

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~2161~~/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 22 tháng 12 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia**  
**giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021 - 2030;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 với những nội dung sau đây:**

**I. QUAN ĐIỂM**

1. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những quyền cơ bản, là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước. Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân.

2. Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

3. Phát triển nhà ở tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

4. Phát triển nhà ở phải bảo đảm an toàn và đáp ứng các điều kiện về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, tiện nghi và môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai, dịch bệnh, sử dụng tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững, phát thải thấp theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

5. Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà chung cư, nhà cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho người dân đặc biệt tại khu vực đô thị, phấn đấu phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn gắn với Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

6. Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; theo phương thức phù hợp với yêu cầu của hoạt động sản xuất, quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của khu công nghiệp.

## II. MỤC TIÊU

### 1. Mục tiêu tổng quát

- Phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo nhà ở của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn. Đối với các nhà ở hiện hữu bao gồm nhà chung cư và nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại.

- Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

- Phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

### 2. Mục tiêu cụ thể

#### a) Phát triển diện tích nhà ở

- Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc phấn đấu đạt khoảng 27 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt 28 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26 m<sup>2</sup> sàn/người.

- Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc phấn đấu đạt khoảng 30 m<sup>2</sup> sàn/người, trong đó: diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt 32 m<sup>2</sup> sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 28 m<sup>2</sup> sàn/người.

#### b) Nâng cao chất lượng nhà ở



- Nhà ở phát triển mới phải đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, gắn với các dự án phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối hạ tầng giao thông, hạ tầng số, thiết kế mở rộng không gian tiện nghi chức năng của căn nhà theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp.

- Nâng cao chất lượng nhà ở hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở riêng lẻ, hộ gia đình và cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo dự án đồng bộ, hiện đại.

- Đến năm 2030, phấn đấu tăng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85% - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75% - 80%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

#### c) Phát triển nhà ở thương mại

- Phát triển nhà ở thương mại theo dự án, gắn với phát triển đô thị, chương trình phát triển nhà ở, khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở chung cư cao tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, phát thải thấp góp phần nâng cao chất lượng nhà ở, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng.

- Phát triển đa dạng loại hình sản phẩm nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán, có cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp trong đó tăng tỷ trọng nhà ở thương mại có diện tích trung bình và giá cả hợp lý thông qua thị trường bất động sản nhà ở và các chính sách khuyến khích của Nhà nước.

- Nhà nước có chính sách đảm bảo việc phân bổ các nguồn lực phát triển nhà ở thông qua cơ chế thị trường, công khai, minh bạch.

#### d) Phát triển nhà ở xã hội

- Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp, cán bộ công chức, viên chức, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân thông qua điều chỉnh, bổ sung chính sách nhằm tăng nguồn cung kết hợp hỗ trợ khả năng thanh toán.

- Phát triển nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu.

- Đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.



- Mỗi đối tượng cần có chính sách riêng và cụ thể, đảm bảo đúng mục tiêu, đúng đối tượng và đủ điều kiện cũng như các chính sách ưu đãi phù hợp.

- Quan tâm giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân gắn với khu vực sản xuất, bảo đảm đáp ứng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các khu nhà ở, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất, góp phần an sinh xã hội.

#### đ) Phát triển nhà ở công vụ

- Đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ của cơ quan trung ương và địa phương khi được điều động, luân chuyển bảo đảm cho các đối tượng này ổn định cuộc sống, an tâm, thuận lợi trong quá trình công tác.

- Đa dạng phương thức tạo lập quỹ nhà ở công vụ thông qua hình thức Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc đầu tư mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

- Việc khai thác, quản lý, vận hành, sử dụng quỹ nhà ở công vụ phải đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả.

#### e) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

- Đáp ứng cơ bản nhu cầu nhà ở để phục vụ tái định cư bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc phát triển, hình thức bố trí nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Đa dạng phương thức bố trí tái định cư thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án, quỹ đất để bố trí tái định cư. Ưu tiên việc bố trí tái định cư tại chỗ, tại khu vực lân cận nhằm góp phần bảo đảm an sinh xã hội cho đối tượng tái định cư.

