

Số: /QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng
giai đoạn 2021-2030 (Đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí)**

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

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 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 1669/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 thành phố Hải Phòng năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030; Quyết định số 227/QĐ-TTg ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phân bổ tại Quyết định số 326/QĐ-TTg;

Căn cứ Quyết định 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;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị;

Căn cứ Thông tư số 36/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 3 năm 2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí dành cho công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức, viên chức;

Căn cứ Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị;

Căn cứ Thông tư số 004/2025/TT-BNV ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Bộ Nội vụ quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 237/TTr-SXD ngày 27 tháng 8 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 (Đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí) với các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh:

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trong đó, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng thành tỉnh mới có tên gọi là thành phố Hải Phòng. Sau khi sắp xếp, thành phố Hải Phòng có diện tích tự nhiên 3.194,72km², quy mô dân số 4.664.124 người.

Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025. Theo đó, sau khi sắp xếp, thành phố Hải Phòng có 114 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 67 xã, 45 phường và 2 đặc khu là Bạch Long Vĩ và Cát Hải.

Theo khoản 1 Điều 28 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 quy định: “Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở 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 các cơ sở nêu trên, thành phố Hải Phòng sau khi sắp xếp có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh. Việc thay đổi địa giới hành chính cấp tỉnh

dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở.

Hiện nay, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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. Tại điểm d khoản 4 Điều 32 có quy định: *“Trường hợp kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh giai đoạn 2026 - 2030 chưa được phê duyệt thì chỉ yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt để thực hiện các thủ tục liên quan có yêu cầu đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh”*.

Mặt khác, đối với địa bàn thành phố Hải Phòng trước sáp nhập, UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở và Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 11/10/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030. Đối với tỉnh Hải Dương trước sáp nhập, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 400/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045 và Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 21/6/2024 phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương giai đoạn năm 2022-2030, định hướng đến năm 2045; Nội dung Chương trình được xây dựng căn cứ theo Luật Nhà ở năm 2014, chưa đảm bảo đầy đủ căn cứ để thực hiện thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn do chưa thực hiện theo quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Luật Nhà ở.

Do đó, để đảm bảo quy định tại khoản 1 điều 28 Luật Nhà ở 2023, đồng thời để có cơ sở xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030, có căn cứ thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng mới sau sáp nhập, cần thiết phải điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030.

2. Nội dung điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 (Đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí):

2.1. Tên chương trình: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030.

2.2. Phạm vi nghiên cứu:

- Không gian: Trên địa bàn thành phố Hải Phòng mới trên cơ sở sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Hải Dương và thành phố Hải Phòng theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 của Quốc hội.

- Thời gian: Giai đoạn 2021-2030.

2.3. Mục tiêu:

Thực hiện điều chỉnh, phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 bảo đảm tuân thủ và phù hợp với các quy định của pháp luật về Nhà ở.

2.4. Yêu cầu:

- Đánh giá hiện trạng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án quy định tại khoản 1 Điều 31 của Luật Nhà ở, nhà ở của cá nhân tự xây dựng về diện tích sàn xây dựng; chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn;

- Đánh giá hiện trạng nhà ở đã thực hiện hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở, theo chương trình đầu tư công về nhà ở (nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) và tình hình thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn;

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu đã đề ra tại kỳ chương trình trước; xác định các tồn tại, khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân;

- Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm, nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án, dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở theo dự án (dự án nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, nhà ở công vụ của địa phương, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư);

- Xác định mục tiêu tổng quát phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Phòng; xác định các mục tiêu cụ thể theo các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở, các mục tiêu khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Phòng;

- Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án; xác định chỉ tiêu về diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn toàn tỉnh, diện tích sàn xây dựng nhà ở tối thiểu tính theo đầu người;

- Xác định nhu cầu vốn ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở (nếu có) phân theo từng kỳ kế hoạch, trong đó nêu rõ: vốn ngân sách trung ương, ngân sách địa phương và các nguồn vốn khác, trong đó ưu tiên bố trí vốn để phát triển các loại nhà ở thuộc chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở.

