

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

V/v thông tin các dự án nhà ở xã hội
trên địa bàn thành phố

Kính gửi:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;
- Liên đoàn Lao động thành phố;
- Các Sở, ban ngành thành phố;
- UBND cấp huyện;
- Trung tâm Báo chí và Truyền thông thành phố;
- Các chủ đầu tư dự án NOXH.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 194/TB-VP ngày 11/4/2025 về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Đức Thọ tại cuộc họp nghe báo cáo tình hình, tiến độ xem xét xác hồ sơ của các đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố. Sở Xây dựng thông tin về các Dự án nhà ở xã hội, trình tự thủ tục và đối tượng điều kiện mua nhà ở xã hội như sau:

1. Các dự án đủ điều kiện mở bán, đã được duyệt giá bán.

TT	Dự án NOXH	Quy mô (căn)	Đã mở bán (căn)	Đã xét duyệt (trường hợp)	Giá bán (triệu đồng/m2)	Giá cho thuê (đồng /m2/tháng)	Tiến độ hoàn thành
1	Khu NOXH tại số 384 Lê Thánh Tông, Ngô Quyền	1.294	837	815	18,857	74.000	2026
2	NOXH thuộc Dự án KĐT mới Hoàng Huy NewCity, Thủy Nguyên.	149	149	149	14,125		2025
3	NOXH thuộc Dự án ĐTXD Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Tràng Duệ, An Dương	2.538	1.770	676	16,09	84.400	2026
4	Khu nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai), Ngô Quyền	4.448	1.506	579	17,229	59.000	2026
5	NOXH tại số 39 Lương Khánh Thiện, Ngô Quyền.	216	171	152	19,314	78.200	cuối 2025
6	Dự án xây dựng khu chung cư cho người có thu nhập thấp tại Khu dân cư An Đồng, quận An Dương	775	636	303	18,83	80.000-105.000	2026
	TỔNG:	9.420	5.069	2.674			

Thông tin chi tiết về dự án, thời điểm khởi công, thời điểm mở bán, số căn đã mở bán, giá bán, giá cho thuê, thông tin liên hệ khi đăng ký mua nhà ở xã hội được đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng (<https://soxaydung.haiphong.gov.vn>).

2. Đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được quy định cụ thể tại Điều 76, Điều 77, Điều 78 Luật Nhà ở 2023; Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển nhà ở xã hội, Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (*chi tiết tại phụ lục gửi kèm*).

Để đảm bảo việc phát triển nhà ở xã hội lành mạnh, bền vững, tránh việc trục lợi chính sách, người dân được tiếp cận và mua đúng giá nhà ở xã hội, không phải trả thêm bất kỳ khoản chi phí nào khác, Sở Xây dựng đề nghị:

a. Ban Quản lý khu kinh tế Hải Phòng thông tin đến các doanh nghiệp, người lao động trong khu công nghiệp các thông tin về dự án nhà ở xã hội, các quy định pháp luật về đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hướng dẫn các doanh nghiệp thực hiện xác nhận cho người lao động khi có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

b. Liên đoàn lao động thành phố thông tin đến các doanh nghiệp, người lao động tại các doanh nghiệp ngoài khu công nghiệp các thông tin về dự án nhà ở xã hội, các quy định pháp luật về đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; hướng dẫn các doanh nghiệp thực hiện xác nhận cho người lao động khi có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

c. Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo các Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện xác nhận cho người dân khi có nhu cầu mua nhà ở xã hội đúng thời hạn, biểu mẫu quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

d. Các sở, ban, ngành thông tin đến cán bộ, công chức, viên chức, nhân viên các thông tin về dự án nhà ở xã hội, các quy định pháp luật về đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; thực hiện xác nhận cho người lao động khi có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

e. UBND cấp huyện:

- Tổ chức thông tin, tuyên truyền các quy định pháp luật về đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đến mọi người dân trên địa bàn.

- Thực hiện xác nhận, chỉ đạo UBND phường, thị trấn xác nhận cho đối tượng là người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (không có hợp đồng lao động) khi có nhu cầu mua nhà ở xã hội đúng thời hạn, biểu mẫu quy định tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng.

g. Đài truyền hình Hải Phòng, Báo Hải Phòng tuyên truyền, phổ biến rộng rãi các thông tin về dự án nhà ở xã hội, các quy định pháp luật về đối tượng, điều kiện và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nêu trên theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Thông báo số 194/TB-VP ngày 11/4/2025.

h. Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

- Bố trí địa điểm, bộ phận thường trực để tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua NOXH của người dân.