- Việc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư phải đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân tái định cư và doanh nghiệp, việc bố trí nhà ở tái định cư phải bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Nhà ở tái định cư được xây dựng phải đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn phù hợp với nhu cầu của người được tái định cư.

#### g) Hỗ trợ nhà ở theo chương trình mục tiêu

- Đối với người có công với cách mạng và thân nhân của người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ<sup>1</sup> có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ từ ngân sách nhà nước (bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương) theo mức phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước giai đoạn 2021 - 2030; đồng thời đẩy mạnh xã hội hóa, kết hợp chính sách hỗ trợ của Nhà nước với sự tham gia hỗ trợ của cộng đồng, đoàn thể, doanh nghiệp, cá nhân và gia đình người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ tham gia đóng góp để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhà ở hiện có, đảm bảo nâng cao chất lượng nhà ở.

<sup>1</sup> Thuộc nhóm đối tượng quy định tại Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng số 02/2020/UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của UBTVQH khóa 14.



- Đối với các hộ nghèo tại khu vực nông thôn, vùng dân tộc thiểu số và miền núi, hộ nghèo trên địa bàn các huyện nghèo<sup>2</sup> có khó khăn về nhà ở, hỗ trợ cải thiện nhà ở theo hướng: (i) hỗ trợ từ ngân sách trung ương; (ii) tăng mức vay ưu đãi cũng như đề nghị các địa phương hỗ trợ thêm từ các nguồn xã hội hóa và lồng ghép việc hỗ trợ từ các nguồn vốn hợp pháp khác; (iii) tăng chất lượng và tăng diện tích tối thiểu của ngôi nhà được hỗ trợ xây dựng phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước.

- Đối với các hộ có nhà ở trong vùng thường xuyên chịu ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (bão, lũ, sạt lở đất,...), hỗ trợ theo hướng cho vay ưu đãi để xây mới, cải tạo, sửa chữa nâng cao chất lượng căn nhà, tăng khả năng chống chịu của nhà ở; đối với một số khu vực nguy hiểm thực hiện hỗ trợ xây dựng hạ tầng khu tái định cư tại các khu vực an toàn từ nguồn ngân sách nhà nước.

- Đối với học sinh, sinh viên, phát triển nhà ở cho thuê gắn với việc quy hoạch, đầu tư xây dựng cơ sở đào tạo, đảm bảo điều kiện sinh hoạt và phù hợp với môi trường học tập.

#### h) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

- Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn

+ Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, bảo đảm vệ sinh môi trường và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà ở. Việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải phù hợp với phong tục, tập quán kết hợp với bảo tồn, giữ gìn kiến trúc nhà ở truyền thống của từng vùng, miền.

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết của dự án được duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì việc xây dựng phải tuân thủ giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

+ Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân nằm trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử thì việc xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- Việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị

+ Tại khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở có yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng.

+ Việc phát triển nhà ở phải bảo đảm tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

<sup>2</sup> Đối tượng theo quy định tại Nghị quyết số 120/2020/QH14 ngày 19/6/2020; Nghị quyết số 24/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội; Nghị định số 07/2021/NĐ-CP ngày 27/01/2021 của Chính phủ; Quyết định số 1719/QĐ-TTg ngày 14/10/2021 của Thủ tướng Chính phủ.



### i) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

- Thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo dự án gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về nhà ở nhằm đảm bảo tính mạng, tài sản, nâng cao chất lượng sống của người dân tại các nhà chung cư, khu chung cư, hướng tới phát triển đô thị xanh, văn minh hiện đại, bền vững.

- Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước trong việc kiểm soát hoạt động đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

### k) Quản lý, vận hành nhà chung cư

- Đảm bảo duy trì chất lượng của tòa nhà thông qua quản lý, bảo trì, vận hành nhà chung cư thường xuyên, định kỳ, đúng quy trình kỹ thuật.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý trong quá trình vận hành nhà chung cư, tăng cường tiện ích, chất lượng sống, bảo đảm an toàn cho các chủ thể sử dụng và quản lý chung cư, đặc biệt là an toàn phòng chống cháy nổ.