Trường hợp nhu cầu nhà ở trong chương trình có đề xuất sử dụng vốn đầu

tư công để phát triển nhà ở, trong quá trình xây dựng chương trình Ủy ban nhân dân tỉnh đề xuất nguồn vốn này vào kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn sau theo quy định của pháp luật về đầu tư công;

- Xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn hành chính cấp xã trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt;

- Giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư và giải pháp khác;

- Trách nhiệm của UBND các cấp và các sở ban ngành, các cơ quan chức năng và các chủ đầu tư, nhà đầu tư trong việc thực hiện Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng;

Và các nội dung khác theo quy định của Luật Nhà ở (nếu có).

2.5. Nội dung chi tiết đề cương:

(Theo Phụ lục 01 đính kèm)

2.6. Dự toán chi phí:

- Dự toán kinh phí điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 được xác định là: **1.523.216.000** đồng (*Bảng chữ: Một tỷ, năm trăm hai mươi ba triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng*), trong đó:

- + Chi phí thuê đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh chương trình dự kiến là: 1.401.216.000 đồng.

- + Chi phí quản lý nghiệp vụ: 122.000.000 đồng.

(Dự toán kinh phí điều chỉnh Chương trình bằng 55,0 % kinh phí lập mới)

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

- Nguồn vốn: Từ nguồn kinh phí đã được UBND thành phố phân bổ cho Sở Xây dựng “*mục chi: Lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị, chương trình phát triển đô thị, Báo cáo Tăng trưởng xanh*” giao tại Quyết định số 2999/QĐ-UBND ngày 25/7/2025 của UBND thành phố về việc giao dự toán thu, chi ngân sách nhà nước năm 2025 cho các cấp, các ngành, các đơn vị thành phố Hải Phòng sau sắp xếp.

2.7. Nội dung, khối lượng công việc:

- Nội dung công việc: Được xác định trên cơ sở các nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh quy định tại khoản 1, Điều 9, Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Bảng số 01 Phụ lục II Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở.

- Khối lượng ngày công của từng công việc: Được xác định trên cơ sở số lượng chuyên gia, mức chuyên gia, phân công nhiệm vụ cho chuyên gia và thời gian thực hiện từng công việc bảo đảm phù hợp với mức chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được quy định tại Bảng số 01 Phụ lục II Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở và khoản 6 Điều 2 Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương.

2.8. Tiến độ thực hiện và giao nộp sản phẩm:

- Tiến độ hoàn thành các thủ tục pháp lý của công tác chuẩn bị ban đầu (Thẩm định, phê duyệt đề cương - dự toán kinh phí nhiệm vụ; Xây dựng, thẩm định và phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn; Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu tư vấn, ký kết hợp đồng): Dự kiến hoàn thành trong tháng **10/2025**.

- Tiến độ thực hiện hợp đồng tư vấn điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng được dự kiến là 150 ngày (*không bao gồm thời gian xem xét, thẩm định, thời gian chờ lấy ý kiến nhận xét, góp ý, thời gian tổ chức các cuộc họp, trình báo cáo và các trường hợp bất khả kháng*).

- Sản phẩm:

- + Báo cáo và các tài liệu, bản vẽ kèm theo: 50 bộ;
- + Thẻ nhớ (USB) lưu toàn bộ báo cáo;
- + Các phụ lục (nếu có).

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND thành phố;
- Lãnh đạo VP UBND thành phố;
- Lưu: VT.

(để báo cáo)

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

Lê Anh Quân

PHỤ LỤC 01: ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT

Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023, Đề cương nhiệm vụ điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 như sau:

“CHƯƠNG I: CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

I. Đặc điểm tự nhiên (vị trí địa lý, địa hình, đất đai, khí hậu).

II. Đặc điểm xã hội (phân bố dân cư, sự gia tăng dân số, lao động).

III. Điều kiện kinh tế và xu hướng phát triển, chuyển dịch kinh tế.

IV. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

V. Hệ thống quy hoạch trên địa bàn thành phố (Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).

CHƯƠNG II: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn thành phố

1. Hiện trạng về diện tích sàn xây dựng nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn.

2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.

