

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG**

ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TỈNH HƯNG YÊN GIAI ĐOẠN 2021-2025



Hưng Yên, năm 2025



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
SỞ XÂY DỰNG

ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
TỈNH HƯNG YÊN GIAI ĐOẠN 2021 – 2025

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1622/QĐ – UBND ngày 27/6/2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)\

CƠ QUAN THAM MUỖ
SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN



PHÓ GIÁM ĐỐC
LƯU VĂN DƯƠNG

Hưng Yên, năm 2025

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	3
I. PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH	3
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.	3
1.1. Số lượng và diện tích nhà ở	3
1.2. Chất lượng nhà ở.....	3
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.....	4
2.1. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư	4
2.2. Dự án nhà ở xã hội.....	5
2.3. Dự án nhà ở phục vụ tái định cư	6
2.4. Dự án nhà ở công vụ	7
3. Hiện trạng nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở	7
3.1. Nhà ở cho hộ người có công với cách mạng	7
3.2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo.....	8
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng	8
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.....	9
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.....	10
6.1. Nhu cầu về nhà ở	10
6.2. Khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch	10
II. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ THỰC TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH.....	10
1. Kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở.....	10
2. Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch	11
3. Những tồn tại.....	11
4. Nguyên nhân.....	12
CHƯƠNG II: CƠ SỞ XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	15
I. DỰ KIẾN DIỆN TÍCH SÀN CÁC LOẠI NHÀ Ở HOÀN THÀNH VÀ ĐƯA VÀO SỬ DỤNG ĐỐI VỚI CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở, SỐ LƯỢNG CÁC LOẠI NHÀ Ở CỦA CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ KIẾN THỰC HIỆN TRONG KỲ KẾ HOẠCH	15

II. DỰ KIẾN THỜI ĐIỂM CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN TRÊN CƠ SỞ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG NHÀ Ở	16
CHƯƠNG III: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021 - 2025	17
I. ĐIỀU CHỈNH CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	17
1. Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người	17
2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở	17
3. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia đến năm 2030	18
4. Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn	18
II. NHU CẦU NGUỒN VỐN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	19
CHƯƠNG IV: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	21
1. Hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở	21
2. Giải pháp về quy hoạch, quỹ đất	21
3. Nâng cao năng lực phát triển nhà ở theo dự án	22
4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia	22
5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế	22
6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư	23
7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản	23
8. Các nhóm giải pháp khác	24
CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	25
2.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường	26
2.3. Sở Tài chính	26
2.4. Sở Nội vụ	26
2.5. Sở Tư pháp	27
2.6. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh	27
2.7. Ngân hàng Chính sách xã hội	27
2.8. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể	27
PHỤ LỤC I: DANH MỤC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI	28
PHỤ LỤC II: KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN	41

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết

- Căn cứ Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 – 2030;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 28 Luật Nhà ở số 27/2023/QH13 quy định các trường hợp phải điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó bao gồm “Điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt”;

Ngoài ra các nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 và năm 2023 ban hành kèm theo Quyết định 2660/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 đã không còn phù hợp với quy định tại Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030.

Do vậy để thực hiện theo đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cần thiết phải thực hiện Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025.

2. Căn cứ pháp lý

- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- 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; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ về việc quy định một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ quy định một số điều của Luật nhà ở về phát triển nhà ở xã hội;

- Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề cương và Dự toán chi phí điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 – 2030;

- Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 25/6/2025 của HĐND tỉnh Hưng Yên về việc thông qua Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030,

3. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi về không gian: Nghiên cứu trên địa bàn toàn tỉnh Hưng Yên.

- Phạm vi về thời gian: Năm 2021-2025.

4. Mục đích và yêu cầu

- Mục đích: Cụ thể hóa nội dung Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030.

- Yêu cầu: Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 cho phù hợp với Điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt; tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do các cấp phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành.

CHƯƠNG I: HIỆN TRẠNG NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

I. Phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

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

1.1. Số lượng và diện tích nhà ở

Theo kết quả điều tra, khảo sát và tổng hợp số liệu của các đơn vị về công tác phát triển nhà ở, hiện trạng tính đến ngày 31/12/2024 trên địa bàn toàn tỉnh có khoảng 387.297 hộ có nhà ở với tổng diện tích khoảng 42.388.810 m² sàn nhà ở. Trong đó:

- Khu vực đô thị có khoảng 64.079 hộ có nhà ở với tổng diện tích 8.069.023 m² sàn nhà ở.
- Khu vực nông thôn có khoảng 323.218 hộ có nhà ở với tổng diện tích 34.271.996 m² sàn nhà ở.

Bảng 1.1. Tổng diện tích sàn nhà ở năm 2020 và năm 2024

Đơn vị	Năm 2020		Năm 2024	
	Diện tích bình quân đầu người (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Diện tích bình quân đầu người (m ² sàn/người)	Tổng diện tích sàn (m ²)
Toàn tỉnh	27,9	35.407.611	33,3	42.388.810
Khu vực đô thị	32,6	6.837.068	35,8	8.069.023
Khu vực nông thôn	27,0	28.570.543	31,4	34.271.996

(Nguồn: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030)

Nhà ở chung cư tại khu vực đô thị có xu hướng tăng dần trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Theo kết quả tổng hợp các dự án nhà ở thương mại đang triển khai, tỷ lệ nhà ở chung cư trong dự án đạt 48,6% tổng số lượng căn nhà.

1.2. Chất lượng nhà ở

Chất lượng nhà ở của tỉnh luôn đạt cao và duy trì, tính đến hết năm 2024 chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt tỷ lệ 99,97%. Bên cạnh đó, tỷ lệ nhà thiếu kiên cố và đơn sơ thấp và thấp nhất so với khu vực Đồng bằng Sông Hồng và các tỉnh trong vùng. Chất lượng nhà ở chi tiết như sau:

Bảng 1.2. Hiện trạng tỷ lệ chất lượng nhà ở năm 2024

STT	Khu vực	Nhà ở kiên cố và bán kiên cố	Nhà thiếu kiên cố và đơn sơ
	Toàn tỉnh	99,97%	0,03%
1	Khu vực đô thị	100,00%	0,00%
2	Khu vực nông thôn	99,97%	0,03%

(Nguồn: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030)

Kể từ thời điểm năm 2020 đến nay chất lượng nhà ở của người dân tiếp tục được cải thiện, chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố tăng thêm, một phần là nhà ở do người dân xây dựng mới và một phần là nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ được người dân cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại. Ngoài ra, các chính sách về việc cải tạo và xây dựng nhà ở mới cho người dân trên địa bàn tỉnh được đẩy mạnh, dẫn tới số lượng nhà ở thiếu kiên cố và đơn sơ giảm đáng kể qua các thời kỳ.

Nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh hiện nay chủ yếu phát triển tại các đơn vị là huyện Văn Giang, Văn Lâm và thị xã Mỹ Hào. Các tòa nhà chung cư được xây dựng trong thời gian gần đây nên chất lượng sử dụng tốt, toàn tỉnh không có nhà chung cư cũ cần cải tạo sửa chữa.

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

2.1. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư

**** Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã hoàn thành từ 2021 đến nay***

Trong những năm qua, cùng với những chính sách về phát triển các loại hình nhà ở trên địa bàn cả nước, tỉnh Hưng Yên cũng đã kêu gọi đầu tư các dự án phát triển nhà ở nhằm giải quyết nhu cầu ở của người dân. Cơ cấu sản phẩm nhà ở của tỉnh thời gian qua chủ yếu là các căn hộ chung cư, một số ít dự án mà chủ đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất nền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở. Tính từ đầu năm 2021 đến nay có 23 dự án có sản phẩm hoàn thành, quy mô tổng cộng 39.682 căn với tổng diện tích 8.519.010 m² sàn (Chi tiết tại Phụ lục I).

Bảng 1.3a. Diện tích nhà ở thương mại hoàn thành theo đơn vị hành chính

Stt	Đơn vị hành chính	Số lượng dự án	Quy mô sản phẩm nhà ở hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
			Số căn	DT sàn (m ²)
*	TOÀN TỈNH	23 dự án	39.682	8.519.010
1	Thành phố Hưng Yên	2 dự án	13	3.308,3
2	Thị xã Mỹ Hào	06 dự án	551	171.488
3	Huyện Văn Lâm	06 dự án	12.147	3.071.383
4	Huyện Văn Giang	06 dự án	26.724	5.181.301
5	Huyện Yên Mỹ	02 dự án	228	81.630
6	Huyện Khoái Châu	01 dự án	19	9.900

**** Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư (dự án đang triển khai)***

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 65 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư đang triển khai, tập trung chủ yếu ở thị xã Mỹ Hào, các huyện Văn Lâm, Văn Giang, Yên Mỹ. Tổng diện tích sàn nhà ở đưa vào sử dụng khi tất cả các dự án hoàn thành khoảng 18,9 triệu m² sàn tương ứng 104.323 căn (Chi tiết dự án tại phụ lục I).

Bảng 1.3b. Diện tích nhà ở thương mại của các dự án đang triển khai

STT	Dự án	Tổng diện tích (ha)	Tổng quy mô sản phẩm	
			Số căn	DT sàn (m ²)
	TOÀN TỈNH	2.109,3	104.323	18.926.479
1	Thành phố Hưng Yên	18,8	541	114.366,4
2	Thị xã Mỹ Hào	181	7.767	2.131.134
3	Huyện Văn Lâm	371,8	17.760	4.025.477
4	Huyện Văn Giang	1.228,3	65.818	9.769.352
5	Huyện Yên Mỹ	212,9	8.743	1.725.512
6	Huyện Khoái Châu	85	2.867	1.128.578
7	Huyện Tiên Lữ	1,6	80	29.700
8	Huyện Ân Thi	9,9	327	2.360

2.2. Dự án nhà ở xã hội

** Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã hoàn thành từ năm 2021 đến nay*

Tính từ đầu năm 2021 đến nay có 02 dự án có sản phẩm hoàn thành, quy mô tổng cộng 720 căn với tổng diện tích 37.321 m² sàn (Chi tiết tại phụ lục I).

Bảng 1.4a. Diện tích nhà ở xã hội hoàn thành giai đoạn 2021-2024

STT	Dự án	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sàn hoàn thành năm 2021-2024	
				Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)
	Toàn tỉnh	02 dự án	83,09	65.731	3.749.233	720	37.321
A	Dự án nhà ở xã hội độc lập	01 dự án	15	11.190	843.320	320	9.523
1	Huyện Văn Lâm	01 dự án	0,52	420	12.500,00	320	9.523

B	Dự án nhà ở thương mại có dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội	01 dự án	67,99	54.541	2.905.912	400	27.798
1	Thị xã Mỹ Hòa	01 dự án	29,75	25.094	1.323.526	400	27.798

*** Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư (dự án đang triển khai)**

Hiện nay trên địa bàn tỉnh đang triển khai 17 dự án nhà ở xã hội với tổng quy mô khoảng 65.731 căn, tương đương 3,7 triệu m² sàn xây dựng (Chi tiết tại phụ lục I). Trong đó có:

- 04 dự án nhà ở xã hội độc lập với quy mô khoảng 11.190 căn, tương đương 843,3 nghìn m² sàn;

- 13 dự án nhà ở thương mại có dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội với quy mô khoảng 54.541 căn, tương đương 2,9 triệu m² sàn.

Bảng 1.4b. Quy mô sản phẩm nhà ở xã hội của các dự án đang triển khai

STT	Dự án	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Tổng quy mô sản phẩm	
			Số căn	DT sàn (m ²)
	TOÀN TỈNH	83,09	65.731	3.749.233
A	Dự án nhà ở xã hội độc lập	15	11.190	843.320
1	Thành phố Hưng Yên	2,88	1.520	147.006,57
2	Huyện Yên Mỹ	11,70	9.250	683.814
3	Huyện Văn Lâm	0,52	420	12.500,00
B	Dự án nhà ở thương mại có dành quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội	68	54.541	2.905.912
1	Thị xã Mỹ Hòa	29,75	25.094	1.323.526
2	Huyện Văn Giang	36,56	28.371	1.500.751
3	Huyện Yên Mỹ	1,68	1.076	81.636

2.3. Dự án nhà ở phục vụ tái định cư

Theo khoản 1, điều 48 Luật Nhà ở 2023, các hình thức bố trí tái định cư bao gồm: “1. Các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;

b) Đặt hàng hoặc mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;

c) Bố trí cho người được tái định cư mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội xây dựng theo dự án;

d) Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở;

đ) Bố trí nhà ở cho người được tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này;

e) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.”.

Qua báo cáo và khảo sát thực tế, hiện nay tỉnh chưa có hình thức xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư, hai hình thức chủ yếu đã và đang thực hiện là:

+ Thanh toán tiền để người tái định cư tự mua, thuê mua, thuê nhà ở;

+ Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai: thông qua việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bố trí nền đất ở tái định cư cho người dân tự xây dựng nhà ở.

2.4. Dự án nhà ở công vụ

Qua số liệu báo cáo của các đơn vị và khảo sát thực tế hiện nay trên địa bàn không có loại hình nhà ở công vụ.

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

3.1. Nhà ở cho hộ người có công với cách mạng

Thực hiện Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành các Quyết định: Số 2390/QĐ-UBND ngày 30/8/2013 và số 1694/QĐ-UBND ngày 29/08/2013 phê duyệt Đề án hỗ trợ hộ gia đình chính sách người có công với cách mạng được hỗ trợ về nhà ở. Tổng số hộ người có công với cách mạng cần hỗ trợ nhà ở là 3.396 hộ.

Kết quả đã thực hiện hỗ trợ cho 3.374/3.396 hộ (802 hộ xây dựng mới, 2.572 hộ sửa chữa), hoàn thành 99,35% theo Đề án được duyệt. Nhà ở của các hộ gia đình sau khi được hỗ trợ có chất lượng đảm bảo, các hộ xây dựng nhà mới hoặc cải tạo sửa chữa đều đảm bảo diện tích xây dựng theo quy định, đảm bảo tiêu chí 3 cứng (nền cứng, khung - tường cứng và mái cứng).

Hiện nay các địa phương trên địa bàn tỉnh đã thực hiện rà soát, thẩm định nhu cầu hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở đến hết năm 2025 theo Kế hoạch số 01-KH/BCĐ ngày 23/12/2024 của Ban Chỉ đạo tỉnh về việc triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh Hưng Yên có 698 hộ người có công với cách mạng cần hỗ trợ về nhà ở (trong đó: xây mới 230 hộ, sửa chữa 468 hộ).

3.2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo

Qua khảo sát thực trạng của các hộ nghèo có khó khăn về nhà ở khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh thì phần lớn các hộ này có nhà ở thiếu kiên cố. Nhà ở được xây dựng từ lâu năm có diện tích nhỏ hẹp.

Thực hiện Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2), Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định số 2371/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 về việc hỗ trợ nhà ở đối với các hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh. Theo đó tổng số căn nhà theo Đề án được duyệt là 1.195 hộ.