- Đảm bảo cân bằng lợi ích và đồng thuận của các bên về quyền sở hữu, sử dụng, khai thác các phần diện tích trong chung cư, giảm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và ổn định an ninh, trật tự xã hội tại các khu chung cư gắn với hoạt động của chính quyền địa phương.

## III. NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

- Hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung một số chính sách phát triển nhà ở gồm: (i) Nhà ở thương mại; (ii) Nhà ở xã hội; (iii) Nhà ở công vụ; (iv) Nhà ở phục vụ tái định cư; (v) Nhà ở theo chương trình mục tiêu; (vi) Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình và cá nhân; (vii) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (viii) Quản lý, vận hành nhà chung cư.

- Xây dựng chính sách khuyến khích phát triển nhà ở thương mại theo dự án có diện tích trung bình với giá cả phù hợp khả năng chi trả của các đối tượng theo cơ chế thị trường.

- Nghiên cứu và ban hành, bổ sung các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở đối với các thiết kế, kỹ thuật, công nghệ xây dựng mới hướng tới nâng cao chất lượng ở, phù hợp với xu hướng phát triển nhà ở xanh, bền vững, thông minh, ứng dụng công nghệ số; đồng thời tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra liên quan đến việc áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở. Xây dựng cơ chế, chính sách khuyến khích việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn đối với những khu dân cư hiện hữu của hộ gia đình, cá nhân gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Bổ sung cơ chế, chính sách khuyến khích, ưu đãi cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở xanh, tiết kiệm năng lượng và nhà ở phát thải thấp, ứng dụng công nghệ số.

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

- Trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt nhằm đáp ứng phát triển các dự án đô thị, dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển nhà xã hội, nhà công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư...

- Khi lập, phê duyệt quy hoạch các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà ở xã hội.

- Trong quá trình lập quy hoạch đô thị, thực hiện điều chỉnh, quy hoạch lại, tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng giảm mật độ tập trung dân cư kết hợp mô hình nhà ở cao tầng hiện đại, đảm bảo đồng bộ hạ tầng, hoặc có kế hoạch cải tạo, nâng cấp hạ tầng khu dân cư hiện hữu.

- Tập trung phủ kín quy hoạch chi tiết trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch nông thôn mới; thường xuyên rà soát các quy hoạch được phê duyệt nhưng thời gian thực hiện kéo dài, thiếu khả thi để điều chỉnh hoặc xóa bỏ.

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

- Nâng cao năng lực của chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thông qua bổ sung quy định về các điều kiện cần đáp ứng của nhà đầu tư bảo đảm chủ đầu tư phải có đủ chức năng, năng lực, kinh nghiệm thực hiện các dự án nhà ở, ưu tiên chủ đầu tư có phương án được đánh giá cao về giải pháp quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiến độ thực hiện dự án, đưa công trình vào sử dụng, giải pháp quản lý vận hành.

- Tăng cường hiệu quả và tính công khai, minh bạch trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư theo đó chủ yếu thực hiện thông qua phương thức đấu giá, đấu thầu cho các dự án phát triển đô thị, phát triển nhà ở, phát triển nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư. Bổ sung quy định về khung tiêu chí, tiêu chuẩn thống nhất, đầy đủ về những điều kiện nhà đầu tư cần đáp ứng trong hồ sơ mời thầu đầu tư dự án.

- Tăng cường giám sát, áp dụng các chế tài để đảm bảo chủ đầu tư thực hiện đúng những cam kết, nghĩa vụ, nội dung được phê duyệt trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Tăng cường thực hiện quản lý sau đầu tư xây dựng nhà ở, ban hành các quy chế để quản lý cũng như quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án phát triển nhà ở.