4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.

5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.

II. Đánh giá chung về thực trạng nhà ở trên địa bàn thành phố

1. Kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở kỳ trước.

2. Đánh giá việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở.

3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.

a) Mục tiêu chưa hoàn thành 1: Khó khăn, vướng mắc:...

b) Mục tiêu chưa hoàn thành 2: Khó khăn, vướng mắc:...

4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG III. DỰ BÁO NHU CẦU VÀ KHẢ NĂNG CUNG ỨNG NHÀ Ở

I. Cơ sở dự báo nhu cầu nhà ở của thành phố

1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

2. Cơ sở tính toán.

3. Dự báo phát triển đô thị trong kỳ chương trình.

4. Dự báo dân số trong kỳ chương trình.

II. Dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng diện tích sàn xây dựng nhà ở

1. Dự báo diện tích nhà ở bình quân đầu người, nhu cầu diện tích nhà ở tăng thêm, trong đó phân định nhu cầu diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở đã phát triển từ kỳ trước và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình.

3. Nhu cầu diện tích sàn xây dựng nhà ở tăng thêm và sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình theo từng loại nhà phát triển theo dự án.

CHƯƠNG IV: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH

I. Mục tiêu phát triển nhà ở

1. Mục tiêu tổng quát (phù hợp với mục tiêu của chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố).

2. Mục tiêu cụ thể (bao gồm các nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở về mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và các mục tiêu cụ thể khác căn cứ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố).

II. Chi tiêu phát triển nhà ở

1. Diện tích nhà ở bình quân đầu người.

2. Diện tích sàn nhà ở tối thiểu.

3. Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn.

III. Dự kiến nguồn lực phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Dự kiến diện tích sàn xây dựng nhà ở sẽ hoàn thành, đưa vào sử dụng theo từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án.

3. Xác định danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt).

4. Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở phân theo từng kỳ kế hoạch.

V. Giải pháp thực hiện

1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở.

2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất.

3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án.

4. *Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.*
5. *Giải pháp về nguồn vốn và thuế.*
6. *Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư.*
7. *Giải pháp phát triển thị trường bất động sản.*
8. *Các nhóm giải pháp khác.*

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH ĐIỀU CHỈNH

1. *Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.*
2. *Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và các cơ quan chức năng*
3. *Trách nhiệm của nhà đầu tư.”*

PHỤ LỤC 02

DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

1. Cơ sở pháp lý:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư số 11/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 40/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị;
- Thông tư số 36/2018/TT-BTC ngày 30/3/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí dành cho công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức, viên chức;
- Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị.
- Thông tư số 004/2025/TT-BNV ngày 07/5/2025 của Bộ Nội vụ quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu.

2. Phương pháp lập dự toán

Dự toán gồm các khoản chi phí: chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng. Các khoản chi phí được xác định cụ thể như sau:

a. Chi phí chuyên gia (C_{cg}): xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng-người hoặc ngày- người) và tiền lương của chuyên gia tư vấn.

- Số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia xác định theo yêu cầu cụ thể về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của từng loại công việc tư vấn và định mức ngày công thực hiện các công việc quy định tại Bảng số 01: Mức

chuyên gia và định mức ngày công thực hiện các công việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

- Tiền lương chuyên gia tư vấn xác định trên cơ sở đơn giá ngày công chuyên gia tư vấn trong nước cập nhật theo Thông tư số 004/2025/TT-BNV ngày 07/5/2025 của Bộ Nội vụ.

b. Chi phí quản lý, thu nhập chịu thuế tính trước của đơn vị tư vấn và thuế giá trị gia tăng: xác định theo Điểm b,d, đ khoản 3 Điều 10 Thông tư 05/2024/TT-BXD.

c. Chi phí quản lý nghiệp vụ của đơn vị tổ chức thực hiện bao gồm: Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm; các chi phí liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành thực hiện nhiệm vụ của đơn vị; chi phí xã hội (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, phí công đoàn... theo quy định); và các khoản chi phí quản lý khác có liên quan đến hoạt động của đơn vị.

d. Chi phí khác bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú (nếu có); chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn; chi phí photo, in ấn, văn phòng phẩm, thông tin, liên lạc; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có).