Kết quả thực hiện Đề án hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên như sau: Tổng số hộ nghèo được hỗ trợ về nhà ở là 1.038/1.195 hộ (trong đó xây mới 421/440 hộ, sửa chữa 615/755 hộ). Hầu hết các nhà đều được xây dựng mới hoặc cải tạo đều đạt tiêu chuẩn nhà ở nông thôn theo quy định của Bộ Xây dựng.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 về việc phê duyệt danh sách hộ nghèo, hộ nạn nhân chất độc da cam trên địa bàn tỉnh được hỗ trợ xây dựng và sửa chữa nhà ở năm 2023. Kết quả thực hiện như sau: Toàn tỉnh đã vận động, quyên góp hỗ trợ xây mới và sửa chữa nhà ở cho 1.029 hộ nghèo, hộ cận nghèo có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh (Trong đó: Hỗ trợ xây mới, sửa chữa cho 713 hộ nghèo có khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh, mức hỗ trợ xây mới là 80 triệu đồng/hộ và hỗ trợ sửa chữa tối đa 40 triệu đồng/hộ; từ nguồn vận động Quỹ “Vì người nghèo” Mặt trận Tổ quốc các cấp và các hội, đoàn thể, địa phương vận động, quyên góp đã hỗ trợ xây dựng và sửa chữa 291 căn nhà cho hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn về nhà ở trên địa bàn tỉnh); Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh đã xây dựng, triển khai thực hiện Kế hoạch hỗ trợ xây dựng nhà ở đối với hộ cận nghèo, theo đó hỗ trợ 25 hộ cận nghèo có khó khăn về nhà ở với mức hỗ trợ 50 triệu đồng/hộ từ nguồn quỹ “Vì người nghèo” Trung ương thông qua Quỹ “Vì người nghèo” của tỉnh).

Hiện nay các địa phương trên địa bàn tỉnh đã thực hiện rà soát, thẩm định nhu cầu hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở đến hết năm 2025 theo Kế hoạch số 01-KH/BCĐ ngày 23/12/2024 của Ban Chỉ đạo tỉnh về việc triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh Hưng Yên có 451 hộ nghèo cần hỗ trợ về nhà ở (trong đó: xây mới 230 hộ, sửa chữa 468 hộ).

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

Nhà ở dân tự xây vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong công tác phát triển nhà ở của tỉnh. Chất lượng và không gian nhà ở của dân tự xây trong những năm qua không ngừng cải thiện. Theo Niên giám thống kê và tính toán của đơn vị tư vấn, trong khoảng 05 năm từ năm 2019 đến năm 2023, diện tích nhà ở do người dân (hộ dân) tự xây dựng

đã hoàn thành trong năm ước tính đạt khoảng hơn 2,3 triệu m² sàn/năm, đa phần là nhà ở kiên cố và bán kiên cố, chỉ có khoảng 7,6 nghìn m² sàn nhà ở thiếu kiên cố (tương ứng 0,31% diện tích sàn hoàn thành năm 2023). Có thể thấy được chất lượng nhà ở của người dân trên địa bàn tỉnh được nâng cao, nhiều căn nhà xây dựng mới theo phong cách kiến trúc hiện đại.

Nhà ở dân tự xây được phát triển nhiều hơn tại các khu vực trung tâm, xây dựng trên nền đất trong các dự án hoặc trên đất ở hộ gia đình. Nhà ở riêng lẻ tại các khu vực trung tâm ngoài mục đích để ở còn là nơi phát triển các dịch vụ thương mại, văn phòng.

Bảng 1.5. Nhà tự xây, tự ở hoàn thành trong năm

Đơn vị: Nghìn m²

STT	Phân theo loại nhà	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
	Tổng số	2.249	2.090	2.585	2.550	2.432
1	Nhà riêng lẻ dưới 4 tầng	2.231	2.060	2.524	2.494	2.374
1.1	Nhà kiên cố	2.153	1994	2459	2370	2262
1.2	Nhà bán kiên cố	78	66	65	123	104
1.3	Nhà thiếu kiên cố			0,3	1	7,6
1.4	Nhà đơn sơ					
2	Nhà riêng lẻ từ 4 tầng trở lên	1	12	17	10	25
3	Nhà biệt thự - Villa	17	18	44	46	33

(Nguồn: Niên giám thống kê tỉnh Hưng Yên năm 2023)

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

Trong giai đoạn từ năm 2021 đến nay, mặc dù chịu ảnh hưởng bởi dịch bệnh COVID-19 và kinh tế ở giai đoạn phục hồi nhưng thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh vẫn có những dấu hiệu tích cực. Trong năm 2023 và năm 2024, lượng giao dịch bất động sản có sự gia tăng so với năm 2022. Giá bất động sản ở các khu vực tiềm năng, đặc biệt là tại huyện Văn Giang, Văn Lâm, thị xã Mỹ Hào tăng từ 20-30% so với thời điểm thị trường bất động sản.

Sau ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19 thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh đã có những dấu hiệu tích cực, lượng giao dịch bất động sản có sự gia tăng từ đầu năm 2023.

Nhu cầu về nhà ở trên địa bàn tỉnh có sự đa dạng từ nhà ở xã hội, nhà ở thương mại đến biệt thự, căn hộ cao cấp. Tuy nhiên cơ cấu nguồn cung vẫn chưa phù hợp với nhu cầu thị trường khi lượng sản phẩm nhà ở thương mại, biệt thự, căn hộ cao cấp chiếm tỷ trọng lớn trong lượng sản phẩm tại các dự án đang triển khai. Trong khi đó lượng sản phẩm nhà ở xã hội còn rất hạn chế, đặc biệt là tại

những khu vực tập trung nhu cầu về nhà ở xã hội như thành phố Hưng Yên, thị xã Mỹ Hào và các huyện Yên Mỹ, Văn Giang ...

Bên cạnh đó, thị trường bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh cũng gặp nhiều khó khăn do sự cạnh tranh từ sản phẩm là đất nền (chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng) do đây là loại sản phẩm có mức giá thấp hơn phù hợp với nhu cầu sở hữu sử dụng và đầu tư.

6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch

6.1. Nhu cầu về nhà ở

Căn cứ nội dung Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 – 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 26/6/2025, nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2021-2030 khoảng 47,5 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 300,1 nghìn căn nhà. Trong đó: Nhu cầu diện tích nhà ở giai đoạn 2021-2025 khoảng 20,8 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 112,7 nghìn căn nhà.

6.2. Khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch

Theo kết quả tổng hợp, đánh giá các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã chấp thuận chủ trương đầu tư và đang triển khai (Chi tiết tại Phụ lục I) khả năng cung cấp từ các dự án nhà ở thương mại đang triển khai khoảng 10,1 triệu m² sàn tương ứng khoảng 49 nghìn căn nhà; khả năng cung cấp từ các dự án nhà ở xã hội đang triển khai khoảng 37,3 nghìn m² sàn tương ứng khoảng 720 căn nhà.

Theo kết quả tổng hợp phát triển nhà ở dân tự xây (ngoài khu vực các dự án đầu tư xây dựng nhà ở) dự kiến xu hướng giảm dần, giai đoạn 2021-2025 cung cấp khoảng 10,7 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 63 nghìn căn nhà.

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

1. Kết quả thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở

Ngày 08/12/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quyết định số 2660/QĐ-UBND về việc ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 và năm 2023, theo đó kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh đến hết năm 2024 như sau:

Bảng 1.6. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu KHPTNO (Theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 08/12/202)	Kết quả thực hiện đến năm 2024	Đánh giá kết quả thực hiện (%)
1	Diện tích nhà ở bình quân	m ² sàn/người	29,1	33,3	114,43%
1.1	Khu vực đô thị	m ²	32	35,8	111,88%

		sàn/người			
1.2	Khu vực nông thôn	m ² sàn/người	26,2	31,4	119,85%
2	Diện tích tăng thêm	m² sàn	10.060.500	18.257.531	181,48%
2.1	Nhà ở thương mại	m ² sàn	6.656.250	8.519.010	127,99%
2.2	Nhà ở xã hội	m ² sàn	1.108.750	37.321	3,37%
2.3	Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu	m ² sàn	140.600	176.480	125,52%
2.4	Nhà ở dân tự xây dựng	m ² sàn	2.295.500	9.524.720	414,93%

2. Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch

- Kết quả thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở đến hết năm 2024 trên địa bàn tỉnh như sau:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt 33,3/29,1 m² sàn/người vượt 14,43% so với mục tiêu đặt ra.

- Diện tích nhà ở tăng thêm đạt 18,3/10 triệu m² sàn vượt 81,48% so với mục tiêu đặt ra. Trong đó:

+ Diện tích sàn nhà ở thương mại đạt 8.519.010/6.656.250 m² sàn vượt 27,99% so với mục tiêu đặt ra.

+ Diện tích sàn nhà ở xã hội hoàn thành 37.321/1.108.750 m² sàn đạt 3,37% so với mục tiêu đặt ra.

+ Diện tích sàn nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia đạt 176.480/140.600 vượt 25,52% so với mục tiêu đặt ra.

+ Diện tích nhà ở dân tự xây dựng đạt 9.526.400/2.295.500 m² sàn vượt 314,93% so với mục tiêu đặt ra.

Như vậy đến hết năm 2024 các chỉ tiêu phát triển nhà ở đã đạt và vượt chỉ tiêu so với kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh được ban hành tại Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 08/12/2023, chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội chỉ đạt 3,4% so với mục tiêu.

3. Những tồn tại.

* Dự án nhà ở xã hội:

- Thứ nhất là những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân do các quy định của pháp luật, các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội:

+ Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn phức tạp và kéo dài.

+ Việc thực hiện quy định dành quỹ đất 20% ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo điều 5 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP còn chưa phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, nhu cầu nhà ở của người dân trên địa bàn.

+ Các quy định về bàn giao quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong các dự án thương mại còn bất cập, chủ đầu tư phải đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật xung quanh, tổ chức công tác nghiệm thu thì mới được bàn giao, dẫn đến Nhà nước muốn sử dụng quỹ đất 20% nhà ở xã hội này để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải chờ đủ điều kiện bàn giao (thời gian thi công hạ tầng dự án khu dân cư, khu đô thị từ 3-5 năm) trong khi đó nếu được bàn giao ngay khi hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư thì có thể thực hiện việc xây dựng nhà ở xã hội song hành với việc thi công hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khác của dự án.

+ Các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã ban hành chưa đủ hấp dẫn.

+ Một số loại hình dự án như nhà lưu trú công nhân, nhà ở lực lượng vũ trang, nhà ở xã hội tập trung chưa được quy định cụ thể trong Luật nhà ở năm 2014.

- Thứ hai là tồn tại, hạn chế và nguyên nhân do chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa tích cực, chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục, thủ tục để triển khai thực hiện dự án; chưa chủ động, tích cực phối hợp với chính quyền địa phương trong việc thực hiện các thủ tục về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng.

4. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân khách quan

- Hệ thống các văn bản quản lý nhà nước về lĩnh vực quản lý nhà ở, xây dựng, phát triển đô thị thay đổi, thiếu tính ổn định, chưa có sự thống nhất gây khó khăn trong công tác chỉ đạo điều hành (như Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư công...). Đầu tư phát triển nhà ở chịu sự điều chỉnh của rất nhiều khung chính sách và lại thường xuyên bị thay đổi, điều chỉnh, bổ sung. Trong khi dự án đầu tư xây dựng nhà ở là những dự án có quy mô lớn, quá trình khảo sát, lập dự án và tổ chức thực hiện dự án thường diễn ra trong thời gian dài, chịu sự quản lý và điều chỉnh của nhiều hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và nhiều cơ quan chức năng.

- Trong thời gian qua công tác phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân chủ yếu là do việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn. Vì vậy theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn. Mặt khác,

thực trạng cho thấy, hạn chế của địa phương là điều kiện tự nhiên về thổ nhưỡng nền đất yếu, không khai thác được vật liệu xây dựng tại chỗ dẫn đến chi phí đầu tư cao so với các địa phương khác, nhất là chi phí đầu tư xây dựng chung cư. Đồng thời, người dân địa phương không thích ở chung cư do tập quán sinh sống và phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà chung cư. Từ đó, rất khó khăn cho công tác phát triển nhà ở xã hội dạng chung cư.

- Chế độ hỗ trợ người có công khó khăn về nhà ở được quy định tại nhiều văn bản khác nhau, thời điểm trước năm 2013 chủ yếu là hỗ trợ tiền sử dụng đất nếu có hoàn cảnh khó khăn không có khả năng làm nhà hoặc sửa chữa nhà thì rà soát xác minh cụ thể và đề nghị ngân sách các cấp hỗ trợ. Tuy nhiên kể từ khi Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành thì hầu hết hộ chính sách người có công khi làm nhà đều có đơn đề nghị hỗ trợ, trong khi đó nguồn lực chưa được bố trí kịp thời nhiều hộ đã có tên trong Đề án đã được phê duyệt chưa nhận được tiền do đã chết hoặc người dân tự xây dựng nhà ở.

- Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chưa tạo được sự khác biệt lớn giữa nhà ở xã hội với đất nền thương mại tại địa phương có điều kiện phát triển kinh tế còn nhiều khó khăn.

- Nhà ở theo Chương trình mục tiêu:

- + Mức hỗ trợ của nhà nước đối với hộ nghèo về nhà ở thấp chưa phù hợp với kinh phí xây mới hoặc sửa chữa nhà ở.

- + Công tác tuyên truyền, vận động ở một số địa phương còn hạn chế, chưa thực sự sâu rộng để các tổ chức, đoàn thể, nhân dân biết, có điều kiện hưởng ứng. Nhiều hộ dân còn có tư tưởng ỷ lại, trông chờ vào nhà nước, chưa thực sự phát huy nội lực gia đình và dòng họ để thực hiện chương trình.

- + Một số nơi cấp ủy, chính quyền, mặt trận và các đoàn thể chỉ đạo chưa quyết liệt, tính chủ động chưa cao, sự phối hợp trong quá trình tổ chức thực hiện chương trình có mặt còn thiếu đồng bộ, lúng túng.

- + Một số hộ dân thấy phần móng nhà còn tốt hoặc việc phá căn nhà đang ở đi để xây dựng căn nhà với nguồn vốn hỗ trợ chỉ đáp ứng quy mô tối thiểu là 24m² là không phù hợp nên chỉ muốn cải tạo căn nhà ở hiện trạng. Tuy nhiên đề án chỉ hỗ trợ đối với các hộ xây mới nên các huyện, thành phố và Ngân hàng chính sách gặp nhiều khó khăn trong việc thanh quyết toán kinh phí hỗ trợ.