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

- Nâng cao vai trò của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong quản lý phát triển nhà ở, điều tiết đảm bảo cân đối cung - cầu nhà ở. Tăng cường chức năng quản lý nhà nước về nhà ở của các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương và địa phương.

- Quy định cụ thể các nội dung trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt và điều chỉnh chương trình, kế hoạch để đảm bảo tính thống nhất trong triển khai thực hiện tại địa phương. Quản lý danh mục các dự án phát triển nhà ở trong Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm làm cơ sở để chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Đảm bảo tính kết nối, đồng bộ với các quy định pháp luật liên quan, đặc biệt là các loại quy hoạch liên quan.

#### 5. Nhóm giải pháp về nguồn vốn và thuế

##### a) Giải pháp về nguồn vốn

- Bố trí hợp lý nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, cho các chương trình mục tiêu về nhà ở.

- Huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.

- Huy động hiệu quả nguồn vốn nước ngoài thông qua các cơ chế huy động tài chính quốc tế như: quỹ đầu tư, quỹ tín thác bất động sản, liên doanh, liên kết thực hiện dự án nhà ở; tạo điều kiện cho nhà đầu tư nước ngoài tham gia phát triển nhà ở xã hội.

##### b) Giải pháp về thuế

- Tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

- Điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường bất động sản nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

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

- Nghiên cứu sửa đổi pháp luật kinh doanh bất động sản để hoàn thiện chính sách kinh doanh bất động sản nói chung và chính sách liên quan đến giao dịch, kinh doanh nhà ở, dự án nhà ở nói riêng bao gồm: kinh doanh nhà ở có sẵn, kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở, chuyển nhượng dự án, một phần dự án nhà ở...



- Tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản trong đó có hoạt động giao dịch kinh doanh nhà ở; góp phần quản lý thông tin giao dịch bất động sản, tăng tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi người dân khi kinh doanh bất động sản thông qua các sàn giao dịch bất động sản theo hướng: khuyến khích việc giao dịch kinh doanh bất động sản qua sàn để công khai, minh bạch; các nhà ở, bất động sản có sẵn, đã được cấp giấy chứng nhận không bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn; nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định việc giao dịch qua sàn đối với một số loại bất động sản hình thành trong tương lai của doanh nghiệp, chủ đầu tư (như nhà ở hình thành trong tương lai, bất động sản lưu trú hình thành trong tương lai) để đảm bảo quyền lợi của khách hàng.

- Tăng cường kiểm soát hoạt động môi giới bất động sản trong đó có hoạt động môi giới kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân theo hướng: nâng cao trình độ chuyên môn, đạo đức nghề nghiệp đối với cá nhân hành nghề môi giới bất động sản (chuẩn hóa việc đào tạo, thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề); các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản đăng ký, tham gia hoạt động để có tổ chức quản lý (hoạt động theo doanh nghiệp, văn phòng, hội...).

- Hoàn thiện chính sách điều tiết để bình ổn và đảm bảo sự ổn định, lành mạnh của thị trường bất động sản tạo cơ sở để cơ quan nhà nước các cấp, các ngành có thể chủ động đề xuất, thực hiện kịp thời các giải pháp cụ thể để bình ổn, điều chỉnh thị trường bất động sản và nhà ở khi thị trường rơi vào trạng thái bất ổn, "sốt nóng", "đóng băng".

- Tăng cường hiệu quả công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và nhà ở; nâng cao trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản của các bộ, ngành và địa phương; hoàn thiện việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để đảm bảo tính công khai, minh bạch; nâng cao hiệu quả của các hoạt động kiểm tra, xử lý, ngăn chặn sai phạm trong kinh doanh nhà ở và bất động sản.

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

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quy trình đầu tư phát triển nhà ở từ bước lựa chọn chủ đầu tư, giao đất, đầu tư xây dựng dự án, cấp giấy chứng nhận sở hữu... Rà soát, cắt giảm, đơn giản hóa, chuẩn hóa, thực hiện chuyển đổi số các thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng nhà ở hộ gia đình, riêng lẻ nhằm tăng cường sự tham gia người dân. Đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, thực hiện cải cách hành chính tại cấp trung ương và địa phương.

