

Số: **54** /2024/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày **31** tháng 10 năm 2024

**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**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 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 50/TTr-SXD ngày 11 tháng 10 năm 2024, Báo cáo số 166/BC-SXD ngày 29 tháng 10 năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 241/BC-STP ngày 06 tháng 10 năm 2024 và ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**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 thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, 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 QPPL, Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế, Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội và HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Quảng Ngãi, Đài Phát thanh - Truyền hình tỉnh;
- VPUB: PCVP, các Phòng Ng/cứu;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 832).

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



*Trần Hoàng Tuấn*  
Trần Hoàng Tuấn

**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 ~~54~~ /2024/QĐ-UBND ngày 31 /10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

#### **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 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 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 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 khu vực tại: Đô thị mới Sơn Tịnh (xã Tịnh Hà và một phần xã Tịnh Sơn), huyện Sơn Tịnh; đô thị mới Thạch Trụ (xã Đức Lân), huyện Mộ Đức; đô thị mới Sơn Tây (xã Sơn Dung và Sơn Mùa), huyện Sơn Tây; đô thị mới Minh Long (xã Long Hiệp), huyện Minh Long; huyện Lý Sơn.

2. Các khu vực thuộc Khu kinh tế Dung Quất (riêng khu vực thị trấn Châu Ô là đô thị thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023).

3. Tại các địa điểm, vị trí có yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. 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 trong việc đầu tư, xây dựng và phát triển nhà ở xã hội**

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên tại các đô thị loại IV, Khu kinh tế Dung Quất, chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở của dự án trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, 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.

2. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 20 ha tại các đô thị loại IV, Khu kinh tế Dung Quất thì chủ đầu tư hoặc dành tối thiểu 20% 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.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu 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 thì thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khoản 1 và khoản 2 có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại IV thì chủ đầu tư dự án phải dành diện tích đất ở của dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều này.

5. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại V thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội và có nghĩa vụ 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.

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại quy định tại khoản 1 Điều

này nhưng tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh đã bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội tại đô thị đó theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

c) Trường hợp dự án thuộc đồ án quy hoạch chung đối với đô thị loại V, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt mà đồ án đó đã bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

#### **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 Kế hoạch và Đầu tư: 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.

3. Sở Tài nguyên 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. Sở Tài chính: Theo chức năng, nhiệm vụ chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị 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 2, khoản 5 Điều 3 của Quy định này.

5. 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.

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

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.

7. 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.

8. Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Chịu trách nhiệm thực hiện việc phải 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 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 theo quy định của Quy định này./.