

Số: /2025/NQ-HĐND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 12 năm 2025

DỰ THẢO

NGHỊ QUYẾT

**Quy định về cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư
xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
KHÓA X, KỲ HỌP THỨ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 và số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày tháng ... năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thông qua cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT NGHỊ:**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng****1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định cơ chế hỗ trợ chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn.

c) Chủ đầu tư được lựa chọn theo pháp luật về đấu thầu hoặc theo tiêu chí ưu tiên được quy định tại Nghị quyết số 201/2025/NQ-QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (chỉ hỗ trợ trong trường hợp khu đất đưa ra lựa chọn chủ đầu tư chưa hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

Điều 2. Nguyên tắc, điều kiện đối với dự án và phương thức hỗ trợ**1. Nguyên tắc hỗ trợ**

a) Đối với kinh phí hỗ trợ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết này được xem xét hỗ trợ sau khi chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành, kiểm toán, quyết toán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng theo pháp luật về xây dựng, xác định giá trị thực hiện.

b) Đối với hỗ trợ phí, lệ phí (kể cả trường hợp điều chỉnh) quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này được xem xét hỗ trợ cùng thời điểm thực hiện hỗ trợ kinh phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết này.

c) Không được tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Điều kiện đối với dự án

a) Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

b) Dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; văn bản có giá trị pháp lý tương đương trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành, chưa hoàn tất thủ tục đầu tư xây dựng mà sau ngày Nghị quyết này

có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư thực hiện hoàn tất các thủ tục đầu tư xây dựng để đảm bảo điều kiện khởi công theo pháp luật về xây dựng.

3. Phương thức hỗ trợ

a) Căn cứ vào kết quả kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra sự phù hợp của việc xác định giá trị thực hiện của chủ đầu tư, Hội đồng nhân dân Thành phố bố trí kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn và hàng năm hỗ trợ chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố theo quy định.

b) Thanh toán, quyết toán kinh phí hỗ trợ được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Mức hỗ trợ

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

Hỗ trợ 50% kinh phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi dự án nhà ở xã hội đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: công trình giao thông, công trình cung cấp năng lượng, công trình chiếu sáng công cộng, công trình thông tin liên lạc, công trình cấp nước, công trình thoát nước, công trình thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn nhưng không quá 10 tỷ đồng/dự án.

Riêng đặc khu Côn Đảo được hỗ trợ 80% kinh phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật nhưng không quá 10 tỷ đồng/dự án.

2. Phí, lệ phí

Hỗ trợ toàn bộ phí, lệ phí trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng gồm: thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép môi trường, đánh giá tác động môi trường; thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của cơ quan Công an; thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư hoặc cấp giấy phép xây dựng.

Điều 4. Nguồn kinh phí hỗ trợ

Vốn đầu tư công thuộc ngân sách của Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng các cơ chế hỗ trợ trong phạm vi địa giới của đơn vị hành chính cấp tỉnh trước khi nhập thành một đơn vị hành chính mới nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục áp dụng cơ chế hỗ trợ theo nội dung Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/03/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND ngày 28/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết đúng theo quy định.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân thành phố, Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố, các tổ chức chính trị - xã hội thành phố tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

4. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/03/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND ngày 28/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

5. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa X, kỳ họp thứ thông qua ngày thángnăm 2025 và có hiệu lực từ ngày tháng năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban Công tác đại biểu - UBTWQH;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP. HCM;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- UBND Thành phố;
- UBMTTQVN thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- Thường trực HĐND, UBND quận-huyện;
- Website Chính phủ;
- TT Công báo, Chi cục VT-LT thành phố;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Võ Văn Minh