

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu

1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu

1. Khái quát về dự toán:

- Tên đề án: Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai giai đoạn 2026-2030.
- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai.
- Địa điểm: tỉnh Lào Cai
- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh và các nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Khái quát về gói thầu

- Tên gói thầu: Gói thầu số 01: Tư vấn Xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 trên địa bàn tỉnh Lào Cai
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước qua mạng.
- Phương thức đấu thầu: Một giai đoạn hai hồ sơ.
- Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Quý II năm 2026
- Hình thức hợp đồng: Trọn gói.
- Thời gian thực hiện hợp đồng: 45 ngày.
- Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh và các nguồn vốn hợp pháp khác .

2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu

Mục đích tuyển chọn nhà thầu tư vấn là nhằm chọn một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp có đủ tư cách pháp nhân, đủ năng lực, kinh nghiệm và kỹ thuật, có năng lực hành nghề thực hiện dịch vụ tư vấn trong xây dựng theo các quy định hiện hành và mong muốn lựa chọn được nhà thầu với đội ngũ chuyên gia tư vấn có đầy đủ năng lực và bề dày kinh nghiệm thực hiện các gói thầu có quy mô và tính chất tương tự, để thực hiện gói thầu đảm bảo theo quy định của pháp luật.

II. Phạm vi công việc:

1. Mục tiêu:

Xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai giai đoạn 2026-2030 nhằm cụ thể hóa việc thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu phát triển nhà ở tại Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai giai đoạn 2021-2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 29/01/2026.

Làm cơ sở để thực hiện tốt công tác quản lý phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh trong giai đoạn 2026-2030.

2. Yêu cầu:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh đến hết năm 2025.

- Đánh giá kết quả phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 theo các nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

- Xác định nhu cầu, khả năng cung ứng nhà ở trong kỳ kế hoạch 2026-2030.

- Xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 trên cơ sở cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển nhà ở của chương trình phát triển nhà ở.

- Xác định nhu cầu nguồn vốn để phát triển nhà ở trong kỳ kế hoạch 2026-2030.

- Xây dựng hệ thống giải pháp để thực hiện kế hoạch, bao gồm cụ thể hóa các giải pháp của chương trình phát triển nhà ở và đề xuất các giải pháp mới, mang tính đột phá, phù hợp với quy định của pháp luật và điều kiện kinh tế - xã hội giai đoạn 2026-2030.

- Xác định thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện các dự án trong kỳ kế hoạch 2026-2030.

- Xác định trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện kế hoạch.

3. Phạm vi nghiên cứu

- Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Chỉ tiêu phát triển nhà ở.

- Giải pháp và tổ chức thực hiện kế hoạch.

4. Nội dung công việc

(Theo đề cương được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 11/3/2026; có Phụ lục kèm theo).

STT	Công việc
1	Chuẩn bị điều tra, khảo sát
1.1	Thu thập số liệu, dữ liệu ban đầu
1.2	Phân tích, đánh giá, xử lý số liệu, dữ liệu ban đầu
1.3	Xây dựng biểu mẫu thu thập số liệu, dữ liệu, phiếu điều tra, ...
1.4	Lập kế hoạch điều tra, khảo sát thực tế
2	Khảo sát thực tế
2.1	Khảo sát thực tế hiện trạng nhà ở
2.2	Điều tra, khảo sát nhu cầu về nhà ở
2.3	Khảo sát thực tế xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở
3	Thu thập bổ sung số liệu, dữ liệu
4	Tổng hợp, xử lý số liệu, dữ liệu

STT	Công việc
4.1	Tổng hợp số liệu, dữ liệu
4.2	Xử lý số liệu, dữ liệu
5	Xây dựng dự thảo kế hoạch
5.1	Nghiên cứu phân tích hiện trạng nhà ở trên địa bàn
5.2	Nghiên cứu đánh giá kết quả phát triển nhà ở
5.3	Nghiên cứu xác định nhu cầu và khả năng cung ứng nhà ở trong kỳ kế hoạch
5.4	Nghiên cứu xác lập các chỉ tiêu phát triển nhà ở
5.5	Nghiên cứu xác định nhu cầu về nguồn vốn để phát triển nhà ở
5.6	Nghiên cứu đề xuất giải pháp thực hiện kế hoạch
5.7	Nghiên cứu xác định thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án, tiến độ thực hiện dự án.
5.8	Nghiên cứu đề xuất trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện
5.9	Tổng hợp, hoàn thiện nội dung dự thảo kế hoạch
6	Báo cáo, tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa nội dung dự thảo kế hoạch
7	Hoàn thiện sản phẩm

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Tiến độ thực hiện: 45 ngày.

- Đơn vị tư vấn phải báo cáo tình hình thực hiện công việc cứ mỗi tuần một lần.
- Thời gian thực hiện: Ngày đầu của các tuần.

- Nhà thầu tư vấn sẽ nộp cho chủ đầu tư các báo cáo và các tài liệu thuộc dịch vụ tư vấn cho từng nội dung công việc theo tiến độ đã dự kiến. Nhà thầu thông báo đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin liên quan đến công việc tư vấn có thể làm chậm trễ hoặc cản trở việc hoàn thành các công việc theo tiến độ và đề xuất giải pháp thực hiện.