- Hoàn thiện pháp luật về nhà ở, về đầu tư theo hướng thống nhất, đồng bộ các quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đất đai (có bao gồm cơ chế, chính sách đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội).

## 8. Nhóm giải pháp khác



- Tăng cường ứng dụng khoa học công nghệ, nghiên cứu và áp dụng các thiết kế, kỹ thuật và công nghệ xây dựng nhà ở mới, vật liệu mới, ứng dụng công nghệ số nhằm tiết kiệm chi phí, hạ giá thành xây dựng nhà ở, đồng thời sử dụng hiệu quả năng lượng và phát thải thấp.

- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu cơ bản, đào tạo bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ lĩnh vực phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Nghiên cứu, hoàn thiện quy định về mô hình quản lý sử dụng nhà chung cư phù hợp, đảm bảo hài hòa lợi ích, rõ ràng về trách nhiệm, nghĩa vụ các bên, tăng tính đồng thuận của cộng đồng dân cư và của các chủ sở hữu, chủ sử dụng trong quản lý sử dụng, vận hành nhà ở nhằm duy trì và nâng cao tuổi thọ công trình. Xây dựng cộng đồng dân cư đô thị, nông thôn bền vững.

- Tăng cường công tác tuyên truyền, quảng bá chính sách nhà ở xã hội và cung cấp thông tin cho người dân thông qua các phương thức truyền thông khác nhau. Xây dựng kế hoạch truyền thông về nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng và Nhà nước và bố trí đầy đủ nguồn lực để thực hiện trước khi ban hành cơ chế chính sách mới nhằm tạo sự đồng thuận trong người dân; tăng cường tổ chức vận động, tuyên truyền, hướng dẫn thực hiện các quy chuẩn, tiêu chuẩn mới.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Bộ Xây dựng**

a) Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương tổ chức triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045; hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện xây dựng chương trình phát triển nhà ở của các địa phương; theo dõi, tổng hợp tình hình triển khai thực hiện Chiến lược để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và tổ chức sơ kết, tổng kết việc thực hiện Chiến lược theo định kỳ; đề xuất sửa đổi, bổ sung Chiến lược cho phù hợp với tình hình thực tế trong từng giai đoạn.

b) Chủ trì đề xuất, sửa đổi, bổ sung các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị, pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản phù hợp với định hướng chiến lược phát triển nhà ở và tình hình thực tế; nghiên cứu, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan đến phát triển nhà ở; xây dựng các cơ chế, chính sách và giải pháp hỗ trợ cải thiện nhà ở cho từng nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở.

c) Chỉ đạo, hướng dẫn, thẩm định Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trước khi được cơ quan có thẩm quyền thông qua và giám sát việc tổ chức thực hiện.

d) Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương có liên quan xây dựng các chương trình mục tiêu, đề án, dự án hỗ trợ, phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng cụ thể theo thẩm quyền và phân giao trách nhiệm cho các địa phương để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.



đ) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan thực hiện nghiên cứu cơ bản, đào tạo chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở; nghiên cứu và ứng dụng các thiết kế, kỹ thuật, công nghệ mới đối với nhà ở phát thải thấp, thân thiện môi trường, nhà ở thích ứng biến đổi khí hậu.

## 2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành có liên quan tổng hợp trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ bố trí nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước để thực hiện các chương trình mục tiêu, đề án, dự án hỗ trợ phát triển nhà ở quy định tại Quyết định này sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đầu tư và các pháp luật có liên quan để đơn giản hóa thủ tục đầu tư phát triển nhà ở.