- + Nguồn kinh phí hỗ trợ từ Trung ương chậm tiến độ triển khai dẫn đến thời gian thực hiện đề án kéo dài làm cho căn nhà của một bộ phận người có công không duy trì được sự chắc chắn nên một số địa phương đã tự động điều chỉnh hình thức hỗ trợ từ sửa chữa sang xây mới làm phát sinh chi phí thực hiện đề án.

b) Nguyên nhân chủ quan

- Về tuyên truyền và nhận thức:

+ Công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức về Luật Nhà ở năm 2023 cũng như các chương trình, kế hoạch của tỉnh cho công tác phát triển nhà ở còn chưa được đầy đủ ở các cấp, các ngành và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

+ Công tác tuyên truyền vận động tham gia vào các phong trào hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở, hỗ trợ hộ nghèo còn khó khăn về nhà ở chưa được tổ chức thường xuyên, chưa huy động được các tổ chức chính trị, các ban ngành đoàn thể tích cực tham gia vào phong trào này, nên việc huy động các nguồn lực nhằm hỗ trợ hộ chính sách người có công, người nghèo về nhà ở còn gặp nhiều khó khăn.

+ Năng lực thể chế hóa các chủ trương thành cơ chế, chính sách cụ thể còn yếu. Thiếu cơ chế, chính sách đột phá để huy động nguồn lực xã hội cho đầu tư phát triển nhà ở.

- Công tác quản lý nhà nước:

+ Công tác quản lý nhà nước đối với dự án nhà ở theo quy định hiện nay còn nhiều bất cập, mỗi cơ quan quản lý một phân khúc đầu tư của dự án nên sự phối hợp giữa các sở ngành không chặt chẽ, mỗi địa phương quy định một quy trình riêng, mỗi cơ quan là một thủ tục có nguy cơ tạo lỗ hổng trong công tác quản lý và mất nhiều thời gian, cơ hội cho nhà đầu tư. Việc phối hợp trong xử lý, giải quyết các vướng mắc về quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, vận hành và kinh doanh bất động sản đôi lúc chưa được các cấp, các ngành và UBND các cấp quan tâm đúng mức.

+ Năng lực và trình độ chuyên môn của cán bộ, công chức các cấp đối với công tác quản lý phát triển nhà ở còn hạn chế, cộng với việc cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở còn thiếu, chưa tương xứng với lĩnh vực quản lý rộng lớn như nhà ở nên công tác tham mưu triển khai thực hiện các quy định pháp luật về nhà ở, đặc biệt là triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh còn yếu, chưa đạt yêu cầu của công tác quản lý.

+ Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng, kiểm tra, thanh tra của các sở, ban, ngành, chính quyền địa phương chưa có sự phối hợp chặt chẽ, chưa kiên quyết, thường xuyên, chưa thực hiện hết chức trách, nhiệm vụ được giao để hướng dẫn, chấn chỉnh, xử lý vi phạm các hoạt động đầu tư xây dựng tại các dự án nhà ở, đô thị trên địa bàn tỉnh. Chính quyền địa phương chưa tích cực trong công tác giám sát đầu tư xây dựng của các dự án đầu tư nhà ở trên địa bàn theo chức năng được pháp luật quy định.

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

+ Giá tính bồi thường được tính tại thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất, còn giá cả thị trường thì trượt giá theo từng năm, trong khi đó có những dự án thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài nhiều năm dẫn đến phát sinh yêu cầu, khiếu nại về giá tính bồi thường.

+ Các đơn vị tư vấn ký hợp đồng tư vấn xác định giá đất cụ thể rất hạn chế và khi xác định giá đất cụ thể phải áp dụng phương pháp thặng dư, trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp này rất phức tạp, số liệu tính toán ước tính tổng doanh thu và ước tính tổng chi phí chỉ mang tính giả định nên quá trình thực hiện công tác xác định giá đất cụ thể từ khi ký hợp đồng thuê tư vấn đến khi được UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể thường mất rất nhiều thời gian. Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể tại địa phương không có mà phải thuê từ tỉnh, thành khác dẫn đến việc đi lại của đơn vị tư vấn tốn kém nhiều, nhưng đơn giá dịch vụ lại thấp, từ đó chưa tạo sự đồng thuận của đơn vị tư vấn, không có nhiều đơn vị tư vấn thống nhất ký hợp đồng.

+ Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng còn gặp khó khăn do quản lý nguồn gốc và việc sử dụng đất đai không chặt chẽ, công tác giải quyết các khó khăn vướng mắc trong giải phóng mặt bằng còn chưa triệt để làm kéo dài thời gian thực hiện dự án nhà ở, còn thiếu sự đồng thuận của người dân trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án.

CHƯƠNG II: CƠ SỞ XÁC ĐỊNH CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Dự kiến diện tích sàn các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở, số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng dự kiến thực hiện trong kỳ kế hoạch

Căn cứ mục tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, theo đó mục tiêu diện tích nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng trong giai đoạn 2021-2025 là: 20,8 triệu m² sàn tương ứng khoảng 112,7 nghìn căn nhà.

Stt	Loại hình phát triển	Giai đoạn 2021-2030		Giai đoạn 2021-2025	
		Số căn	Diện tích (m ²)	Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở TM	158.100	28.457.919	48.946	10.075.281
2	Nhà ở XH	42.500	2.975.000	720	37.321
2.1	Nhà XH	41.896	2.932.720	720	37.321
2.2	Nhà XH cho LLVT	604	42.280	0	0
3	Nhà lưu trú công nhân	8.500	595.000	0	0
4	Nhà dân tự xây	91.045	15.477.670	63.031	10.715.310
	Tổng	300.145	47.505.589	112.698	20.827.912

(Nguồn: Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030 và tính toán, tổng hợp số liệu của đơn vị soạn thảo)

Căn cứ tình hình triển khai các dự án, dự kiến tiến độ diện tích sàn nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng từ các dự án đang triển khai đối với các loại hình nhà ở như sau:

- Dự kiến diện tích sàn nhà ở thương mại hoàn thành và đưa vào sử dụng từ các dự án đang triển khai trong kỳ kế hoạch khoảng 10,1 triệu m² sàn, tương ứng khoảng 48,9 nghìn căn;

- Dự kiến diện tích sàn nhà ở xã hội hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ kế hoạch là 37,3 nghìn m² sàn, tương ứng khoảng 720 căn;

- Dự kiến không có diện tích sàn nhà lưu trú công nhân hoàn thành đưa vào sử dụng trong giai đoạn này;

- Dự kiến không có diện tích sàn nhà ở phục vụ tái định cư hoàn thành đưa vào sử dụng vì trong giai đoạn này không thực hiện xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư;

- Dự kiến không có diện tích sàn nhà ở công vụ hoàn thành đưa vào sử dụng do không thực hiện dự án xây dựng nhà ở công vụ;

- Nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia.

II. Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở

- Dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án trong giai đoạn 2021 – 2025 như sau:

- Các dự án được đầu tư xây dựng tại các vị trí, địa điểm thuộc khu vực tại Phụ lục II; đồng thời phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn và các quy định khác của pháp luật thì dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn 2021 – 2025.

- Về tiến độ thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh đến nay: Các dự án triển khai trên địa bàn cơ bản đáp ứng được chỗ ở cho người dân cũng yêu cầu về tiến độ đề ra. Tuy nhiên một số dự án vẫn còn chậm so với kế hoạch đề ra, chủ yếu đến từ dự án ngoài ngân sách Nhà nước.

- Các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư (Chi tiết tại Phụ lục I) dự kiến có khoảng 34,2% dự án có sản phẩm hoàn thành đưa vào sử dụng trong giai đoạn 2021 – 2025, ngoài ra một số dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đã hoàn thành sẽ có nhà ở do người dân tự xây dựng trên lô đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư.

CHƯƠNG III: NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2021 - 2025

I. Điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Điều chỉnh chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người

Căn cứ nội dung Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030, tình hình thực tế của địa phương và điều chỉnh diện tích nhà ở bình quân đầu người đến năm 2025 đạt 34,5 m² sàn/ người (khu vực đô thị đạt 36,8 m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 32,4 m² sàn/người);

Bảng 3.1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đến năm 2025

Diện tích bình quân đầu người (m ² /người)		Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025 (Theo quyết định 2660/QĐ-UBND ngày 08/12/2023)	Nội dung điều chỉnh
I	TOÀN TỈNH	29,1	34,5
1	Đô thị	32,0	36,8
2	Nông thôn	26,2	32,4

2. Chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Trên cơ sở dự báo nhu cầu về nhà ở, dự báo diện tích sàn nhà ở tăng thêm trong giai đoạn 2021 – 2025 khoảng 20,8 triệu m² sàn, nâng tổng diện tích sàn nhà ở toàn tỉnh lên khoảng 56,2 triệu m² sàn. Các chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 cụ thể như sau:

Bảng 3.2. Chỉ tiêu phát triển cho giai đoạn 2021 – 2025

STT	Loại hình phát triển	Giai đoạn 2021-2025	
		Số căn	Diện tích (m ²)
1	Nhà ở thương mại	48.946	10.075.281
2	Nhà ở xã hội	720	37.321
3	Nhà dân tự xây	63.031	10.715.310
	Tổng	112.698	20.827.912

*** Chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025:**

- Tổng diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2021 – 2025 là 20.827.912 m² sàn, trong đó:

+ Về nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư giai đoạn 2021 – 2025 phần đầu hoàn thành 10.075.281 m² sàn tương ứng khoảng 48.946 căn hộ;

+ Về nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2025 phần đầu hoàn thành 37.321 m² sàn tương ứng khoảng 720 căn hộ;

+ Khuyến khích người dân tự xây dựng mới, cải tạo nhà ở. trong giai đoạn 2021 – 2025 phấn đấu diện tích sàn nhà ở do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoàn thành 10.715.310 m² sàn.

*** Việc xác định các chỉ tiêu phát triển nhà ở dựa trên cơ sở:**

- Dự báo tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở tăng thêm qua các giai đoạn cụ thể trong nội dung Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 – 2030.

- Tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Thực trạng phát triển nhà ở của người dân tự xây theo Niên giám thống kê (2010-2023), tình hình cấp phép xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua.

- 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” theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

3. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia đến năm 2030

Nhà ở người có công: Hiện nay các địa phương trên địa bàn tỉnh đã thực hiện rà soát, thẩm định nhu cầu hỗ trợ xây mới, sửa chữa nhà ở đến hết năm 2025 theo Kế hoạch số 01-KH/BCĐ ngày 23/12/2024 của Ban Chỉ đạo tỉnh về việc triển khai xóa nhà tạm, nhà dột nát trên địa bàn tỉnh Hưng Yên có 698 hộ người có công với cách mạng cần hỗ trợ về nhà ở (xây mới 230 hộ, sửa chữa 468 hộ).

4. Bổ sung chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn

Đến năm 2025, phấn đấu nâng chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,8%, không còn nhà ở đơn sơ trên địa bàn toàn tỉnh (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn).

Bảng 3.3. Tổng kết các nội dung kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021 – 2025

TT	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu Kế hoạch giai đoạn 2021 – 2025
I	Diện tích bình quân đầu người (m²/người)	34,5
1	Đô thị	36,8
2	Nông thôn	32,4
II	Diện tích nhà ở tăng thêm (m²)	20.827.912
1	Nhà ở thương mại	10.075.281
2	Nhà ở xã hội	37.321
3	Nhà dân tự xây	10.827.912
III	Chất lượng nhà ở tại đô thị và nông	Đến năm 2025, phấn đấu nâng

TT	Chỉ tiêu	Chỉ tiêu Kế hoạch giai đoạn 2021 – 2025
	thôn	chất lượng nhà ở kiên cố và bán kiên cố đạt 99,8%, không còn nhà ở đơn sơ trên địa bàn toàn tỉnh (bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn).

II. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

* Cách xác định nguồn vốn phát triển nhà ở:

“Nguồn vốn” = “Diện tích sàn” x “Suất vốn đầu tư xây dựng”

Trong đó:

- Diện tích sàn là diện tích dự kiến hoàn thành của các loại nhà ở;
- Suất vốn đầu tư nhà ở: Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024

Bảng 3.4. Suất vốn đầu tư nhà ở

STT	Loại nhà ở	Công trình điển hình	Suất vốn đầu tư (triệu đồng/m ²)
1	Nhà ở thương mại	Khoảng 20% nhà chung cư 15-20 tầng; 80% nhà riêng lẻ 4-5 tầng	8,34
2	Nhà ở xã hội	Nhà chung cư 5-7 tầng không có tầng hầm	10,12
3	Nhà lưu trú công nhân	Nhà chung cư <5 tầng không có tầng hầm	7,85
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	8,23

Trên cơ sở đó, dự báo nguồn vốn thực hiện xây dựng nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 là 172.539 tỷ đồng, trong đó:

- Nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư khoảng 84.028 tỷ đồng.
- Nhà ở xã hội khoảng 378 tỷ đồng.
- Nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng khoảng 88.133 tỷ đồng.

Bảng 4.7. Nguồn vốn xây dựng nhà ở giai đoạn 2021-2025

TT	Các loại nhà ở	Suất vốn đầu tư	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Nguồn vốn xây dựng CTPTNO giai đoạn 2021-2030 (tỷ đồng)
1	Nhà ở thương mại	8,34	10.075.281	84.028
2	Nhà ở xã hội	10,12	37.321	378
3	Nhà lưu trú công nhân	7,85	0	0
4	Nhà ở hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng	8,23	10.715.310	88.133
	Tổng cộng		20.827.912	172.539

- Nguồn vốn ngân sách: thực hiện hỗ trợ sửa chữa, xây dựng nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo, được thực hiện theo đề án được ban hành riêng biệt của Chương trình mục tiêu; thực hiện mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở xã hội (để cho thuê, thuê mua) theo dự án đầu tư công và nhu cầu thực tế.

CHƯƠNG IV: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

- Tham gia sửa đổi, hoàn thiện, đồng bộ hệ thống pháp luật về nhà ở, đầu tư, đất đai, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch các cấp.

- Rà soát, đề xuất ban hành các cơ chế chính sách ưu đãi riêng của tỉnh nhằm thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở, hạ tầng đô thị. Trong đó chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- Xây dựng ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản tại địa phương.

2. Giải pháp về quy hoạch

- Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở, tạo điều kiện cho các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy hoạch.

- Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch; hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, có bản sắc, coi trọng bảo tồn và phát huy các giá trị truyền thống; ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, điều kiện sản xuất và truyền thống văn hóa của các vùng, miền, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để người dân tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về quản lý cảnh quan, chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại, ưu tiên quy hoạch phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, từng bước chuyển đổi mô hình sang nhà ở chung cư cao tầng hiện đại thay thế nhà ở thấp tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng, đảm bảo chất lượng về không gian kiến trúc.

- Đa dạng hóa cơ cấu diện tích căn hộ, bảo đảm cân đối tỷ lệ căn hộ có diện tích nhỏ, diện tích trung bình và diện tích lớn, tỷ lệ nhà ở giá thấp, giá trung bình và nhà ở cao cấp trong các dự án phát triển nhà ở.

