

Số: **44** /2025/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **27** tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định địa điểm, vị trí ngoài đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án và tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong việc đầu tư, xây dựng và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 36/TTr-SXD ngày 23 tháng 5 năm 2025, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 126/BC-SXD ngày 21 tháng 5 năm 2025 và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định địa điểm, vị trí ngoài đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án và tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong việc đầu tư, xây dựng và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định địa điểm, vị trí ngoài đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án và tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong việc đầu tư, xây dựng và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 6 năm 2025 và thay thế Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định địa điểm, vị trí ngoài đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án và tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong việc đầu tư, xây dựng và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Các nội dung khác không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và văn bản quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đơn vị trực thuộc tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chính quyền địa phương cấp cơ sở; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính, Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế, Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP, các Phòng Ng/cứu;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 360).

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



Trần Phước Hiền

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Địa điểm, vị trí ngoài đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án và tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong việc đầu tư, xây dựng và phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi
(Kèm theo Quyết định số **44** /2025/QĐ-UBND ngày **27** /5/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí ngoài đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023.

b) Quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị hoặc đóng 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước; các đơn vị, tổ chức có liên quan đến việc đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 của Quy định này.

Điều 2. Các địa điểm, vị trí ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh phải phát triển nhà ở theo dự án

1. Các địa điểm, vị trí tại khu vực dự kiến hình thành đô thị mới đạt tiêu chí đô thị theo định hướng phát triển đô thị của tỉnh giai đoạn đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 31/12/2022 về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

2. Các địa điểm, vị trí tại khu vực thuộc Khu kinh tế Dung Quất (không bao gồm các địa điểm, vị trí tại khu vực thị trấn Châu Ổ là đô thị loại V và các địa điểm, vị trí tại khu vực Vạn Tường, huyện Bình Sơn đã được UBND

công nhận đạt tiêu chuẩn đô thị loại V tại Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 22/9/2015).

3. Các địa điểm, vị trí tại khu vực thuộc phạm vi khu du lịch cấp tỉnh, cấp quốc gia đã được cấp có thẩm quyền công nhận; khu vực được xác định là khu du lịch cấp tỉnh, cấp quốc gia hoặc đã có quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng 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

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, đô thị loại V thì chủ đầu tư dự án hoặc dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng 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.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc khu vực nông thôn khuyến khích chủ đầu tư dự án các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quy định này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước;

b) Theo thẩm quyền, khi thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quy định này;

c) Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Tài chính: Theo chức năng, nhiệm vụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan để thẩm định, tổng hợp, trình phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

theo quy định này và pháp luật khác có liên quan; xác định 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 quy định tại khoản 1 Điều 3 của Quy định này.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Theo chức năng, nhiệm vụ tham mưu trình UBND tỉnh xem xét, quyết định việc giao đất hoặc thu hồi quỹ đất để thực hiện xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy định.

4. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo thẩm quyền; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở phù hợp theo quy định tại Quy định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Theo thẩm quyền khi thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quy định này.

5. UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chính quyền địa phương cấp cơ sở

a) Theo thẩm quyền, khi thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích 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 đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quy định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Công bố công khai các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết sau khi được phê duyệt trên địa bàn.

6. Nhà đầu tư, chủ đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Quy định này và pháp luật khác có liên quan.

7. Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Chịu trách nhiệm thực hiện việc dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đỏ hoặc đóng 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 theo quy định của Quy định này./.

