TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Triển khai chính sách đột phá để phát triển nhà ở xã hội

09:00 08/06/2025

Bộ Xây dựng đang dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Dự thảo nghị định gồm có 5 chương, 19 điều, có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2025 đến hết ngày 30/6/2030.

Nghị định này quy định chi tiết về các nội dung: Quỹ nhà ở quốc gia; giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn đầu tư công; thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng; áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội; xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Dự thảo nghị định đã quy định những trình tự, thủ tục đã cắt giảm, cải cách các thủ tục hành chính sau: Không thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà thực hiện giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu.



Căn cứ Nghị quyết 201, quy định này cắt giảm được khoảng 200 ngày, tương ứng khoảng 70% thời gian thực hiện thủ tục so với quy định hiện hành.

Thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại nghị định này thay thế thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; trình tự, thủ tục, thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bên cạnh đó, việc không yêu cầu thực hiện quy trình đấu thầu rộng rãi đối với các gói thầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng mà được áp dụng quy trình chỉ định thầu rút gọn, theo đó cắt giảm được từ 45 - 105 ngày so với quy định hiện hành.

Việc miễn giấy phép xây dựng đối với trường hợp áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình, theo đó cắt giảm được 20 - 30 ngày so với quy định hiện hành.

Về áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội (Điều 15) dự thảo nghị định quy định: Chủ tịch UBND cấp tỉnh thực hiện công bố thiết kế mẫu, thiết kế điển hình công trình xây dựng nhà ở xã hội đối với các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đã được Sở Xây dựng cấp tỉnh thẩm định về sự phù hợp của thiết kế mẫu, thiết kế điển hình với tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy và các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia về xây dựng liên quan. Việc áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển

hình công trình nhà ở xã hội được thực hiện trên nguyên tắc tự nguyện hoặc dùng để tham khảo khi lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM, trong cơ chế chính sách đặc thù về nhà ở xã hội, có hai nhóm cơ chế chính sách nổi bật, đó là quyết định thành lập Quỹ Phát triển nhà ở quốc gia để cho thuê; cơ chế đặc thù vượt trội, đột phá về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội.

Theo ông Châu, cơ chế giao chủ đầu tư chấp thuận chủ trương đầu tư không thông qua đấu thầu là một cơ chế vượt trội.

"Dự án nhà ở xã hội nếu áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình thì miễn giấy phép xây dựng luôn. Rất tuyệt vời! Trước đây chúng tôi không có được cái quy định này đâu" - ông Châu nói.

Thu Trang