

## **Chính phủ ban hành Nghị định về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin nhà ở, thị trường bất động sản**

08:06 02/01/2026

Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 357/2025/NĐ-CP quy định về xây dựng, quản lý và khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.

Nghị định được ban hành nhằm cụ thể hóa các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, bao gồm các nội dung về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin; cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin; cùng các quy định liên quan đến việc khai thác, sử dụng hệ thống thông tin theo thẩm quyền.

Đối tượng áp dụng của nghị định là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Theo nghị định, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản được xây dựng theo mô hình tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Bộ Xây dựng là cơ quan chủ trì xây dựng, quản lý và vận hành hệ thống trên phạm vi toàn quốc; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thu thập, cập nhật, quản lý và khai thác dữ liệu tại địa phương theo phân cấp.



Ảnh minh họa

Hệ thống phải bảo đảm phục vụ kịp thời công tác quản lý nhà nước, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh; đồng thời bảo đảm tính công khai, minh bạch của thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân được phân quyền truy cập để thực hiện việc khởi tạo, chia sẻ, cập nhật và khai thác dữ liệu đúng thẩm quyền, đúng mục đích.

Việc xây dựng hệ thống thông tin được thực hiện theo hướng mở, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về cơ sở dữ liệu, giao diện lập trình ứng dụng (API) và mô hình phân quyền; phù hợp với khung kiến trúc dữ liệu quốc gia, tiêu chuẩn an toàn, an ninh thông tin; đồng thời bảo đảm khả năng kết nối, chia sẻ dữ liệu với Cơ sở dữ liệu tổng hợp quốc gia và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan. Những dữ liệu đã được kết nối, chia sẻ sẽ không thu thập lại.

Dữ liệu đưa vào hệ thống phải được làm sạch, có nguồn gốc hợp pháp, phản ánh đúng hiện trạng pháp lý, đầy đủ các trường thông tin theo quy định và được cập nhật thường xuyên. Toàn bộ dữ liệu phải bảo đảm khả năng truy vết, theo dõi lịch sử chỉnh sửa, bảo đảm tính chính xác, minh bạch trong quá trình khai thác, sử dụng.

Theo nghị định, thông tin và dữ liệu hình thành từ hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản là tài sản nhà nước do Bộ Xây dựng quản lý. Việc quản lý, khai thác phải bảo đảm an toàn thông tin, bảo vệ bí mật nhà nước, bảo mật dữ liệu cá nhân, đồng thời tạo thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trong thực hiện thủ tục hành chính và tiếp cận dịch vụ công.

Thông tin, số liệu được công bố công khai trên Cổng thông tin của hệ thống là các dữ liệu tổng hợp theo quy định. Việc xây dựng, quản lý và sử dụng dữ liệu

phải tuân thủ pháp luật về quản lý, kết nối, chia sẻ dữ liệu số, pháp luật về giao dịch điện tử và pháp luật về tiếp cận thông tin.

Cơ sở dữ liệu về nhà ở bao gồm hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở do Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các bộ, ngành và địa phương ban hành theo thẩm quyền; các chỉ tiêu phát triển nhà ở theo đề án, chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt và kết quả thực hiện như diện tích đất dành cho nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ; tình hình cải tạo, xây dựng chung cư; diện tích nhà ở bình quân đầu người; tổng diện tích sàn và số lượng nhà ở.

Bên cạnh đó, dữ liệu còn bao gồm thông tin về các loại hình nhà ở như nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đầu tư, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở hỗn hợp và nhà ở thuộc tài sản công. Hệ thống cũng cập nhật thông tin về các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo, chương trình phòng chống thiên tai, xây dựng nhà ở vùng ngập lũ và các chương trình hỗ trợ khác theo quy định.

Ngoài ra, cơ sở dữ liệu còn tích hợp thông tin về nhà ở trong tổng điều tra dân số và nhà ở, điều tra giữa kỳ và các cuộc điều tra chuyên đề có liên quan.

Đối với thị trường bất động sản, hệ thống thông tin về giao dịch bao gồm dữ liệu về tình hình giao dịch của các dự án theo từng loại hình bất động sản, như số lượng căn hộ, căn nhà, lô đất; diện tích; giá giao dịch bình quân theo mét vuông; tổng giá trị giao dịch và lượng hàng tồn kho.

Hệ thống cũng cập nhật thông tin về giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực, bao gồm số lượng, diện tích, giá giao dịch và tổng giá trị giao dịch của từng loại hình bất động sản.

Dữ liệu về hợp đồng giao dịch bất động sản được thu thập gồm số, ký hiệu hợp đồng; mã định danh điện tử của sản phẩm bất động sản; thời điểm ký kết; loại hợp đồng như mua bán, thuê, thuê lại, thuê mua hoặc chuyển nhượng; cùng thông tin về các bên tham gia hợp đồng như tên tổ chức, cá nhân, mã định danh tổ chức, số định danh cá nhân hoặc số định danh người nước ngoài.

Nghị định số 357/2025/NĐ-CP chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1/3/2026.

**Phương Thảo (t/h)**