- Kết hợp đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông với khai thác tiềm năng đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất tại những vị trí thuận lợi. Tập trung khai thác có hiệu quả nguồn lực về đất đai để huy động các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở.

- Rà soát, kiểm soát chặt chẽ các dự án nhà ở thương mại dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Trường hợp chủ đầu tư các dự án nhà ở không triển khai hoặc chậm triển khai thực hiện theo tiến độ đã được phê duyệt, thực hiện thu hồi và giao các nhà đầu tư có năng lực để triển khai đầu tư xây dựng, tránh lãng phí quỹ đất.

- Rà soát, lựa chọn vị trí quỹ đất công phù hợp để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp để dành diện tích đất phát triển nhà ở xã hội, thiết chế công đoàn cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp.

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

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở tại những khu vực đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng. Không phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới tại những khu vực chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng tương ứng.

- Thực hiện quy hoạch và bố trí quỹ đất để thực hiện các dự án có quy mô lớn tại khu vực các đô thị đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tạo điểm nhấn cho cảnh quan khu vực đô thị.

- Bên cạnh việc thực hiện cơ chế hỗ trợ đặc biệt của tỉnh đối với các dự án phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, về phía các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cần đẩy nhanh công tác thẩm định và phê duyệt dự án, giảm thiểu các thủ tục cho chủ đầu tư nhưng vẫn phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

- Kết hợp giữa việc kêu gọi đầu tư và tuyên truyền cho người dân cũng như tổ chức để doanh nghiệp tiếp xúc với người dân trong phạm vi dự án nhằm sớm đi đến thống nhất phương án đền bù giải phóng mặt bằng tạo thuận lợi cho việc triển khai các dự án.

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

- 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 trên địa bàn tỉnh, 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 cấp tỉnh và địa phương.

- Triển khai thực hiện Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt và điều chỉnh chương trình, kế hoạch đảm bảo theo quy định pháp luật về nhà ở. Quản lý danh mục các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật liên quan, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan.

5. Giải pháp về nguồn vốn và thuế

- Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: Huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

6. Giải pháp cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư

- Tạo điều kiện về thủ tục cấp phép xây dựng, giảm thiểu thời gian thực hiện các thủ tục để khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư phát triển nhà ở. Bổ sung cơ chế phối hợp giữa các đơn vị liên quan, rà soát các dự án không khả thi và xử lý triệt để tình trạng không phép, trái phép.

- Nghiên cứu cắt giảm các thủ tục, thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, bất động sản.

- Thủ tục hành chính cần cải cách theo hướng phát triển công nghệ 4.0.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát trong việc phát triển nhà ở, bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật về nhà ở, xây dựng; kiểm tra, giám sát việc công khai thông tin quy hoạch và dự án phát triển nhà ở theo đúng quy định của pháp luật; có chế tài và xử lý kịp thời đối với chủ đầu tư dự án cung cấp sai các thông tin về quy hoạch và dự án để trục lợi.

7. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản

- Quản lý chặt chẽ việc sang nhượng đất đai, nhà ở. Đồng thời đơn giản hóa thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, tài sản gắn liền trên đất.

- Công khai hệ thống thông tin bất động sản nhà ở, minh bạch các dự án nhà ở trên phương tiện đại chúng để tất cả các đối tượng có nhu cầu nắm bắt thông tin.

- 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.

- 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.

- Triển khai xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

8. 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 nghiên cứu cơ bản, đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ thu nhập thấp khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở; các hộ gia đình khu vực nông thôn tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở.

- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý, quy hoạch, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở.

- Nghiên cứu, thiết kế và áp dụng các loại hình nhà ở thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, có thể tái sử dụng hoặc tái chế các nguồn tài nguyên đã sử dụng.

CHƯƠNG V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân địa phương

- Tổ chức, chỉ đạo triển khai kế hoạch phát triển nhà ở và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn quản lý. Tổng hợp kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn và gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ hoặc đột xuất.
- Tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi quản lý trên địa bàn và gửi về Sở Xây dựng định kỳ hàng quý hoặc đột xuất khi có yêu cầu.
- Rà soát và lựa chọn quỹ đất phù hợp với các quy hoạch liên quan để giới thiệu địa điểm thực hiện các dự án phát triển nhà ở, gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh.
- Tổ chức cấp phép xây dựng nhà ở tại khu vực đô thị theo phân cấp, đồng thời thực hiện và phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra, giám sát việc xây dựng nhà ở sau cấp phép, xử lý các trường hợp xây dựng nhà ở trái phép, không phép theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.
- Thực hiện quản lý xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn theo quy định của pháp luật hiện hành; tổng hợp số liệu về tình hình xây dựng nhà ở khu vực nông thôn do UBND cấp xã báo cáo.

2. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành.

2.1. Sở Xây dựng

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND các xã, phường triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở; hướng dẫn, đôn đốc và giải quyết những khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện theo thẩm quyền và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt thẩm quyền; thường xuyên kiểm tra, rà soát, đề xuất điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội thực tế của tỉnh.
- Công bố công khai, minh bạch nhu cầu và quỹ đất để phát triển nhà ở trên cổng thông tin điện tử của tỉnh. Tham mưu thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn thông qua tổ chức xây dựng và thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và phát triển có kiểm soát thị trường bất động sản.
- Tham mưu tiếp tục đẩy mạnh việc phân quyền, cải cách hành chính liên quan đến phát triển nhà ở.
- Quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên hệ thống website: <http://www.batdongsan.xaydung.gov.vn>

2.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì rà soát lại quỹ đất đã giao cho các chủ đầu tư để đầu tư xây dựng nhà ở, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi những dự án chậm triển khai hoặc không thực hiện để giao cho các chủ đầu tư khác thực hiện đáp ứng yêu cầu tiến độ.

- Chủ trì nghiên cứu và trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hướng dẫn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh.

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

2.3. Sở Tài chính

- Xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Chủ trì phối hợp cùng cơ quan, đơn vị liên quan hướng dẫn việc thu nộp, quản lý, sử dụng số tiền đối với giá trị quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới.

- Thẩm định phương án đấu giá bán tài sản công đối với cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét, bổ sung các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 5 năm và hằng năm.

- Cân đối nguồn vốn đầu tư công hằng năm và trung hạn cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo chủ trương đầu tư được duyệt.

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

2.4. Sở Nội vụ

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý và phát triển nhà của tỉnh, đảm bảo đủ điều kiện và năng lực thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ban ngành, UBND cấp huyện trong việc xác định nhu cầu về nhà ở công vụ phát sinh và rà soát nhu cầu về nhà ở xã hội của đối tượng cán bộ, công chức, viên chức.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành liên quan, UBND địa phương, tỉnh, Mặt trận tổ quốc tỉnh hàng năm tổ chức rà soát thống kê hộ nghèo, hộ cận nghèo để làm căn cứ xác định nhu cầu về nhà ở để xây dựng kế hoạch hỗ trợ.

- Phối hợp với các Sở Xây dựng, Sở Tài chính trong việc xác định đối tượng cán bộ, công chức viên chức và người lao động được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội.

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

2.5. Sở Tư pháp

- Thẩm định, tham gia xây dựng góp ý xây dựng Quyết định của UBND tỉnh về lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

- Phối hợp xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý Hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

2.6. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan đánh giá, xác định nhu cầu về nhà ở của công nhân, người lao động làm việc tại các khu công nghiệp để có cơ sở lập và triển khai các dự án phát triển nhà ở lưu trú dành cho công nhân khu công nghiệp.

2.7. Ngân hàng Chính sách xã hội

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Lao Động Thương binh và Xã hội tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội.

- Thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

2.8. Trách nhiệm của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc và các đoàn thể

Tổ chức tuyên truyền, vận động các tổ chức, nhân dân phối hợp, tham gia thực hiện Chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là tham gia hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, hộ gia đình chính sách.../.

PHỤ LỤC I: DANH MỤC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

1. Dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư đang triển khai

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô										Tổng quy mô sản phẩm		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành từ năm 2020 trở về trước		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
				Tổng diện tích (ha)	Nhà chung cư			Nhà riêng lẻ			Đất nền								
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số lô	DT đất (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT đất (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn
	TOÀN TỈNH		65	2.109,3	59.797	5.456.881	44.645	13.521.769	2.199	350.570	104.323	18.926.479	9.054	1.069.842	39.682	8.519.010			
I	Thành phố Hưng Yên		5	18,8	205	15.370,2	336	98.996,2	273	24.670,0	541	114.366,4	204	38.942,2	13,0	3.308,3			
1	Trung tâm thương mại và nhà ở biệt thự Phố Hiến	Công ty cổ phần TM du lịch Tân Sáng	P. Hiến Nam	2,5	97	6.744	102	28.000	0	0	199	34.744	169	26.508	5	1.373			
2	Khu nhà ở Tân Phố Hiến	Cty cổ phần phát triển đầu tư Tân Phố Hiến	P. Lam Sơn	3,6	0	0	12	5.613	153	16.990	12	5.613	12	5.613	0	0			
3	Trung Tâm Sơn Nam Plaza	Cty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị	P. Hồng Châu	8,7	108	8.626	48	14.457	0	0	156	23.083	13	4.257	0	0			
4	Trung Tâm Sơn Nam Plaza (Dự án thứ cấp)		P. Hồng Châu		0	0	141	42.465	0	0	141	42.465	0	0	0	0			
5	Khu nhà ở thương mại và dịch vụ	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Phúc Hưng	P. Hiến Nam	3,9	0	0	33	8.462	120	7.680	33	8.462	10	2.564	8	1.936			
II	Thị xã Mỹ Hào		14	181,0	2.855	265.572	4.912	1.865.562	491	179.101	7.767	2.131.134	154	55.214	551	171.488			
1	Khu dân cư mới Minh Hải - Phan Đình Phùng	Công ty CPXD và phát triển đô thị Hòa Phát	Xã Minh Hải huyện Văn Lâm - Phường Phan Đình Phùng Tx Mỹ Hào	33,2	620	53.164	644	313.559	0	0	1.264	366.723	0	0	0	0			
2	Khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị	Công ty TNHH Phát triển công nghệ và Đô thị T&T	X. Nghĩa Hiệp	14,8	0	0	236	68.424	0	0	236	68.424	0	0	236	68.587			
3	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở và bến xe khách Mỹ Hào	Công ty CP ĐTXD Bình Minh Hưng Yên	P. Nhân Hòa	5,7	0	0	34	8.663	221	154.331	34	8.663	28	7.134	6	1.529			
4	Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới trên địa bàn phường Nhân Hòa, thị xã Mỹ Hào	Công ty cổ phần Yên Sơn	P. Nhân Hòa	17,2	740	96.853	768	377.458	0	0	1.508	474.311	0	0	0	0			
5	Xây dựng Khu nhà ở liền kề để bán (Thành Hưng)	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Hưng	P. Bàn Yên Nhân	0,6	0	0	24	8.500	28	2.056	24	8.500	0	0	0	0			

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô										Tổng quy mô sản phẩm		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành từ năm 2020 trở về trước		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
				Tổng diện tích (ha)	Nhà chung cư				Nhà riêng lẻ				Đất nền						
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số lô	DT đất (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)					
6	Xây dựng hạ tầng tổng thể khu chung cư đô thị Phố Nối Hưng Yên	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hưng Yên	P. Bãi Yên Nhân	7,2	0	0	258	87.046	0	0	0	258	87.046	60	21.482	9	3.135		
7	Khu nhà ở liền kề để bán Phúc Thành	Công ty cổ phần đầu tư đô thị Phúc Thành	P. Bãi Yên Nhân	6,9	0	0	453	125.523	0	0	0	453	125.523	0	0	220	60.960		
8	Dự án tòa nhà hỗn hợp cao tầng và khu nhà ở để bán	Công ty cổ phần đầu tư đô thị Phúc Thành	P. Bãi Yên Nhân	2,8			31	19.724	95	8.048		31	19.724	31	19.724	0	0		
9	Hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở	Công ty Phát triển công nghệ và Đô thị T&T	P. Bãi Yên Nhân	1,1	70	4.301	75	18.177				145	22.478	0	0	38	22.478		
10	Khu nhà ở biệt thự cao cấp Vạn Thuận Phát	Công ty Cổ phần Bất động sản Vạn Thuận Phát	P. Bãi Yên Nhân	3,0	0	0	35	6.873	147	14.666		35	6.873	35	6.873	0	0		
11	Khu nhà ở Phú Gia	Cty CPĐT T&T Thủ đô	P. Nhân Hòa	6,3	0	0	249	89.130	0	0	0	249	89.130	0	0	41	14.800		
12	Khu nhà ở phường Nhân Hòa	Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Hưng Hải và Công ty Cổ phần Xây dựng PTĐT Thăng Long	P. Nhân Hòa	10,8	250	4.288	328	23.936				578	28.224	0	0	0	0		
13	Khu đô thị mới Sen Hồ 2	Công ty CP phát triển bất động sản Mỹ Hào	Phường Nhân Hòa	62,6	1.175	106.966	1.427	609.848				2.602	716.814						
14	Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh - Green Sea City	Công ty CP đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc	P. Nhân Hòa	8,9	0	0	350	108.700	0	0	0	350	108.700	0	0	0	0		
III	Huyện Văn Lâm		11	371,8	7.240	808.160	10.520	3.217.317	652	75.201		17.760	4.025.477	95	22.100	12.147	3.071.383		
1	Chợ và Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thương mại Như Quỳnh	Công ty TNHH Phương Anh	TT. Như Quỳnh	4,2	0	0	123	41.742	73	5.274		123	41.742	50	18.000	30	10.816		
2	Khu chung cư sinh thái đô thị Như Quỳnh giai đoạn I; II	Chi nhánh Công ty CP Cao Hà	TT. Như Quỳnh	8,5	340	21.300	150	65.000	154	31.583		490	86.300	45	4.100	7	1.800		
3	Khu nhà tập thể cho cán bộ - công nhân viên Nhà máy sản xuất linh kiện, phụ tùng và lắp ráp ô tô khách từ 25 chỗ ngồi	Công ty cổ phần ô tô Topcom	TT. Như Quỳnh	0,8	0	0	52	7.788	0	0		52	7.788	0	0	0	0		