## 3. Bộ Tài chính

a) Chủ trì nghiên cứu chính sách khuyến khích phát triển đa dạng nguồn vốn dài hạn dành cho phát triển nhà ở như quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản và các công cụ tài chính dài hạn khác.

b) Nghiên cứu đề xuất bổ sung một số loại thuế liên quan đến thị trường bất động sản như thuế tài sản nhà ở nhằm ổn định thị trường, hạn chế đầu cơ, khai thác có hiệu quả bất động sản nhà ở và đảm bảo quyền lợi của Nhà nước.

c) Hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế, tín dụng, chế độ miễn tiền sử dụng đất, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến hoạt động phát triển nhà ở xã hội.

## 4. Bộ Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai theo các nhiệm vụ, giải pháp đã đề ra trong Quyết định này.

b) Chủ trì, bổ sung các quy định nhằm xác nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với các bất động sản nhà ở mới, sản phẩm bất động sản hình thành hợp pháp có chức năng lưu trú.

c) Chủ trì rà soát hoàn chỉnh quy định theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính trong quá trình giao đất cho các loại dự án phát triển nhà ở theo quy định.

## 5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

a) Chỉ đạo, điều hành hệ thống tín dụng đảm bảo chính sách tín dụng an toàn, ổn định cho lĩnh vực bất động sản nhà ở.

b) Hoàn thiện cơ chế chính sách liên quan tới thế chấp bất động sản nhằm khai thác khả năng huy động vốn phục vụ nhu cầu phát triển bất động sản nhà ở.



c) Kịp thời hướng dẫn các tổ chức tín dụng cho vay nhà ở xã hội, chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan.

d) Phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính trong quá trình các đơn vị này đề xuất, xây dựng cơ chế tạo nguồn tài chính dài hạn cho phát triển nhà ở.

## 6. Ngân hàng Chính sách xã hội

Chủ trì, tổ chức thực hiện cho vay ưu đãi hỗ trợ các đối tượng chính sách mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nhà ở và các đối tượng vay vốn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

## 7. Bộ Tư pháp

Phối hợp với các bộ, ngành liên quan xây dựng, bổ sung quy định pháp luật trong lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản để đảm bảo tính đồng bộ, tương thích, tránh chồng chéo với các pháp luật khác có liên quan nhằm phát triển nhà ở theo các nhiệm vụ, giải pháp đã đề ra trong Quyết định này; thực hiện việc kiểm soát các thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản.

## 8. Các bộ, ngành liên quan

Các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách và chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở.

## 9. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn thông qua tổ chức xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và phát triển có kiểm soát thị trường bất động sản nhà ở.

b) Chủ động quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định pháp luật.

c) Thực hiện bố trí nguồn vốn từ ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật.

d) Đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở vào trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội từng thời kỳ của địa phương; tổ chức triển khai thực hiện và định kỳ đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

đ) Tiếp tục đẩy mạnh việc phân cấp, phân quyền, cải cách hành chính liên quan đến phát triển nhà ở.

e) Quan tâm khuyến khích sự hỗ trợ của cộng đồng, tổ chức xã hội, tổ chức, cá nhân thiện nguyện, các nhà hảo tâm trong công tác cải thiện nhà ở cho những đối tượng nghèo, có khó khăn về nhà ở.

### 10. Các tổ chức khác

a) Đề nghị Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở; vận động các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đóng góp, hỗ trợ các chương trình xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp, người nghèo gặp khó khăn về nhà ở.

b) Các hiệp hội nghề nghiệp có liên quan đến lĩnh vực nhà ở có trách nhiệm tuyên truyền, giáo dục các hội viên chấp hành các quy định của pháp luật trong lĩnh vực nhà ở; tham gia tư vấn, phản biện và tích cực thực hiện các chính sách về nhà ở.

c) Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam có trách nhiệm phối hợp với các bộ, ngành, cơ quan liên quan tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, các cơ sở y tế, giáo dục, siêu thị và các công trình thương mại, dịch vụ, công trình văn hóa, thể thao tại các khu công nghiệp, khu chế xuất nhằm nâng cao chất lượng chỗ ở cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất.

### Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

#### Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (3b). 444



**KT. THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG**

**Lê Văn Thành**