TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

TP. HCM ban hành quy định mới về mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội

11:58 31/12/2025

Sở Xây dựng TP. HCM vừa ban hành quy định về trình tự, thủ tục, điều kiện và hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đối với các dự án được đầu tư xây dựng không sử dụng vốn đầu tư công và nguồn tài chính công đoàn.



Ảnh: minh họa

Theo Sở Xây dựng, các dự án nhà ở xã hội thuộc nhóm trên phải thực hiện nghiêm việc công bố, công khai thông tin theo đúng quy định pháp luật.

Cụ thể, trước thời điểm khởi công ít nhất 3 ngày làm việc, chủ đầu tư phải thông báo thời gian khởi công và hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương.

Trước thời điểm nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội ít nhất 30 ngày, chủ đầu tư phải gửi quyết định giá bán, giá thuê mua kèm hồ sơ xây dựng giá đã được thẩm tra về Sở Xây dựng để công khai trên Cổng Thông tin điện tử UBND TP. HCM và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Đồng thời, chủ đầu tư phải báo cáo tổng số căn hộ dự kiến bán và thời điểm nhận hồ sơ để Sở Xây dựng kiểm tra, công bố công khai trong thời gian tối thiểu 30 ngày. Chủ đầu tư không được ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chỉ được ký hợp đồng khi nhà ở đủ điều kiện theo quy định pháp luật.

Căn cứ các thông tin đã được công khai, người dân có nhu cầu mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội nộp hồ sơ trực tiếp hoặc trực tuyến cho chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm rà soát hồ sơ, lập danh sách các đối tượng theo thứ tự ưu tiên và gửi Sở Xây dựng kiểm tra, xác định đúng đối tượng, tránh trùng lặp chính sách hỗ trợ.

Sau khi hợp đồng được ký kết, trong vòng 15 ngày, Sở Xây dựng sẽ kiểm tra, cập nhật và công khai danh sách các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội trên trang thông tin điện tử của sở để người dân theo dõi, giám sát.

Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được xác định theo Điều 76 Luật Nhà ở 2023, bao gồm: Người có công với cách mạng; hộ nghèo, hộ cận nghèo; người thu nhập thấp tại đô thị; công nhân, người lao động; cán bộ, công chức, viên chức; lực lượng vũ trang; người bị thu hồi đất chưa được bồi thường bằng nhà ở; học sinh, sinh viên; doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

Tùy từng nhóm đối tượng, việc giải quyết mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội được phân định cụ thể nhằm bảo đảm đúng mục tiêu chính sách. Riêng đối tượng thuê nhà ở xã hội không bắt buộc phải đáp ứng đầy đủ điều kiện về nhà ở và thu nhập.

Về điều kiện nhà ở, người đăng ký phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà nhưng diện tích bình quân dưới 15 m^2/sàn/người. Trường hợp đã có nhà nhưng ở xa nơi làm việc (từ 14,5 km đối với phường hoặc 20 km đối với xã) và dự án nhà ở xã hội gần nơi làm việc hơn nhà hiện tại vẫn được xem xét hỗ trợ.

Về điều kiện thu nhập, mức trần được quy định theo từng nhóm đối tượng. Đối với người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ, công chức, viên chức, thu nhập bình quân tháng thực nhận không quá 20 - 40 triệu đồng, tùy tình trạng hôn nhân và hoàn cảnh gia đình.

Đối với lực lượng vũ trang, thu nhập được xác định theo hệ số so với thu nhập của sĩ quan cấp bậc hàm Đại tá. Trường hợp không có hợp đồng lao động phải được công an cấp xã xác nhận theo cơ sở dữ liệu dân cư.

Ngoài ra, các nhóm người thu nhập thấp, công nhân, cán bộ, công chức, viên chức còn được áp dụng hệ số điều chỉnh thu nhập và các chính sách khuyến khích nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn trong việc tiếp cận nhà ở xã hội theo quy định của UBND TP. HCM.

Thuận Yến (*t/h*)