- Chi phí lưu trú, chi phí tính theo Thông tư số 40/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị (sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025 của Bộ Tài chính).

- Chi phí đi lại phục vụ khảo sát tạm tính theo giá cước Taxi Mai Linh đối với xe 4 chỗ rộng (Vios, Altis...); cự ly di chuyển bình quân 50km/ngày/2 xã (đơn giá = $5.000 + 1,7 \times 18.600 + 14.200 \times 8 + 15.600 \times 15 + 12.400 \times 25 = 694.200$ đồng/ngày/xe).

Dự toán kinh phí được lập theo 02 bước:

- Bước 1: Lập dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030.

- Bước 2: Trên cơ sở dự toán kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 và các công việc điều chỉnh được xác định cần thực hiện; lập dự toán kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 bằng 55% kinh phí xây dựng chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 (*quy định dự toán kinh phí điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở không vượt quá 60% dự toán kinh phí xây dựng mới chương trình phát triển nhà ở*).

3. Giá trị dự toán lập điều chỉnh: 1.523.216.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm hai mươi ba triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng), trong đó:

TT	Công việc	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú	Mức chuyên gia lựa chọn
A	Chi phí điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở (C₁)					
I	Chi phí chuyên gia thực hiện các công việc (C_{cg})			868.000.000		
1	Chuẩn bị điều tra, khảo sát			17.000.000		
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu				Không thực hiện do sử dụng dữ liệu sẵn có được Sở Xây dựng cung cấp	Chuyên gia CG2
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu				Không thực hiện do sử dụng dữ liệu sẵn có được Sở Xây dựng cung cấp	Chuyên gia CG2
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...	5	2.000.000	10.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế	5	1.400.000	7.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG3
1.5	Các công việc khác có liên quan				Không thực hiện do chỉ tập trung theo các nội dung chương trình được quy định	Chuyên gia CG3
2	Khảo sát thực tế			240.000.000		
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở	40	2.000.000	80.000.000	Thực hiện khảo sát điểm tại 80/114 đơn vị hành chính cấp xã. Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư số 09/2025/TT-BXD là 0,5 ngày công/đơn vị hành chính cấp xã	Chuyên gia CG2
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở	40	2.000.000	80.000.000		Chuyên gia CG2
2.3	Khảo sát thực tế xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở	40	2.000.000	80.000.000		Chuyên gia CG2

2.4	<i>Các nội dung khảo sát thực tế khác có liên quan</i>				<i>Không thực hiện do chỉ tập trung theo các nội dung chương trình được quy định</i>	<i>Chuyên gia CG2</i>
3	Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu	10	2.000.000	20.000.000		Chuyên gia CG2
4	Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu			40.000.000		
4.1	<i>Tổng hợp số liệu, dữ liệu</i>	5	2.000.000	10.000.000	<i>Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD</i>	<i>Chuyên gia CG2</i>
4.2	<i>Xử lý số liệu, dữ liệu</i>	15	2.000.000	30.000.000	<i>Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD</i>	<i>Chuyên gia CG2</i>
5	Xây dựng dự thảo chương trình			470.000.000		
5.1	<i>Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến phát triển nhà ở</i>	20	1.400.000	28.000.000	<i>Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD</i>	<i>Chuyên gia CG3</i>
5.2	<i>Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn</i>	30	2.000.000	60.000.000	<i>Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD</i>	<i>Chuyên gia CG2</i>
5.3	<i>Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở</i>	20	1.400.000	28.000.000	<i>Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD</i>	<i>Chuyên gia CG3</i>
5.4	<i>Nghiên cứu dự báo nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở</i>	20	2.000.000	40.000.000	<i>Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD</i>	<i>Chuyên gia CG2</i>

