

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /UBND-KTN

Bắc Ninh, ngày tháng 9 năm 2025

V/v góp ý sửa đổi Luật nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng.

Hiện nay, Luật Nhà ở năm năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã giúp các địa phương như Bắc Ninh đẩy nhanh được việc phát triển nhà ở xã hội, nhiều đối tượng đã được nhận nhà ở xã hội, ổn định cuộc sống. Tuy nhiên, qua quá trình xây dựng và phát triển nhà ở xã hội, UBND tỉnh Bắc Ninh nhận thấy còn một số nội dung chưa phù hợp với thực tế vận hành của các tòa nhà ở xã hội, cụ thể:

Tại Khoản 4 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024:

“Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt 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.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn bố trí trong từng khối nhà hoặc gộp chung toàn bộ phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà vào phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của một hoặc vài khối nhà.”

Thực tế, sau khi bố trí diện tích sàn để kinh doanh thương mại sang một khối nhà riêng biệt của dự án, việc các tòa nhà ở xã hội còn lại trong dự án bố trí các căn nhà ở xã hội tại tầng 1 phát sinh nhiều bất cập khi các hộ gia đình tại đây tổ chức kinh doanh, buôn bán gây ảnh hưởng đến công tác trật tự, phòng cháy, chữa cháy...

Để giải quyết bất cập nêu trên, UBND tỉnh Bắc Ninh đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu sửa đổi Khoản 4 Điều 23 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024:

“Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn bố trí trong từng khối nhà hoặc gộp chung toàn bộ phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của từng khối nhà vào phần diện tích sàn để kinh doanh dịch vụ, thương mại của một hoặc vài khối nhà. Sau khi bố trí toàn bộ diện tích sàn thương mại vào một khối nhà, các khối nhà ở xã hội còn lại được phép bố trí diện tích sàn tại tầng 1, tầng 2 để kinh doanh dịch vụ, thương mại mà không tính vào chỉ tiêu quy hoạch.”

Phương án sửa đổi này sẽ giúp:

- Kéo giảm giá bán nhà ở xã hội (do chi phí chung của tòa nhà xã hội được phân bổ thêm 1-2 tầng sàn thương mại);
- Có cơ sở để nâng cao chất lượng dịch vụ phục vụ các cư dân tòa nhà xã hội;
- Tạo điều kiện nâng cao lợi nhuận cho chủ đầu tư, góp phần thu hút nguồn lực cho phát triển nhà ở xã hội.
- Thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước sau khi tòa nhà xã hội đi vào vận hành, tránh hiện tượng biến tướng các căn nhà xã hội tầng 1 với mục đích để ở sau một thời gian đều biến tướng thành kinh doanh thương mại, dịch vụ.

UBND tỉnh Bắc Ninh trân trọng báo cáo và góp ý để Bộ Xây dựng tham mưu sửa đổi Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng BXD Nguyễn Văn Sinh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT, XD.Trung.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Thịnh