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô								Tổng quy mô sản phẩm		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành từ năm 2020 trở về trước		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
				Tổng diện tích (ha)	Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Đất nền								
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số lô	DT đất (m ²)							
4	TT thương mại và khu dân cư Ngọc Đa - Như Quỳnh - Hưng Yên	Công ty CP đầu tư và phát triển công nghệ Việt Nam	TT Như Quỳnh và xã Tân Quang	6,6	400	37.410	115	33.364	277	23.566	515	70.774	0	0	0	0	0
5	TT Thương mại và nhà ở Như Quỳnh	Công ty CP cơ khí xây dựng công trình I	TT Như Quỳnh và xã Tân Quang	3,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Dự án đầu tư xây dựng chợ kết hợp trung tâm thương mại và khu nhà ở liền kề để bán Hồng Hải	Công ty TNHH thương mại và dịch vụ Hồng Hải	X. Đại Đồng	3,6	0	0	0	0	148	14.778	0	0	0	0	0	5	2.500
7	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở dân cư mới xã Đình Dù và xã Trung Trắc, huyện Văn Lâm	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Hưng Hải	X. Đình Dù, X. Trung Trắc	6,4	0	0	267	25.543	0	0	267	25.543	0	0	0	0	0
8	Dự án Khu nhà ở và dịch vụ đô thị, công nghiệp Như Quỳnh	Công ty cổ phần thương mại Hoàng Vương	TT Như Quỳnh	37,1	750	346.950	1.077	411.341			1.827	758.291	0	0	0	754	287.938
9	Dự án Khu đô thị mới Đại An	Công ty cổ phần Vinhomes	TT Như Quỳnh - Xã Nghĩa Trụ huyện Văn Giang	294,0	5.750	402.500	8.456	2.565.459	0	0	14.206	2.967.959	0	0	0	11.331	2.766.710
10	Tổ hợp trung tâm thương mại và nhà phố.	Công ty TNHH Phương Anh	TT Như Quỳnh	3,9	0	0	136	55.421	0	0	136	55.421	0	0	0	0	0
11	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hùng Vương Hưng Yên	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hùng Vương Hưng Yên	Xã Lạc Đạo - Huyện Văn Lâm	3,0	0	0	144	11.659			144	11.659				20	1.619
IV	Huyện Văn Giang		14	1.228,3	46.454	4.024.906	19.784	5.744.446	107	14.348	66.238	9.769.352	8.482	933.940	26.724	5.181.301	
1	Khu nhà ở Tân Thành Đạt	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị xanh Hưng Yên	Xã Nghĩa Trụ	5,5	0	0	193	24.450	0	0	193	24.450	0	0	0	0	0
2	Khu nhà ở thị trấn Văn Giang	Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị Hà Nội	TT. Văn Giang	3,6	180	42.819	97	47.511	0	0	277	90.330				0	0
3	Khu đô thị thương mại và du	Công ty CP tập	Xã Xuân Quan	495,5	10.238	707.801	2.324	495.210	0	0	12.562	1.203.011	8.214	851.113	3.471	730.339	

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô								Tổng quy mô sản phẩm		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành từ năm 2020 trở về trước		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
				Tổng diện tích (ha)	Sản phẩm thương mại				Đất nền								
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Đất nền								
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số lô	DT đất (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn
	liệt Văn Giang (Ecopark)	đoàn Ecopark															
4	Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang (Ecopark) (dự án thứ cấp) "Khu căn hộ hồ Thiên Nga"	Công ty cổ phần bất động sản Ecopark Nomura	Xã Xuân Quan	4,0	2.623	280.314	0	0	0	0	2.623	280.314	0	0	2.623	280.314	
5	Khu đô thị thương mại và du lịch Văn Giang (Ecopark) (dự án thứ cấp) "Khu nhà phố Thủy Tùng tại lô đất TT-PN2"	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	Xã Xuân Quan	0,2			16	5.685			16	5.685			16	5.685	
6	Khu biệt thự và nhà ở Hưng Thịnh	Công ty TNHH đầu tư và phát triển An Phú	X. Cừ Cao	2,1	656	81.682	69	16.650	0	0	725	98.332	63	13.785	0	0	
7	Khu biệt thự cao cấp và nhà ở Hải Long Trang	Công ty TNHH Lạc Viên Cừ Cao	X. Cừ Cao	2,5	285	16.454	0	0	107	14.348	285	16.454	6	709	285	16.454	
8	Khu nhà ở phố mới Văn Giang	Công ty cổ phần đầu tư Bảo Hưng	TT Văn Giang	7,2	153	17.223	285	122.261	0	0	438	139.484	0	0	44	18.791	
9	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hưng Thịnh Phát	Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Group	TT Văn Giang	3,8	0	0	223	85.283	0	0	223	85.283	0	0	0	0	
10	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Hưng Thịnh Phát giai đoạn II	Công ty CP Hưng Thịnh Phát Group Hà Nội	TT Văn Giang	5,1	0	0	181	72.194	0	0	181	72.194	0	0	0	0	
11	Khu đô thị phía Đông huyện Văn Giang (Khu đô thị Modus) (khu A)	Công ty CP phát triển đầu tư – Xây dựng Bách Giang - DCI	X. Long Hưng	49,9	6.110	733.257	665	374.698	0	0	6.775	1.107.955	0	0	0	0	
12	Khu đô thị sinh thái Dream City	Công ty cổ phần Vinhomes	X. Long Hưng, Nghĩa Trụ	445,4	15.289	1.070.280	12.641	3.594.577	0	0	27.930	4.664.857	0	0	20.286	4.129.717	
13	Khu đô thị nhà vườn sinh thái trên địa bàn thị trấn Văn Giang	Công ty TNHH Xuân Cầu	TT. Văn Giang	198,4	10.920	1.075.076	2.885	835.533	0	0	13.805	1.910.609	0	0	0	0	
14	Dự án đầu tư xây dựng khu biệt thự và nhà phố vườn Vạn Tuế - Sago Palm Garden	Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TDH Ecoland	Xã Phụng Công	5,2	0	0	205	70.394	0	0	205	70.394	199	68.334	0	0	
V	Huyện Yên Mỹ		12	212,9	2.874	309.015	5.988	1.468.667	578	49.224	8.743	1.725.512	0	0	228	81.630	
1	Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ	Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hưng Yên	Xã Tân Lập	7,2	0	0	272	36.160	0	0	272	36.160	0	0	0	0	

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô						Tổng quy mô sản phẩm		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành từ năm 2020 trở về trước		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
				Tổng diện tích (ha)	Nhà sản phẩm thương mại				Đất nền	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)							
2	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà thương mại, nhà ở đô thị	Công ty TNHH phát triển công nghệ và đô thị T&T	Xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ và thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào	24,1	0	0	587	93.750	0	0	93.750	0	0	0	0
3	Đầu tư xây dựng khu nhà ở dân cư mới 319	Công ty CP Đông Phong Yên Mỹ	Xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ	4,3			119	52.170							
4	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại xã Nghĩa Hiệp	Liên danh công ty TNHH Oleco-NQ, Công ty CP bất động sản Hano-VID, Công ty CP May-Diem Sài Gòn	Xã Nghĩa Hiệp	9,7	298	32.866	412	32.866	0	0	65.732	0	0	0	0
5	Khu nhà ở thương mại 319	Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Yên Mỹ	Xã Tân Lập và thị trấn Yên Mỹ	9,3	0	0	328	139.247	0	0	139.247	0	0	0	0
6	Dự án khu nhà ở, dịch vụ công nghiệp Phố Nối	Công ty cổ phần TM du lịch Tân Sáng	X. Nghĩa Hiệp	19,7	1.076	81.000	154	31.749	514	42.448	112.749	0	0	54	11.531
7	Khu nhà ở và trung tâm thương mại Phố Nối	Công ty TNHH An Phát	X. Nghĩa Hiệp	1,7	0	0	0	0	64	6.776	0	0	0	0	0
8	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Sông Hồng và chợ đầu mối nông sản	Công ty cổ phần xây dựng thương mại và vật liệu Sông Hồng	X. Yên Phú	8,0	0	0	237	106.053			106.053	237	106.053	0	70.099
9	Khu dịch vụ thương mại tổng hợp và nhà ở khu công nghiệp Phố Nối	Liên danh Cty CP ĐT PT nhà Rạng Đông và Tổng công ty 319	X. Nghĩa Hiệp	14,6	0	0	446	38.338	0	0	38.338	446	38.338	0	0
10	Dự án đô thị phía Bắc đường trục trung tâm Khu đô thị phía Nam QL5 (đang hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư)	Công ty cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long	Xã Liêu Xá, huyện Yên Mỹ và phường Dị Sử, thị xã Mỹ Hào	100,5	660	107.869	2.873	718.250			826.119	3.533	826.119	0	0
11	Khu nhà ở Yên Mỹ	Công ty CP phát triển làng nghề Yên Mỹ	TT. Yên Mỹ, X. Tân Lập	9,4			383	154.206	0	0	154.206	383	154.206	0	0
12	Tổ hợp thương mại, dịch vụ - Nhà cao cấp (Lavida Green)	Công ty TNHH Sunfat Việt Nam	X. Nghĩa Hiệp	4,6	840	87.280	177	65.878	0	0	153.158	1.017	153.158	0	0

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Quy mô										Tổng quy mô sản phẩm		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành từ năm 2020 trở về trước		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành giai đoạn 2021 - 2024	
				Tổng diện tích (ha)	Sản phẩm thương mại						Đất nền								
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ												
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)					Số lô	DT đất (m ²)					
VI	Huyện Khoái Châu		7	85,0	169	33.858	2.698	1.094.721	98	8.026	2.867	1.128.578	119	19.646	19	9.900			
1	Khu nhà ở Hoàng Anh	Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Hoàng Anh	X. Hồng Tiến	1,9			19	4.345	98	8.026	19	4.345	19	4.345	0	0			
2	Làng sinh thái, du lịch-đô thị đầm dìa trạch	Công ty TNHH Châu Linh	X. Dạ Trạch	12,9			100	15.301			100	15.301	100	15.301	0	0			
3	Khu nhà ở Châu Hưng-Newcity tại xã An Vĩ	LD Công ty CP Đầu tư PTĐT Châu Hưng Thịnh và Công ty CP Đầu tư BĐS Đông Đô-BQP	Xã An Vĩ, huyện Khoái Châu	9,9			416	183.724			416	183.724	0	0	0	0			
4	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống, và trường mầm non TTT	Công ty CP xây dựng bảo tàng thành phố HCM và công ty CP đầu tư bất động sản TTT	X. Dân Tiến	6,5			255	76.500			255	76.500	0	0	19	9.900			
5	Đầu tư xây dựng khu nhà ở Bình Minh Phố Hiến	Công ty CP đầu tư phát triển Bình Minh Phố Hiến	X. An Vĩ, Dân Tiến, Tân Dân	10,0			438	197.958			438	197.958	0	0	0	0			
6	Công viên trung tâm và khu đô thị mới Đông Khoái Châu	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sakura	Xã Dân Tiến, huyện Khoái Châu	34,0	169	33.858	1.113	477.607			1.282	511.465	0	0	0	0			
7	Khu nhà ở thương mại phía Bắc đường ĐH.57	Đang lựa chọn nhà đầu tư	Xã Tân Dân, An Vĩ, Dân tiến	9,8			357	139.286			357	139.286							
VII	Huyện Tiên Lữ		1	1,6	0	0	80	29.700	0	0	80	29.700	0	0	0	0			
1	Khu nhà ở liền kề siêu thị, khách sạn và nhà hàng ăn uống	Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam	X. Nhật Tân	1,6			80	29.700			80	29.700	0	0	0	0			
VIII	Huyện Ân Thi		1	9,9	0,0	0,0	327,0	2.360,0	0,0	0,0	327,0	2.360,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
1	Đầu tư xây dựng khu nhà ở đô thị mới phía Đông Nam thị trấn Ân Thi	Công ty CP Madoka	Thị trấn Ân Thi	9,9	0	0	327	2.360	0	0	327	2.360	0	0	0	0			

2. Danh mục dự án nhà ở xã hội đang triển khai

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sản phẩm thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)
					Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)				
	Toàn tỉnh		17	83,09	65.481	3.644.648	250	104.585	65.731	3.749.233	720	37.321
A	Dự án nhà ở xã hội độc lập		4	15	10.940	738.736	250	104.585	11.190	843.320	320	9.523
I	Thành phố Hưng Yên		2	2,88	1.520	147.006,57	-	-	1.520	147.006,57	-	-
	Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng		2	2,73	1.520	147.007	0	0	1.520	147.007	0	0
1	Dự án khu nhà ở cho người có thu nhập thấp	Công ty cổ đầu tư xây dựng nhà ở Hưng Yên	P. Hiến Nam	2,73	1.176	126.366,6	0	0	1.176	126.367	0	0
2	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Phố Hiến	Công ty TNHH Mai Trang	X Liên phương	0,15	344	20.640	0	0	344	20.640	0	0
II	Huyện Yên Mỹ		1	11,70	9.000	579.229	250	104.585	9.250	683.814	0	0

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sàn hoàn thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)				
	Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng		1	11,70	9.000	579.229	250	104.585	9.250	683.814	0	0
1	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cho người thu nhập thấp khu công nghiệp Yên Mỹ II	Công ty cổ phần phát triển đô thị Hòa Phát Yên Mỹ	X. Trung Hòa và thị trấn Yên Mỹ	11,70	9.000	579.229	250	104.585	9.250	683.814	0	0
III	Huyện Văn Lâm		1	0,52	420	12.500,00	-	-	420	12.500,00	320	9.523
1	Khu dịch vụ thương mại và nhà ở cho công nhân thuê	Công ty TNHH thép Thành Long	X. Lạc Đạo	0,52	420	12.500			420	12.500	320	9.523
B	Dự án nhà ở thương mại có dành quỹ đất xây dựng nhà		13	68	54.541	2.905.912	0	0	54.541	2.905.912	400	27.798

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sản phẩm thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)
					Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)				
I	ở xã hội				25.094	1.323.526	0	0	25.094	1.323.526	400	27.798
1	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại Lạc Hồng Phúc	Công ty cổ phần đầu tư Lạc Hồng Phúc	P. Bàn Yên Nhân	2,40	1.144	84.427	0	0	1.144	84.427	400	27.798
2	Khu dân cư mới Minh Hải - Phan Đình Phùng	Công ty Cổ phần phát triển đô thị Mỹ Hào	Xã Minh Hải huyện Văn Lâm - Phường Phan Đình Phùng Tx Mỹ Hào	1,49	1.612	75.333	0	0	1.612	75.333		
3	Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới (địa bàn xã Nhân Hòa -	Công ty cổ phần Yên Sơn	P. Nhân Hòa	0,79	280	28.581	0	0	280	28.581	0	0

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sản phẩm hoàn thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)
					Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)				
4	Nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu đô thị phía Bắc QL5 - phân Khu A	Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Hòa Phát (đang hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư; quy mô nhà ở xã hội là dự kiến)	P. Bàn Yên Nhân, X. Phan Đình Phùng - Mỹ Hào và X. Minh Hải - Văn Lâm	18,68	19.552	859.327	0	0	19.552	859.327	0	0
5	Nhà ở xã hội thuộc dự án Xây dựng hạ tầng tổng thể khu chung cư đô thị Phố Nối	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Hưng Yên (đang hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư; quy mô nhà ở xã	P. Bàn Yên Nhân	1,00	340	42.037	0	0	340	42.037	0	0