- Nhà thầu tư vấn có trách nhiệm hoàn thành đúng tiến độ và giao nộp các sản phẩm tư vấn xây dựng. Nhà thầu có trách nhiệm trình bày và bảo vệ các quan điểm về các nội dung của công việc tư vấn trong các buổi họp trình duyệt của các cấp có thẩm quyền do chủ đầu tư tổ chức.

2. Sản phẩm giao nộp

- Hồ sơ nộp cho Chủ đầu tư: 9 bộ hồ sơ + USB chứa toàn bộ file dữ liệu của toàn bộ hồ sơ tư vấn kèm theo.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí phải phù hợp và đáp ứng theo yêu cầu tại chương III của E-HSMT này .

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Cung cấp điều kiện làm việc, cán bộ hỗ trợ của Chủ đầu tư và những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ của tư vấn, kể cả các tài liệu nghiên cứu liên quan hiện có nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình.

PHỤ LỤC

**ĐỀ CƯƠNG XÂY DỰNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
GIAI ĐOẠN 2026-2030 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH LÀO CAI**

TỔNG QUAN

1. Sự cần thiết xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai giai đoạn 2026-2030

Ngày 12/6/2025, Quốc hội thông qua Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Trong đó, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của tỉnh Yên Bái và tỉnh Lào Cai thành tỉnh mới có tên gọi là tỉnh Lào Cai.

Ngày 16/6/2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 1673/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lào Cai năm 2025. Theo đó, sau khi sắp xếp, tỉnh Lào Cai mới có 99 đơn vị hành chính cấp xã. Như vậy, tỉnh Lào Cai mới sau khi sắp xếp có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh và cấp xã. Việc thay đổi địa giới hành chính dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở.

Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 29/01/2026.

Hiện nay, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã quy định về kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh. Nội dung Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh có nhiều thay đổi so với các quy định trước đây; đặc biệt là nội dung về “*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, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch*” là căn cứ để đánh giá sự phù hợp của các dự án đầu tư xây dựng với Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, đảm bảo chỉ tiêu hoàn thành Nhà ở xã hội trong năm 2026 và các năm tiếp theo đến 2030 được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 và để cập nhật các dự án dự kiến chấp thuận chủ trương đầu tư năm 2026 và các năm tiếp theo đến 2030 vào kế hoạch phát triển nhà ở.

Như vậy, việc xây dựng mới và phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai giai đoạn 2026-2030 là phù hợp theo quy định của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045, Luật Nhà ở năm 2023 và đã có đầy đủ căn cứ để xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Căn cứ xây dựng Kế hoạch

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 1673/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Lào Cai năm 2025;
- 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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị quyết số 07/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030;
- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”;
- Quyết định số 316/QĐ-TTg ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Lào Cai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 1086/QĐ-TTg ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Yên Bái thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 04/2025/TT-BNV ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu;
- Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến việc sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;
- Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lào Cai giai đoạn 2021-2030;
- Hệ thống các quy hoạch, kế hoạch có liên quan đã được phê duyệt.

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.
2. Hiện trạng diện tích sàn xây dựng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án.
3. Hiện trạng nhà ở theo kế hoạch mục tiêu quốc gia, kế hoạch đầu tư công về nhà ở.
4. Hiện trạng nhà ở của cá nhân tự xây dựng.
5. Hiện trạng thị trường bất động sản phân khúc nhà ở.
6. Nhu cầu, khả năng cung cấp số lượng nhà ở trong kỳ kế hoạch.

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

1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở kỳ trước.
2. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch.
3. Những tồn tại, khó khăn, vướng mắc.
4. Nguyên nhân.

CHƯƠNG II

CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

I. Cơ sở xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Dự kiến diện tích sàn các loại nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn đầu tư công), số lượng các loại nhà ở của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở dự kiến hoàn thành trong kỳ kế hoạch.
2. 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, khả năng cân đối cung - cầu về nhà ở, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng yêu cầu hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội tại khu vực dự kiến thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng kế hoạch.

II. Chỉ tiêu phát triển nhà ở

1. Chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người.

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.

3. Chỉ tiêu nhà ở hoàn thành đưa vào sử dụng theo chương trình mục tiêu quốc gia.

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

III. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nếu có)

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.

2. Thời gian phá dỡ đối với nhà chung cư phải phá dỡ.

3. Dự kiến nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn.

IV. Nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở

1. Vốn ngân sách trung ương (nếu có).

2. Vốn ngân sách địa phương.

3. Vốn xã hội hóa.

CHƯƠNG III

GIẢI PHÁP VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH

I. Giải pháp thực hiện

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

2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, phát triển quỹ đất.

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

4. Giải pháp phát triển nhà ở theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế.

6. Nhóm giải pháp phát triển thị trường bất động sản.

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

8. Các nhóm giải pháp khác.

II. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.

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