5.5	Nghiên cứu dự kiến diện tích đất ở theo dự án bao gồm: nhà ở xã hội; nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở để phục vụ tái định cư; nhà công vụ của cơ quan trung ương, nhà công vụ của địa phương; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)	20	2.000.000	40.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
5.6	Nghiên cứu xác lập các mục tiêu phát triển nhà ở	20	2.000.000	40.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
5.7	Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở	20	2.000.000	40.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
5.8	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở	20	2.000.000	40.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
5.9	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện chương trình	40	2.000.000	80.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
5.10	Nghiên cứu xác định danh mục khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo đơn vị hành chính cấp xã	30	2.000.000	60.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
5.11	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện	5,0	1.400.000	7.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG3
5.12	Các nghiên cứu khác có liên quan				Không thực hiện do chỉ tập trung theo các nội dung chương trình được quy định	Chuyên gia CG3

5.13	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo chương trình	5,0	1.400.000	7.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG3
6	Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo chương trình	30	2.000.000	60.000.000		Chuyên gia CG2
7	Hoàn thiện sản phẩm	15	1.400.000	21.000.000		Chuyên gia CG3
II	Chi phí quản lý của đơn vị tư vấn (C _{ql})			217.000.000	25% C _{cg}	
III	Chi phí khác (C _k)			147.322.560		
1	Chi phí khác phục vụ khảo sát			132.168.800		
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú	120	300.000	36.000.000	06 người x 20 ngày	Mức chi theo Thông tư 12/2025/TT-BTC
1.2	Chi phí phòng nghỉ	114	600.000	68.400.000	06 người x 19 đêm	Mức chi theo Thông tư 12/2025/TT-BTC
1.3	Chi phí đi lại (phục vụ khảo sát trên địa bàn tỉnh)	2*20	694.220	27.768.800	02 xe di chuyển x 20 ngày, mỗi ngày 50km	
2	Chi phí khác phục vụ báo cáo			15.153.760		
1.1	Chi phí phụ cấp lưu trú	16	300.000	4.800.000	02 chuyên gia thực hiện 04 lần báo cáo mỗi lần 02 ngày	Mức chi theo Thông tư 12/2025/TT-BTC
1.2	Chi phí phòng nghỉ	8	600.000	4.800.000		Mức chi theo Thông tư 12/2025/TT-BTC
1.3	Chi phí đi lại	8	694.220	5.553.760	08 lượt đi về, mỗi lượt 50km	
IV	Thu thập chịu thuế (TL)			65.100.000	6% (C _{cg} + C _{ql})	
V	Thuế giá trị gia tăng (GTGT)			103.793.805	8% (C _{cg} + C _{ql})	
	TỔNG CỘNG C₁			1.401.216.365		
B	Chi phí quản lý nghiệp vụ (C ₂)					
I	Chi phí cho chuyên gia, cán bộ kiêm nhiệm (C _{cg})			92.000.000		

1	Giám sát về tiến độ xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở	20	1.400.000	28.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD.	Chuyên gia CG3
2	Giám sát về chất lượng nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở	30	2.000.000	60.000.000	Lấy bằng định mức ngày công tối thiểu theo Thông tư 05/2024/TT-BXD	Chuyên gia CG2
3	Nghiệm thu sản phẩm hoàn thành	2,0	2.000.000	4.000.000		Chuyên gia CG2
II	Chi phí khác (C_k)			30.000.000		
1	Chi phí phụ cấp lưu trú					không thực hiện
2	Chi phí phòng nghỉ					
4	Chi phí lựa chọn đơn vị tư vấn			30.000.000	Thuê tư vấn thực hiện: -01 đơn vị lập HSMT, đánh giá HSDT; - 01 đơn vị thẩm định HSMT, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	Tạm tính
	TỔNG CỘNG C₂			122.000.000		
TỔNG MỨC KINH PHÍ ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (C₁+C₂) (Làm tròn)				1.523.216.000	C₁+C₂	