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sản hoàn thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)
					Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)				
6	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại, nhà ở đồ thị	Đang lựa chọn chủ đầu tư	Xã Nghĩa Hiệp và Phường Bàn Yên Nhân, Thị Xã Mỹ Hào tỉnh Hưng Yên	1,414	900	72.667,0			900	72.667		
II	Huyện Văn Lâm		0									
III	Huyện Văn Giang		5	36,56	28.371	1.500.751	0	0	28.371	1.500.751	0	0
1	Dự án Khu đô thị phía Đông Văn Giang (Khu A)	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Bách Giang-DCI	X. Long Hưng	1,60	563	74.221	0	0	563	74.221	0	0
2	Nhà ở xã hội thuộc Khu đô	Công ty cổ phần	X. Long Hưng,	33,79	26.945	1.347.267	0	0	26.945	1.347.267	0	0

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sàn hoàn thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)
					Số căn	DT sàn (m ²)	Số căn	DT sàn (m ²)				
	thị sinh thái Dream City (quy mô nhà ở xã hội là dự kiến)	Vinhomes	Nghĩa Trụ									
3	Dự án khu nhà ở Tân Thành Đạt	Đang lựa chọn chủ đầu tư	Xã Nghĩa Trụ	0,526	500	40.376			500	40.376		
4	Khu nhà ở thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang	Đang lựa chọn chủ đầu tư	Thị trấn Văn Giang	0,295	143	17.675			143	17.675		
5	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Hưng Thịnh Phát giai đoạn II	Đang lựa chọn chủ đầu tư	Thị trấn Văn Giang	0,354	220	21.211			220	21.211		
IV	Huyện Yên Mỹ		1	1,68	1.076	81.636	0	0	1.076	81.636	0	0
1	Khu nhà ở, dịch vụ khu	Công ty cổ phần dịch vụ	X. Nghĩa Hiệp	1,68	1.076	81.636	0	0	1.076	81.636		

STT	Dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Tổng diện tích đất XD NOXH (ha)	Quy mô				Tổng diện tích NOXH		Tổng diện tích sản hoàn thành năm 2021-2024	
					Nhà chung cư		Nhà riêng lẻ		Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)
					Số căn	DT sản (m ²)	Số căn	DT sản (m ²)				
	công nghiệp Phố Nối (Phố nối House)	- thương mại Tân Sáng										
2	Nhà ở xã hội thuộc Dự án đô thị phía Bắc đường trục trung tâm Khu đô thị phía Nam QL5	Công ty cổ phần đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long	X. Liêu Xá - Yên Mỹ	3,98	380	48.346	0	0	1.266	161.154	0	0

PHỤ LỤC II: KHU VỰC DỰ KIẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
	Toàn tỉnh		12.676,4
I	Thành phố Hưng Yên		1.676,4
1	Thành phố Hưng Yên	- Phía Đông giáp: Huyện Tiên Lữ - Phía Tây giáp: Sông Điện Biên - Phía Nam giáp: Quốc lộ 39 - Phía Bắc giáp: Quốc lộ 38	232,0
2	Phường Hiến Nam, thành phố Hưng Yên	- Phía Đông giáp: Đường giao thông và khu dân cư hiện có; - Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Chí Thanh; - Phía Nam giáp: Đường Chu Mạnh Trinh và khu dân cư hiện có; - Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện có Nhân Dục	0,4
3	Phường Minh Khai	- Phía Đông giáp đường đô thị và khu đất dự án điều chỉnh giảm - Phía Tây giáp đường quy hoạch đô thị - Phía Nam giáp đường Bạch Đằng - Phía Bắc giáp đường quy hoạch đô thị	0,8
4	Phường Lê Lợi, Hồng châu, Hiến nam và xã Liên phường	- Phía Bắc giáp đường Tô Hiệu và khu dân cư hiện có; - Phía Nam giáp đường Phạm Ngũ Lão và đường Hoàng Thị Loan; - Phía Tây giáp đường Hồ Xuân Hương và đường Nguyễn Đình Nghi; - Phía Đông giáp đường Lê Đình Kiên	60,7
5	Thành phố Hưng Yên	- Phía Tây giáp đường trục Bắc - Nam khu ĐH Phố Hiến - Phía Đông giáp đường nối 2 cao tốc - Phía Nam giáp đường trục phía Nam Đại học Phố Hiến - Phía Bắc giáp đất canh tác xã Liên Phường	30,0
6	Các Phường Lê Lợi, Quang Trung	- Phía Bắc giáp: Khu dân cư và đường Phú Lộc; - Phía Nam giáp: Khu dân cư; - Phía Tây giáp: Khu dân cư và đường Điện Biên; - Phía Đông giáp: Khu dân cư và đường Đào Nương.	2,9
7	Xã Liên Phường và xã Phương Nam (Xã Liên Phường, xã Phương Chiểu)	- Phía Bắc giáp Sông Cửa Gàn và Quốc lộ 39; - Phía Nam giáp Đất canh tác, nương thùy lợi và khu dân cư hiện có;	97,6

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
	và xã Hồng Nam theo ranh giới hành chính cũ)	- Phía Đông giáp cạnh tác; - Phía Tây giáp khu dân cư hiện có và đất cạnh tác.	
8	Phường Lê Lợi	- Phía Đông giáp đường Nguyễn Đình Nghi - Phía Tây giáp khu dân cư cũ phường Lê Lợi - Phía Nam giáp đường Hàn Lâm - Phía Bắc giáp đường Phạm Ngũ Lão	0,7
9	Thành phố Hưng Yên	- Phía Đông giáp đường nối 2 cao tốc và đất cạnh tác huyện Tiên Lữ - Phía Tây giáp đường trục Bắc - Nam Khu Đại học Phố Hiến - Phía Nam giáp đường trục phía Nam Khu Đại học Phố Hiến - Phía Bắc giáp đường trục phía Bắc Khu Đại học Phố Hiến	50,0
10	Xã Liên phương	- Phía Đông giáp khu dân cư cũ xã Liên Phương - Phía Tây giáp khu dân cư cũ xã Liên Phương - Phía Nam giáp Quốc lộ 39 - Phía Bắc giáp đất quy hoạch khu dân cư mới xã Liên Phương	0,9
11	Phường Lam Sơn	- Phía Đông giáp giáp khu dân cư mới - Phía Tây giáp đường Trần Hưng Đạo - Phía Nam giáp khu dân cư mới - Phía Bắc giáp đường Bạch Thái Bưởi	0,8
12	Xã Phú Cường, xã Hùng Cường, phường Lam Sơn	- Phía Đông giáp DT378 - Phía Tây giáp sông Hồng - Phía Nam giáp đất vùng bãi sông Hồng - phường Lam Sơn - Phía Bắc giáp đất vùng bãi huyện Kim Động	1.130,6
13	Phường Hồng Châu	+ Phía Bắc: giáp đất Khu đô thị Sơn Nam Plaza; + Phía Nam: giáp đất dân cư cũ; + Phía Đông: giáp đường Lê Đình Kiên; + Phía Tây: giáp đường Nguyễn Đình Nghi.	9,5
14	Xã Trung Nghĩa, Bảo Khê	+ Phía Bắc: giáp đất Huyện Kim Động; + Phía Nam: giáp đường Quy hoạch và đất khu dân cư hiện trạng; + Phía Đông: giáp đường Quy hoạch; + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng.	28,1

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
15	Xã Trung Nghĩa	+ Phía Bắc: giáp đất quy hoạch khu công nghiệp; + Phía Nam: giáp đất quy hoạch khu công nghiệp; + Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp xã An Viên, huyện Tiên Lữ; + Phía Tây: giáp đường cao tốc Hưng Yên - Thái Bình.	31,5
II	Huyện Văn Lâm		3.181,7
1	Khu dân cư, đô thị Như Quỳnh, Lạc Đạo - huyện Văn Lâm	Phía Bắc giáp Cụm CN Minh Khai, cụm CN Lạc Đạo; phía Đông giáp thôn Đoàn Khê, xã Lạc Đạo; phía Nam giáp sông Đình Dù; phía Tây thôn Ngô Xuyên, thôn Ngọc Quỳnh, thị trấn Như Quỳnh	300,0
2	Khu dân cư, đô thị Ngọc Quỳnh	Phía Bắc giáp Cụm CN Minh Khai, Đất sản xuất kinh doanh; phía Đông, Nam giáp khu dân cư Ngọc Quỳnh; phía Tây giáp khu dân cư Ngọc Quỳnh, đền Ý Lan.	80,0
3	Khu đô thị, dân cư, nhà ở công nhân xã Tân Quang	Phía Bắc giáp khu sản xuất tập trung xã Tân Quang, Khu đô thị cơ khí công trình I (khu đô thị 113); phía Đông giáp sông Đình Dù, khu dân cư Ngọc Đà, xã Tân Quang; phía Nam giáp khu sản xuất tập trung xã Tân Quang; phía Tây giáp địa phận Hà Nội.	250,0
4	Khu đô thị, dân cư Bình Lương, Thọ Khang - xã Tân Quang, huyện Văn Lâm	Phía Bắc giáp Khu đô thị Đại An, đất trường học, đất sản xuất kinh doanh; phía Đông giáp khu đô thị Đại An; phía Nam giáp khu đô thị Đại An; phía Tây giáp khu dân cư Bình Lương, Thọ Khang, xã Tân Quang	70,0
5	Khu đô thị, dân cư Nghĩa Trai - xã Tân Quang, huyện Văn Lâm	Phía Bắc giáp Quốc lộ 5, đất sản xuất kinh doanh; phía Đông giáp thôn Ngọc Lịch, xã Trung Trắc, đất sản xuất kinh doanh; phía Nam giáp sông Bắc Hưng Hải; phía Tây giáp khu dân cư thôn Nghĩa Trai, xã Tân Quang, Khu đô thị Đại An	150,0
6	Khu đô thị, dân cư Trung Trắc, huyện Văn Lâm	Phía Bắc giáp Quốc lộ 5; phía Đông giáp đường Vành đai 4; phía Nam giáp sông Bắc Hưng Hải; phía Tây giáp xã Tân Quang	200,0
7	Khu đô thị, dân cư Như Quỳnh, Đình Dù - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía Bắc giáp đường gom phía Nam đường sắt; phía Đông giáp xã Lạc Đạo; phía Nam giáp Quốc lộ 5, xã Lạc Hồng, khu dân cư xã Đình Dù; phía Tây giáp khu dân cư xã Đình Dù	250,0
8	Khu đô thị, dân cư, nhà ở xã hội Đình Dù, Văn Lâm, Hưng Yên	Phía Bắc giáp đường gom phía nam đường sắt; phía Đông giáp khu đô thị, dân cư Như Quỳnh, Đình Dù; phía nam giáp khu dân cư xã Đình Dù; phía Tây giáp đất sản xuất kinh doanh	20,0
9	Khu đô thị, dân cư Lạc Hồng - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía Bắc giáp Khu CN Hòa Phát; phía Đông giáp Khu CN Hòa Phát; phía Nam giáp Quốc lộ 5; phía Tây giáp xã Đình Dù	250,0
10	Khu đô thị, dân cư Lạc Đạo - huyện	Phía Bắc giáp địa phận tỉnh Bắc Ninh; phía Đông giáp xã Chi Đạo, huyện Văn Lâm; phía Nam	300,0

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
	Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	giáp đường ĐT.385; phía Tây giáp thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm.	
11	Khu đô thị, dân cư Chi Đạo - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía Bắc giáp địa phận tỉnh Bắc Ninh; phía Đông giáp xã Đại Đồng, huyện Văn Lâm; phía nam giáp đường ĐT.385; phía Tây giáp xã Lạc Đạo, huyện Văn Lâm	250,0
12	Khu đô thị, dân cư, nhà ở công nhân Minh Hải - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía đất sản xuất kinh doanh, Cụm CN Minh Hải; phía Đông giáp huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên; phía Nam Khu CN Hòa Phát, đất sản xuất kinh doanh, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên; phía Tây Khu CN Hòa Phát	200,0
13	Khu đô thị, dân cư, nhà ở công nhân Đại Đồng - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía Bắc giáp huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh; phía Đông giáp xã Việt Hưng; phía Nam đường ĐT.385, xã Chi Đạo; phía Tây giáp xã Chi Đạo	250,0
14	Khu đô thị, dân cư, nhà ở công nhân Việt Hưng - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía Bắc giáp huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh; phía Đông giáp xã Lương Tài; phía Nam giáp đường ĐT.385; phía Tây giáp xã Đại Đồng	300,0
15	Khu đô thị, dân cư, nhà ở công nhân Lương Tài - huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên	Phía Bắc giáp huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh; phía Đông giáp địa phận tỉnh Bắc Ninh, huyện Cẩm Giang, tỉnh Hải Dương; phía Nam giáp đường ĐT.385; phía Tây giáp xã Việt Hưng	300,0
16	Xã Đình Dù, thị trấn Như Quỳnh	+ Phía Bắc: giáp tuyến đường tỉnh ĐT-385, và tuyến đường sắt Hà Nội – Hải Phòng; + Phía Nam: giáp tuyến đường huyện DH-12B; + Phía Đông: giáp tuyến đường nội đồng của khu vực đất sản xuất nông nghiệp thị trấn Như Quỳnh. Vị trí dự kiến quy hoạch tuyến đường chính đô thị mặt cắt ngang 33m; + Phía Tây: giáp tuyến đường huyện DH-18;	11,7
III	Huyện Văn Giang		930,1
1	Thị trấn Văn Giang	- Phía Bắc: Giáp khu QH trung tâm đô thị Văn Giang, đất công viên cây xanh Quy hoạch. - Phía Nam: Giáp đường huyện 24, khu đào tạo bóng đá PVF, - Phía Đông: Giáp đường ĐT.379.	3,0
2	Xã Tân Tiến	- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch. - Phía Nam: Giáp hành lang đường điện 500KV. - Phía Đông: Giáp đường gom đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng - Phía Tây: Giáp đường quy hoạch.	22,7
3	Xã Long Hưng	- Phía Bắc: Giáp đường giao thông quy hoạch, đất giáo dục, y tế quy hoạch;	8,8

