có) và làm rõ giải pháp, lộ trình thực hiện sau điều chỉnh.

- Qua Phụ lục về các dự án NOXH hoàn thành giai đoạn 2021–2025 cho thấy số lượng dự án đã triển khai tương đối nhiều, song quy mô còn phân tán, một số dự án hoàn thành một phần, tiến độ thực hiện còn chậm so với mục tiêu đề ra; đặc biệt, nhà ở xã hội cho thuê còn rất hạn chế. Trong khi đó, dự thảo Nghị quyết điều chỉnh mục tiêu phát triển NOXH giai đoạn 2026-2030 theo hướng tăng nhiều. Do vậy, đề nghị UBND Thành phố:

- + Làm rõ căn cứ thực tiễn và cơ sở xác định các chỉ tiêu phát triển NOXH sau điều chỉnh, trên cơ sở đánh giá đầy đủ kết quả thực hiện giai đoạn 2021-2025.

- + Làm rõ các giải pháp khắc phục tồn tại trong phát triển NOXH, đặc biệt là về quỹ đất sạch, cơ chế lựa chọn nhà đầu tư, nguồn vốn và thủ tục đầu tư; năng lực tổ chức thực hiện để bảo đảm mục tiêu điều chỉnh là khả thi, tránh tình trạng mục tiêu đề ra cao nhưng tiếp tục gặp khó khăn trong triển khai.

- + Làm rõ định hướng phát triển NOXH cho thuê và tỷ trọng giữa các hình thức bán, thuê mua, cho thuê trong giai đoạn tới.

(4) Về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ: Đề nghị làm rõ mối quan hệ giữa Chương trình PTNO và các đề án, cơ chế đặc thù của Thành phố trong lĩnh vực cải tạo chung cư cũ; xác định rõ tính khả thi của các mục tiêu đề ra; gắn kết phù hợp với quy hoạch đường sắt đô thị, TOD cũng như đặt trong Quy hoạch Tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm.

(5) Về quỹ nhà ở công vụ: Cần có đánh giá khách quan hơn trên cơ sở việc thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước trong công tác cán bộ.

(6) Về nhà ở thương mại, khu đô thị:

- Cần xem xét, bổ sung thêm đánh giá đối với số lượng nhà ở thương mại chưa đưa vào sử dụng (nhà để trống), các dự án chậm triển khai để có các giải pháp trong việc kiểm soát quản lý thị trường bất động sản.

- Theo Phụ lục cho thấy trong giai đoạn 2021-2025, nhiều dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã được hoàn thành. Tuy nhiên, đề nghị UBND Thành phố:

+ Làm rõ hơn vai trò, trách nhiệm của các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trong việc tham gia phát triển nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư, đặc biệt là việc thực hiện nghĩa vụ bố trí quỹ đất theo quy định.

+ Làm rõ các giải pháp nhằm bảo đảm phát triển cân đối giữa nhà ở thương mại và các loại hình nhà ở phục vụ chính sách, hạn chế tình trạng mất cân đối cơ cấu sản phẩm nhà ở.

(7) Đối với nhà ở tái định cư:

Các Phụ lục cho thấy trong giai đoạn 2021-2025, nhà ở tái định cư chủ yếu được đầu tư theo từng dự án phục vụ giải phóng mặt bằng, quy mô còn nhỏ, phân tán; chưa hình thành rõ các khu tái định cư tập trung, đa chức năng. Do vậy, đề nghị UBND Thành phố:

- Rà soát, cập nhật số liệu, nhu cầu tái định cư đặt trong Quy hoạch Tổng thể Thủ đô, các chính sách mang tính vượt trội, khi đầu tư các dự án tái thiết, chỉnh trang đô thị các dự án lớn (VD: Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị thể thao Olympic và Dự án đầu tư Trục đại lộ cảnh quan sông Hồng trên địa bàn thành phố Hà Nội), làm cơ sở xác định tổng cầu và tổng cung trong phạm vi điều chỉnh của Chương trình.

- Làm rõ nguồn lực đầu tư, quỹ đất, lộ trình thực hiện và cơ chế quản lý, vận hành các khu tái định cư sau đầu tư.

- Bảo đảm việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở gắn với các đề án, chương trình tái định cư, giải phóng mặt bằng của Thành phố, tránh chồng chéo hoặc khó khăn trong tổ chức thực hiện.

(8) Về nguồn lực thực hiện: Đề nghị làm rõ nguồn vốn thực hiện, khả năng cân đối ngân sách, huy động các nguồn lực xã hội; trách nhiệm của các sở, ngành, UBND các xã, phường trong tổ chức thực hiện.

4. Về dự thảo Nghị quyết

Cơ bản thống nhất với kết cấu, bố cục và nội dung của dự thảo Nghị quyết do UBND Thành phố trình. Tuy nhiên, đề nghị UBND Thành phố:

- Rà soát kỹ cách diễn đạt, thuật ngữ, số liệu trong dự thảo Nghị quyết để bảo đảm thống nhất với Tờ trình và các phụ lục kèm theo.

Trên cơ sở tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, làm rõ và giải trình của UBND Thành phố, kết quả thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp, Ban Đô thị kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết (khi đủ điều kiện).

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/cáo)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Các Sở: XD, NNMT, TP, TC, QHKT;
- Lưu: VT, BĐT_{Th}.

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN



Trần Hợp Dũng