TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc phát triển nhà ở xã hội

11:58 31/10/2025

Bộ Xây dựng đang dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về một số cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật và chỉ tiêu pháp lệnh đột phá phát triển nhà ở xã hội.

Bộ Xây dựng đề xuất cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc phát triển nhà ở xã hội

Bộ Xây dựng cho biết, phát triển nhà ở xã hội cho người dân đã được Đảng, Nhà nước xác định là quyết tâm chính trị, là nhiệm vụ quan trọng của Đảng và cả hệ thống trị, thể hiện đặc trưng, bản chất tốt đẹp của chế độ ta; là một trong những nhiệm vụ trọng tâm cần ưu tiên trong phát triển kinh tế - xã hội của Đất nước. Đây vừa là vấn đề an sinh xã hội, đồng thời cũng là một động lực phát triển kinh tế - xã hội, góp phần tăng đầu tư, tiêu dùng, bảo đảm sự tiến bộ và công bằng xã hội.

Trong thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt chỉ đạo và triển khai nhiều nhiệm vụ nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, sự vào cuộc của các Bộ, ngành và chính quyền địa phương, tình hình phát triển nhà ở xã hội đã có nhiều chuyển biến. Nhiều văn bản quy phạm pháp luật nhằm đẩy nhanh tiến độ triển khai đầu tư xây dựng, cải cách thủ tục hành chính đã được ban hành, các địa phương đã bước đầu quan tâm, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, nhiều đoàn công tác đã được tổ chức để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện...

Kết quả là trong 9 tháng năm 2025, chúng ta đã hoàn thành 50.687/100.275 căn (đạt 50,5%), dự kiến đến hết năm 2025 sẽ hoàn thành thêm 38.600 căn (tổng là 89.007/100.275 căn, đạt 89%. Lũy kế đến nay, thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030, cả nước có 696 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai với quy mô 637.048 căn, đạt 60% so với mục tiêu đề ra, trong đó: 165 dự án hoàn thành, quy mô 116.342 căn; 151 dự án đã khởi công xây dựng, đang triển khai với quy mô 132.616 căn; 380 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, quy mô 388.090 căn.

Mặc dù công tác phát triển nhà ở xã hội đã có kết quả tiến bộ trong thời gian qua nhưng để đạt được mục tiêu của cả giai đoạn 2021-2030, nhiệm vụ còn rất nặng nề với khối lượng công việc lớn. Do vậy, việc nghiên cứu, xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về việc ban hành cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật và chỉ tiêu pháp lệnh đột phá phát triển nhà ở xã hội là cần thiết nhằm tăng nguồn cung về nhà ở xã hội ngay trong năm 2026 và các năm tiếp theo, đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn hiện nay, nhất là tại các đô thị lớn, nhiều khu công nghiệp.

Cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc phát triển nhà ở xã hội

Tại dự thảo, Bộ Xây dựng đề xuất cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc phát triển nhà ở xã hội cụ thể như sau:

1. Trường hợp nhà đầu tư đề xuất dự án tại vị trí khu đất chưa có hoặc chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, chưa có chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án xem xét trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu đất được xác định để phát triển nhà ở xã hội để quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

Sau khi có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án. Các nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được cập nhật vào các loại và cấp độ quy hoạch đô thị và nông thôn và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành áp dụng tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành phần diện tích sàn với tỷ lệ kinh doanh dịch vụ, thương mại không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án, không bao gồm phần diện tích bố trí để phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của các hộ dân cư trong phạm vi dự án (khu vực sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, nhà trẻ mẫu giáo và các công trình hạ tầng thiết yếu khác phục vụ cho đời sống của cư dân tòa nhà) và diện tích làm chỗ để xe theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

Chủ đầu tư được phân bổ toàn bộ phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà trong dự án (kể cả bố trí công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại độc lập theo một hoặc vài khối nhà) đảm bảo không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án.

3. Tại các khu vực phường thuộc các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê theo loại nhà là nhà chung cư. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo loại nhà là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

4. Đối tượng là người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất hoặc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án để phát triển nhà ở xã hội thì được ưu tiên mua, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập, trừ trường hợp đã được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

5. Chủ đầu tư dự án được lựa chọn áp dụng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (Nghị quyết số 201/2025/QH15) để thực hiện cấp giấy phép xây dựng hoặc áp dụng quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 để được miễn giấy phép xây dựng.

Tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Theo dự thảo, ưu tiên giao doanh nghiệp có năng lực tài chính, kinh nghiệm đã triển khai các dự án nhà ở và có cam kết và trách nhiệm với xã hội làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Doanh nghiệp, nhà đầu tư được lựa chọn đảm bảo các tiêu chí sau:

Cam kết chính trị và trách nhiệm xã hội: Doanh nghiệp thể hiện quyết tâm, trách nhiệm xã hội và tinh thần đồng hành cùng Chính phủ trong thực hiện mục tiêu an sinh nhà ở, sẵn sàng dành nguồn lực đầu tư cho nhà ở xã hội và có cam kết tiến độ hoàn thành dự án nhanh nhất và không vượt quá 03 năm kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện dự án: Doanh nghiệp có đủ năng lực tài chính; có kinh nghiệm triển khai các dự án nhà ở; có cam kết tiến độ hoàn thành dự án nhanh nhất theo quy định nêu trên; có cam kết bảo hành chất lượng về nhà ở và giá thành hợp lý.

Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến góp ý dự thảo này trên Cổng Thông tin điện tử của Bộ.

Theo chinhphu.vn