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		- Phía Nam: Giáp đường giao thông quy hoạch, đất hỗn hợp, đất bãi đỗ xe quy hoạch - Phía Đông: Giáp kênh tiêu, đất nhóm nhà ở quy hoạch; - Phía Tây: Giáp đường ĐT.379.	
4	Xã Liên Nghĩa	- Phía Bắc: Giáp đường giao thông hiện có, khu dân cư hiện trạng. - Phía Nam: Giáp đường giao thông hiện có, UBND xã Liên Nghĩa, khu dân cư hiện trạng. - Phía Đông: Giáp khu đào tạo bóng đá PVF. - Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có.	36,0
5	Xã Liên Nghĩa	- Phía Bắc giáp đường tỉnh ĐT.378 (tuyến đê tả sông hồng). - Phía Đông giáp mặt nước, khu dân cư xã Liên Nghĩa và đường tỉnh ĐT.377. - Phía Tây giáp đường ĐH.25 (đường quy hoạch 32m). - Phía Nam giáp đường ĐH.26 (đường quy hoạch 32m).	10,6
6	Xã Long Hưng	- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp; - Phía Nam: Giáp đường huyện 24; - Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp; - Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.	4,6
7	thị trấn Văn Giang, huyện Văn Giang	- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và trụ sở UBND thị trấn Văn Giang; - Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp; - Phía Đông: Giáp đường tỉnh 377; - Phía Tây: Giáp đất giao thông.	3,3
8	Xã Long Hưng	- Phía Bắc giáp: đường Tô Quyền (Vành đai 3,5 theo quy hoạch); - Phía Nam giáp: đất sản xuất nông nghiệp, khu nhà máy gỗ; - Phía Đông giáp: đất sản xuất nông nghiệp; - Phía Tây giáp: khu nhà máy gỗ.	2,6
9	Thị trấn Văn Giang	- Phía Bắc giáp: đất sản xuất nông nghiệp hiện trạng, đường Vành đai 3,5 vùng thủ đô theo quy hoạch; - Phía Nam giáp: đất sản xuất nông nghiệp; - Phía Đông giáp: Đường tỉnh 379 (ĐT.379); - Phía Tây giáp: đất sản xuất nông nghiệp, đất nhà máy.	21,7
10	Xã Long Hưng	- Phía Bắc giáp: xã Cửu Cao; - Phía Nam giáp: đường vành đai 3,5, cầu vượt Long Hưng; - Phía Đông giáp: Hành lang Quốc lộ 5B;	34,1

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		- Phía Tây giáp: nương thủy lợi.	
11	Xã Long Hưng	- Phía Bắc giáp: xã Cửu Cao (Khu đô thị Đại An); - Phía Nam giáp: đường vành đai 3,5; - Phía Đông giáp: xã Nghĩa Trụ; - Phía Tây giáp: đường bên cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.	45,8
12	Xã Long Hưng	Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và đường Tô Quyền; Phía Nam: Giáp đất ở hiện trạng và đất nông nghiệp; Phía Đông: Giáp sông Ngưu Giang và đất nông nghiệp; Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.	7,2
13	Mễ Sở, Liên Nghĩa, Thắng Lợi	- Phía Bắc: Giáp khu đô thị nhà vườn Sinh thái thị trấn Văn Giang. - Phía Nam: Giáp xã Bình Minh, huyện Khoái Châu. - Phía Đông: Giáp đường 378 (đường đê cũ 195 cũ) - Phía Tây: Giáp sông Hồng	446,9
14	Xã Nghĩa Trụ	- Phía Bắc giáp: đường Vành đai 3,5; - Phía Nam giáp: đường Tô Quyền; - Phía Đông giáp: tuyến đường mặt cắt 40m kết nối đường Vành đai 3,5 và đường Tô Quyền; - Phía Tây giáp: nút giao đường Tô Quyền và đường Vành đai 3,5.	14,9
15	Xã Cửu Cao	Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp huyện Văn Lâm. Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và dân cư huyện Gia Lâm – Hà Nội. Phía Tây: Giáp đường gom cao tốc Hà Nội – Hải Phòng. Phía Nam: Giáp đất ruộng xã Long Hưng.	65,2
16	Xã Mỹ Sở, Xã Liên Nghĩa	Phía Bắc: giáp đường QH Vành đai 4.. Phía Nam: giáp huyện Khoái Châu. Phía Đông: giáp huyện Khoái Châu. Phía Tây: giáp chợ Mỹ Sở, khu dân cư hiện có.	105,7
17	Xã Liên Nghĩa, xã Long Hưng và thị trấn Văn Giang	Phía Bắc: giáp với khu đất quy hoạch xây dựng cơ quan, trung tâm văn hóa. Phía Đông: giáp đường ĐT.379 Phía Nam: giáp đường Dương Quảng Hàm Phía Tây: giáp với khu đất quy hoạch xây dựng công viên trung tâm đô thị	38,9

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
18	Xã Long Hưng và xã Cửu Cao	Phía Bắc giáp kênh Tây và khu đất nông nghiệp. Phía Nam giáp đường vành đai 3,5. Phía Đông giáp sông Ngưu Giang. Phía Tây giáp kênh Tây.	28,3
19	Xã Tân Tiến	- Phía Bắc giáp phần còn lại của ô quy hoạch OM-01 thuộc Quy hoạch Phân khu đô thị C2 – Đô thị Văn Giang; - Phía Nam giáp đường liên thôn; - Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; - Phía Tây giáp đường tỉnh ĐT.379.	5,4
20	Thị trấn Văn Giang	+ Phía Bắc và Đông Bắc giáp đường ĐH.24; + Phía Nam và Đông Nam giáp khu đất QH Khu nhà ở thị trấn Văn Giang; + Phía Tây giáp đường ĐT.379 và chùa Đàm	3,9
21	Xã Nghĩa Trụ	+ Phía Bắc: Giáp ô đất quy hoạch E3-F.P-01 (Bãi đỗ xe) và đường Tô Quyền. + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch lộ giới 30m. + Phía Tây: Giáp ô đất quy hoạch E3-C. + Phía Đông: Giáp đường quy hoạch lộ giới 40m.	20,4
IV	Huyện Yên Mỹ		413,7
1	Xã Hoàn Long	Phía Đông giáp đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng. Phía Bắc giáp đường vành đai 4	18,0
2	Xã Hoàn Long	Phía Đông giáp đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	20,0
3	Xã Yên Phú	Phía Đông giáp đường ĐT.379	28,0
4	Xã Ngọc Long	Phía Đông giáp đường ĐT.376	38,0
5	Xã Thanh Long	Phía Tây Bắc giáp đường ĐH.34	18,9
6	Khu đô thị Yên Mỹ	Phía Đông giáp đường ĐH.34 kéo dài	40,0
7	Xã Ngọc Long	Phía Tây giáp đường ĐH.42 kéo dài	4,9
8	Xã Việt Yên	Phía Đông giáp sông Kim Ngưu	7,0
9	Xã Giai Phạm, xã Nghĩa Hiệp	- Phía Bắc: Giáp trạm bơm thủy lợi và đất canh tác; - Phía Nam: Giáp đất canh tác;	22,8

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		- Phía Đông: Giáp đường huyện 42; - Phía Tây: Giáp khu dân cư và đất canh tác	
10	Xã Tân Minh	Phía Đông giáp đường nối từ ĐT.382 đến nghĩa trang thôn Từ Đông. Phía Nam giáp đường nối từ ĐT.382 đến nghĩa trang thôn Từ Đông	8,9
11	Thị trấn Yên Mỹ	- Phía Đông Nam giáp: Trường THPT Hồng Bàng và khu dân cư hiện trạng; - Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng; - Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư xã Trung Hưng và khu tập thể nhà máy xay; - Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng	6,2
12	Xã Tân Lập, Trung Hòa	Phía Bắc giáp đất quy hoạch đô thị; phía Nam giáp đất canh tác; phía đông giáp đất quy hoạch và đất canh tác xã Trung Hòa; phía Tây giáp quốc lộ 39	56,0
13	Thị trấn Yên Mỹ và xã Trung Hưng	- Phía Đông Nam giáp: Trường THPT Hồng Bàng và khu dân cư hiện trạng; - Phía Đông Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng; - Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư xã Trung Hưng và khu tập thể nhà máy xay; - Phía Tây Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng	6,2
14	xã Tân Lập	- Phía Bắc: Giáp quốc lộ 39A; - Phía Nam: Giáp nương thùy lợi; - Phía Đông: Giáp đất canh tác; - Phía Tây: Giáp đường ĐT.376	2,5
15	Thôn Trung Đạo, Thị trấn Yên Mỹ	- Phía Bắc: Giáp quốc lộ 39B; - Phía Nam: Giáp khu dân cư; - Phía Đông: Giáp quốc lộ 39A; - Phía Tây: Giáp khu dân cư	1,3
16	Xã Tân Lập	- Phía Bắc: Giáp quốc lộ 39A; - Phía Nam: Giáp khu dân cư; - Phía Đông: Giáp khu dân cư; - Phía Tây: Giáp khu dân cư	1,3
17	Thị trấn Yên Mỹ	Phía Đông Bắc giáp dự án siêu thị Lan Chi và đường ĐT.376 Phía Đông Nam giáp đất canh tác Phía Tây Bắc giáp dự án siêu thị Lan Chi và quốc lộ 39A Phía Tây Nam giáp nương thùy lợi và đường nội đồng	2,9

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
18	Xã Ngọc Long	- Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch (xã Nghĩa Hiệp). - Phía Nam: Giáp đất canh tác (xã Ngọc Long) - Phía Đông: Giáp nương thùy lợi (xã Ngọc Long) - Phía Tây: Giáp đường QH 42 kéo dài.	4,9
19	Xã Đồng Than	Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp xã Hoàn Long. Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp xã xã Đồng Than. Phía Nam: giáp đất sản xuất nông nghiệp và cụm dân cư thôn Hòa Mục xã Hoàn Long. Phía Tây: giáp với tuyến đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.	126,0
V	Thị xã Mỹ Hào		1.258,3
1	Phường Minh Đức, thị xã Mỹ Hào	- Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 5 và trụ sở UBND phường Minh Đức - Phía Nam: Giáp đất dân cư hiện trạng. - Phía Đông: Giáp đất dân cư hiện trạng phường Minh Đức - Phía Tây: Giáp tuyến đường bê tông hiện trạng.	23,5
2	Phường Nhân Hòa	- Phía Bắc: Giáp chợ Bao bì và đất canh tác; - Phía Nam: Phía Nam giáp đường Nguyễn Bình; - Phía Đông: Giáp đường quy hoạch; - Phía Tây: Giáp Chợ Bao Bì.	1,8
3	Phường Nhân Hòa	- Phía Bắc: Giáp đất canh tác; - Phía Nam: Phía Nam giáp đường Nguyễn Bình; - Phía Đông: Giáp đất canh tác; - Phía Tây: Giáp đất canh tác	6,0
4	Phường Nhân Hòa	- Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Bình; - Phía Nam: Phía Nam giáp đất canh tác; - Phía Đông: Giáp đường Lê Quý Quyền; - Phía Tây: Giáp trường trung học phổ thông Hồng Đức	3,1
5	Phường Bàn Yên Nhân	- Phía Bắc: Giáp đường Vũ Văn Cẩn; - Phía Nam: Phía Nam giáp Khu dân cư Văn Nhuế; - Phía Đông: Giáp khu nhà ở liền kề Mỹ Văn; - Phía Tây: Giáp khu dân cư Văn Nhuế	1,9
6	Phường Bàn Yên Nhân	- Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Bình;	5,8

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		- Phía Nam: Phía Nam giáp đất dự án công nghiệp; - Phía Đông: Giáp đất canh tác; - Phía Tây: Giáp khu dân cư dự án Bến xe Mỹ Hào và đất canh tác	
7	Xã Hòa Phong	+ Phía Bắc giáp dự án Cụm công nghiệp làng nghề Hòa Phong; + Phía Nam giáp đất đường trục trung tâm thị xã Mỹ Hào; + Phía Đông giáp đường ĐH.31; + Phía Tây giáp đất canh tác;	2,2
8	Xã Dị Sử	Phía Đông Bắc giáp kênh Trần Thành Ngọ; phía Đông Nam giáp khu dân cư xã Dị Sử và nương thủy lợi; phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch; phía Tây Nam giáp đường quy hoạch	6,2
9	Xã Bạch Sam	Phía Bắc giáp đường trục trung tâm huyện (đường 42m); phía Nam giáp đất canh tác và khu dân cư xã Bạch Sam; phía Đông giáp dải cây xanh và tuyến đường trục Bắc Nam KCN Quang Minh; phía tây giáp nương thủy lợi và đất canh tác xã Bạch Sam	16,7
10	Phường Nhân hoà, phan đình phùng, xã cẩm xá	- Phía Bắc: Giáp đường ĐH.30 và khu dân cư hiện có phường Phan Đình Phùng. - Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có phường Nhân Hoà. - Phía Đông: Giáp đường quy hoạch và đất canh tác. - Phía Tây: Giáp đường trục kinh tế Bắc - Nam, kênh Phan Đình Phùng và khu dân cư hiện có phường Nhân Hoà	218,96
11	Phan đình phùng, nhân hoà	- Phía Nam giáp đại học SPKT Hưng yên - Phía Tây giáp trục kinh tế bắc nam - Phía Bắc giáp đường ĐH 30 - Phía Đông giáp	100
12	Bản yên nhân, nhân hoà, phan đình phùng	- Phía Nam giáp đường vũ văn cần - Phía Tây giáp đường ĐT 380 - Phía Bắc giáp huyện văn lâm - Phía Đông giáp KCN phố nói A	262,2
13	Bản yên nhân	- Phía Nam giáp khu đô thị phúc thành - Phía Tây giáp dự án Xanh green city - Phía Bắc giáp đường vũ văn cần - Phía Đông giáp khu dân cư TDP cộng hoà	22
14	nhân hoà, dị sử	Phía Nam giáp bến xe mỹ hào	16,5

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		Phía Tây giáp các doanh nghiệp Phía Bắc giáp khu đô thị Phía Đông giáp trục kinh tế bắc nam	
15	dị sử	Phía Nam giáp dân cư cũ Phía Tây giáp các doanh nghiệp Phía Bắc giáp đường nguyên bình Phía Đông giáp các doanh nghiệp và dân cư cũ	9
16	phùng chí kiên	Phía Nam giáp KCN thắng long 2 Phía Tây giáp các doanh nghiệp và dân cư mới Phía Bắc giáp khu dân cư cũ Phía Đông giáp đường phùng chí kiên	18
17	phùng chí kiên	Phía Nam giáp khu dân cư cũ Phía Tây giáp giáp đường ĐT 387 Phía Bắc giáp khu dân cư cũ và ĐT 387 Phía Đông giáp Khu dân cư cũ	4
18	phùng chí kiên	Phía Nam giáp các doanh nghiệp Phía Tây khu dân cư cũ Phía Bắc giáp QL5 Phía Đông giáp đường phạm ngũ lão	6
19	hung long	Phía Nam giáp các doanh nghiệp và dân cư cũ Phía Tây giáp kênh hồ chí minh Phía Bắc giáp các doanh nghiệp và dân cư cũ Phía Đông giáp đường phạm ngũ lão	35
20	Xuân dục	Phía Nam giáp đường Qh 69m Phía Tây giáp đất quy hoạch cây xanh Phía Bắc giáp dân cư cũ Phía Đông giáp đường quy hoạch	9
21	bạch sam, phùng chí kiên, dương quang, cảm xá	Phía Nam giáp QL5 Phía Tây giáp trục Qh Bắc Nam Phía Bắc giáp đường ĐT 387	81,9

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		Phía Đông giáp KCN Minh Quang	
22	ngọc lâm	Phía Nam giáp đường Qh Phía Tây giáp các doanh nghiệp và dân cư cũ Phía Bắc giáp dân cư cũ và các doanh nghiệp Phía Đông giáp dân cư cũ và các doanh nghiệp	24
23	minh đức, bạch sam	Phía Nam giáp QL5 Phía Tây giáp các doanh nghiệp và dân cư cũ Phía Bắc giáp dân cư cũ và các doanh nghiệp Phía Đông giáp đường ĐH32	55
24	minh đức	Phía Nam giáp sông bắc hưng hải Phía Tây giáp các doanh nghiệp Phía Bắc giáp QL5 Phía Đông giáp dân cư cũ	47
25	minh đức, dương quang	Phía Nam giáp dân cư cũ Phía Tây giáp đường lê quang hoà Phía Bắc giáp đường QH Phía Đông giáp đườngQH	25
26	minh đức, hoà phong	Phía Nam giáp dân cư cũ Phía Tây giáp kênh thủy lợi Phía Bắc giáp đường QH Phía Đông giáp đường ĐH31	26
27	dương quang	Phía Nam giáp dân cư cũ Phía Tây giáp đường lê quang hoà Phía Bắc giáp đường nối đường quang hoà phong Phía Đông giáp các doanh nghiệp	15
28	hoà phong	Phía Nam giáp dân cư cũ Phía Tây giáp kênh thủy lợi Phía Bắc giáp cụm làng nghề hoà phong Phía Đông giáp đường ĐH31	15
29	cầm xá	Phía Nam giáp ĐH30	10,5

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		Phía Tây giáp thôn tiến xá Phía Bắc giáp đường Qh Phía Đông giáp thôn nhuận trạch	
30	cắm xá, nhân hoà, dị sử	Phía Nam giáp đường trục trung tâm - nguyên bình Phía Tây giáp khu dân cư cũ Phía Bắc giáp đường ĐH30 Phía Đông giáp đường QH	120
31	Xã Trung Hòa	Phía Bắc giáp đất canh tác và nghĩa trang Phía Nam giáp khu dân cư hiện có, sân thể thao và đường giao thông Phía Đông giáp đất canh tác Phía Tây giáp đường ĐT.376	6,4
32	Phường Dị Sử, Nhân Hoà và xã Cắm Xá	Phía Bắc: Giáp đường đất canh tác xã Cắm Xá, phường Nhân Hoà (dự kiến QH tuyến đường theo điều chỉnh QH chung của thị xã Mỹ Hào). Phía Nam: Giáp đường trục trung tâm thị xã Mỹ Hào. Phía Đông: Giáp đất canh tác thuộc xã Cắm Xá và phường Dị Sử được quy hoạch đấu giá QSDĐ. Phía Tây: Giáp công ty TNHH đầu tư thương mại và dịch vụ PH và đất canh tác phường Nhân Hoà.	4,65
33	phan đình phùng, cắm xá	Phía Nam giáp trục phía tây chữ Y Phía Tây giáp đường Qh Phía Bắc giáp đường ĐH30 Phía Đông giáp khu dân cư xã cắm xá	60
VI	Huyện Ân Thi		2.475,7
1	Xã Phù Ứng	Khu vực phía Tây đường QL.38	80,0
2	Xã Phù Ứng, Bãi Sậy	Khu vực phía Đông đường QL.38	100,0
3	Xã Bãi Sậy	Khu vực phía Bắc đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	150,0
4	Xã Bắc Sơn	Khu vực phía Nam đường ĐT.382	150,0
5	Xã Đào Dương, Văn Du	Khu vực phía Bắc đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	150,0
6	Xã Quang Vinh	Khu vực phía Nam đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng	150,0

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
7	Xã Hoàng Hoa Thám	Khu vực Phía Bắc đường ĐT.376	40,0
8	Xã Hoàng Hoa Thám	Khu vực Phía Bắc ĐT.386	100,0
9	Thị trấn Ân Thi	Khu vực phía Đông đường ĐH.67 (ĐT.376 cũ)	50,0
10	Thị trấn Ân Thi	Khu vực phía Nam đường QL.38 mới	50,0
11	Thị trấn Ân Thi	Khu vực phía Bắc đường QL.38 mới	5,0
12	Thị trấn Ân Thi, Đặng Lễ, Cẩm Ninh	Khu vực phía Nam QL.38	650,0
13	Xã Quảng Lăng, Xuân Trúc	Khu vực phía Đông đường ĐH.62	50,0
14	Xã Cẩm Ninh, Nguyễn Trãi, Hồ Tùng Mậu	Khu vực phía Tây đường ĐT.376B (đường trục ngang)	50,0
15	Xã Nguyễn Trãi, Đa Lộc	Khu vực phía Đông đường ĐT.376	150,0
16	Xã Nguyễn Trãi	Khu vực phía Đông đường ĐT.376	70,0
17	Xã Đa Lộc	Khu vực phía Đông đường ĐT.386	30,0
18	Xã Hồ Tùng Mậu	Khu vực phía Đông, Tây đường ĐH.67 (ĐT.376 cũ)	150,0
19	Xã Hồng Vân, Hạ Lễ	Khu vực phía Tây đường ĐH.67 (ĐT.376 cũ)	250,0
20	Thị trấn Ân Thi	- Phía Đông Bắc giáp: Đường bê tông, mương thủy lợi và khu dân cư; - Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 25m (đang thi công); - Phía Tây Bắc giáp: Mương thủy lợi và Khu dân cư; - Phía Tây Nam giáp: Đường tỉnh ĐT.376.	1,8
21	Thị trấn ân thi	- Phía Bắc: Giáp khu nhà ở đô thị mới phía Đông Nam thị trấn Ân Thi; - Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp; - Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp, đường tỉnh 376 mới, 386; - Phía Tây: Giáp đường tỉnh 376 cũ.	40,0
22	Thị trấn Ân Thi	- Phía Đông Bắc giáp Công ty TNHH Thịnh Hưng, Trung tâm thương mại Ân Thi, Kho bạc nhà nước Ân Thi, Bảo hiểm Ân Thi; - Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có; - Phía Tây Bắc giáp đường quốc lộ 38 mới;	8,9

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		- Phía Tây Nam giáp đất canh tác.	
VII	Huyện Khoái Châu		1.627,3
1	Xã Tân Dân	- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp xã Tân Dân. - Phía Đông giáp đường tỉnh ĐT.379 (giao thông liên tỉnh Hưng Yên - Hà Nội). - Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng xã Tân Dân. - Phía Nam giáp bến xe khách và dịch vụ tổng hợp Trường Thành.	5,9
2	Các xã Tứ Dân, Tân Châu, Đông Kết, Đông Ninh, Đại Tập, Liên Khê và Chí Minh	Phía Bắc giáp sông Hồng; phía Nam giáp khu Nông Nghiệp xã Chí Minh; phía Đông giáp khu nông nghiệp xã Tứ Dân; phía Tây giáp sông Hồng	990,0
3	Xã An Vĩ	- Phía Bắc giáp: dự án khu nhà ở AnVĩ Central Park; - Phía Nam giáp: đường huyện ĐH.57; - Phía Đông giáp: kênh Đông; - Phía Tây giáp: dự án khu nhà ở Châu Hưng - Newcity.	7,3
4	Huyện Khoái Châu	Khu đô thị Lý Thường Kiệt	400,0
5	Xã Bình Minh	Phía Đông Bắc giáp đường ĐT.378 (đường đê 195 cũ) Phía Đông Nam giáp đường ra bến phà Bình Minh Phía Tây Bắc giáp đất canh tác huyện Văn Giang Phía Tây Nam giáp hành lang sông Hồng	29,2
6	Các xã Dân Tiến, Phùng Hưng	- Phía Bắc: Giáp đất canh tác (quy hoạch đường giao thông) - Phía Nam: Giáp đường ĐT.384. - Phía Đông: Giáp đất canh tác (Quy hoạch đường giao thông). - Phía Tây: Giáp đất canh tác (Quy hoạch đường cao tốc Chợ Bền - Yên Mỹ).	21,2
7	Thị trấn Khoái Châu và xã An Vĩ	- Phía Bắc giáp khu dân cư Thị trấn Khoái Châu và xã An Vĩ và trụ sở Công An huyện Khoái Châu. - Phía Đông giáp đất quy hoạch trường học (hiện trạng là đất canh tác). - Phía Tây giáp trường THCS Nguyễn Thiện Thuật. - Phía Nam giáp khu dân cư và đất canh tác.	12,8
8	Xã Hồng Tiến và xã Đồng Tiến	+ Phía Bắc: giáp đường tỉnh 384; + Phía Nam: giáp đường quy hoạch; + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;	66,1

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		+ Phía Tây: giáp đường quy hoạch	
9	Xã An Vĩ	+ Phía Bắc: Giáp đường ĐT.383; + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch; + Phía Đông: Giáp hành lang Kênh Đông; + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch.	14,5
10	Xã Tân Dân	- Phía Bắc giáp: Đất canh tác, khu dân cư và đường tỉnh ĐT.383; - Phía Nam giáp: Đất canh tác (quy hoạch via hè); - Phía Đông giáp: Đất canh tác; - Phía Tây giáp: Dự án Khu nhà ở Tân An	22,3
11	Xã Tân Dân và xã An Vĩ	Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp; Phía Nam: Giáp đường huyện ĐH.57; Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp; Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp và đất thủy lợi.	10,3
12	Xã An Vĩ, Tân Dân và Ông Đình	Phía Bắc: giáp đường ĐT.383 và khu dân cư Phía Nam: giáp đường quy hoạch Phía Đông: dự án Khoái Châu Riverside Phía Tây: Kênh Đông	25,5
13	Xã Tân Dân	Phía Bắc: giáp dự án khu nhà ở thương mại phía Bắc đường ĐH.57 Phía Nam: giáp đường huyện ĐH.57 Phía Đông: giáp nương thủy lợi Phía Tây: Khu nhà ở thương mại phía Bắc đường ĐH.57	2,4
14	Xã Tân Dân	Phía Bắc giáp hành lang đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; phía Nam giáp đường ĐT.383 (đường 209 cũ); phía Đông giáp nương thoát nước và khu dân cư thôn Quảng Nguyên, xã Minh Châu; phía Tây giáp đường ĐT.381 và khu trại cây trồng TTW	9,2
15	Xã Dân Tiến	Phía Bắc: Giáp đường huyện ĐH.57; Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp; Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp; Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.	10,7
VIII	Huyện Kim Động		295,6
1	TT lương bổng	+ Phía Đông: Giáp khu đất 10 cơ quan, đơn vị hành chính huyện Kim Động và đường quốc lộ	11,8

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		39A. + Phía Tây: Giáp sông Đồng Lỗ và xã Song Mai. + Phía Nam: Giáp Công an huyện Kim Động. + Phía Bắc: Giáp mương nước và khu đất canh tác.	
2	Thị trấn Lương Bằng	- Phía Tây Bắc: Giáp Công ty TNHH Hanes Brands Việt Nam. - Phía Tây Nam: Giáp đường quốc lộ 39A. - Phía Đông Nam: Giáp Kho bạc huyện Kim Động và đất lúa. - Phía Đông Bắc: Tiếp giáp đất lúa xã Chính Nghĩa.	5,7
3	Xã Hiệp Cường	Phía đông QL.39a khu vực xã Hiệp Cường	40,0
4	xã Phạm Ngũ Lão	Phía đông QL.39a khu vực xã Phạm Ngũ Lão	13,6
5	Thị trấn Lương Bằng	Phía đông QL.39a khu vực thị trấn Lương Bằng và xã Chính Nghĩa	10,5
6	Xã Chính Nghĩa	Phía đông QL.39a khu vực xã Chính Nghĩa	14,0
7	Thị trấn Lương Bằng, xã Hiệp Cường	Phía Bắc và phía nam đường quy hoạch 377 mới khu vực thị trấn lương bằng và xã Hiệp Cường	165,0
8	Xã Toàn Thắng và xã Nghĩa Dân	+ Phía Bắc: giáp khu dân cư và trường THPT Nghĩa Dân, xã Nghĩa Dân + Phía Tây: giáp tuyến đường QL 39A + Phía Nam: giáp tuyến đường quy hoạch kí hiệu 7-7, ranh giới khu dân cư xã Phạm Ngũ Lão + Phía Đông: giáp tuyến đường quy hoạch kí hiệu 11-11	35,0
IX	Huyện Tiên Lữ		746,8
1	Thị trấn Vương, huyện Tiên Lữ	Phía Tây đường ĐT.376, phía Nam Cụm công nghiệp Ngô Quyền	40,0
2	Xã Nhật Tân, huyện Tiên Lữ	Phía Đông đường nối cao tốc Hà Nội-Hải Phòng và Cầu Giẽ-Ninh Bình	30,0
3	Xã Cương Chính	Phía Tây đường Tân Phúc-Võng Phan	20,0
4	xã Hưng Đạo, huyện Tiên Lữ	Khu công nghiệp Tiên Lữ-Kim Động-An Thi	457,5
5	xã Thủ Sỹ, huyện Tiên Lữ	Khu công nghiệp Phố Hiến	199,3
X	Huyện Phù Cù		70,7
1	Xã Đoàn Đào	Phía Đông Bắc giáp trụ sở công an huyện Phù Cù Phía Đông Nam giáp Quốc lộ 38B	4.9

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
		Phía Tây Bắc giáp đường nội đồng và nương thùy lợi Phía Tây Nam giáp đường giao thông nội đồng và khu dân cư hiện có - Phía Bắc: Giáp đất canh tác (quy hoạch đường giao thông) - Phía Nam: Giáp khu dân cư số 5 và khu dân cư hiện hữu thôn Cao Xá - Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu (các thôn Trần Thượng, Trần Hạ và Cao Xá) - Phía Tây: Giáp đường tỉnh 386 (TL386)	65,8
XI	Các vị trí khác		
1	Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở dự phóng	Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt	Trong đồ án quy hoạch
2	Quỹ đất dự kiến phát triển nhà ở mới trong Quy hoạch chung được phê duyệt điều chỉnh hoặc lập mới sau thời điểm phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở	Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt điều chỉnh hoặc lập mới sau thời điểm phê duyệt điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở	Trong đồ án quy hoạch
3	Quỹ đất 20% đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội	Vị trí, địa điểm xác định trong đồ án quy hoạch dự án nhà ở thương mại	Trong đồ án quy hoạch
4	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 do chủ đầu tư đề xuất	Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	Do chủ đầu tư đề xuất
5	Quỹ đất thuộc quyền sử dụng đất của chủ đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở	Vị trí, địa điểm phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Do chủ đầu tư đề xuất
6	Quỹ đất xây dựng nhà ở lưu trú công nhân trong các KCN	Vị trí, địa điểm xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng khu công nghiệp	Trong đồ án quy hoạch

STT	Địa điểm	Khu vực (Vị trí, địa điểm xác định theo sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian trong đồ án quy hoạch)	Diện tích khu đất theo quy hoạch (ha)
-----	----------	---	---

Ghi chú: Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích các khu vực nêu trên có tính chất định hướng. Nội dung cụ thể sẽ được làm rõ trong các thủ tục tiếp theo.