- Thực hiện các thủ tục về công khai thông tin dự án, sơ đồ mặt bằng của từng tầng, giá thuê, giá bán, số lượng căn hộ đã bán, số lượng căn hộ còn lại, danh sách người mua đã ký hợp đồng tại trụ sở nơi tiếp nhận hồ sơ, trụ sở làm việc, sàn giao dịch bất động sản (nếu có).

- Khi người dân đến đăng ký mua nhà, chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định pháp luật. Nếu hồ sơ hợp lệ, chủ đầu tư phải tiếp nhận hồ sơ và ghi giấy biên nhận. Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày tiếp nhận, đề nghị chủ đầu tư lập danh sách gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra, xét duyệt.

- Chỉ được kinh doanh bất động sản khi đủ điều kiện theo quy định pháp luật và có các biện pháp để không xuất hiện tình trạng đầu cơ, thổi giá hoặc thu phí chênh lệch. Người dân khi mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội qua sàn giao dịch bất động sản hay trực tiếp từ chủ đầu tư chỉ phải trả kinh phí theo đúng giá do Sở Xây dựng thông báo, không phải trả thêm bất kì khoản chi phí nào khác.

- Rà soát các sàn giao dịch bất động sản, các đơn vị thực hiện tư vấn, môi giới bất động sản tại dự án, không để xảy ra tình trạng trục lợi, ép buộc người mua ký các hợp đồng tư vấn, nội thất, ... khi đăng ký mua nhà ở xã hội.

- Công khai các thiết bị, nội thất đã nằm trong hợp đồng mua bán nhà để người dân nắm bắt được khi đến đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án.

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị quan tâm phối hợp thực hiện./.

(Gửi kèm sơ đồ bản vẽ mặt bằng từng tầng của các dự án nhà ở xã hội)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (b/c);
- GD SXD (b/c);
- PGD SXD Đ.H.Hưng;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Hữu Hưng

PHỤ LỤC. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

I. Bước 1. Lập hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội gồm:

1. Đơn đăng ký mua nhà ở xã hội theo mẫu số 01 Phụ lục 2 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

2. Giấy tờ chứng minh đối tượng:

- Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 76 của Luật Nhà ở (*Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng*) thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh người có công với cách mạng hoặc bản sao có chứng thực giấy chứng nhận thân nhân liệt sĩ theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng;

- Đối tượng quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 76 của Luật Nhà ở (*Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị*) thì giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội là bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định;

- Các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 8, khoản 9, khoản 10 và khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở thực hiện theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng, gồm:

+ *Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.*

+ *Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.*

+ *Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.*

+ *Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này.*

+ *Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.*

+ *Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập*

- Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở (*Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác*) thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng tại Thông tư số

94/2024/TT-BQP ngày 11/11/2024, Bộ trưởng Bộ Công an tại Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05/11/2024.

3. Giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo Mẫu số 02 (đối với trường hợp chưa có nhà ở) hoặc Mẫu số 03 (đối với trường hợp có nhà ở) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

4. Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập

Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo Mẫu số 04 (đối với trường hợp là các đối tượng quy định tại khoản 5, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 76 của Luật Nhà ở) hoặc Mẫu số 05 (đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở nhưng không có hợp đồng lao động) tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập theo Mẫu số 04 hoặc Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

II. Bước 2. Nộp hồ sơ đến chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Sau khi lập đầy đủ hồ sơ theo quy định, người dân nộp hồ sơ trực tiếp cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (nơi tiếp nhận hồ sơ đặt tại địa điểm xây dựng dự án).

Sau khi tập hợp đầy đủ giấy tờ đăng ký của các đối tượng có nhu cầu, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xem xét từng hồ sơ đăng ký, đối chiếu với các quy định về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 76 và Điều 78 của Luật Nhà ở, mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Quốc phòng và Bộ trưởng Bộ Công an để lập Danh sách đối tượng được mua nhà ở xã hội thuộc dự án do mình làm chủ đầu tư.

Trường hợp người có nhu cầu đăng ký mua nhà ở xã hội đã nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định cho chủ đầu tư, nhưng trong dự án không còn quỹ nhà để giải quyết thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm ghi rõ lý do và gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả Giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội mà người đăng ký đã nộp) để người đó biết và nộp hồ sơ tại dự án khác.

Khi người có nhu cầu nộp hồ sơ, người nhận hồ sơ phải ghi Giấy biên nhận. Nếu hồ sơ chưa hợp lệ (chưa đúng theo quy định) thì người nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi rõ lý do chưa giải quyết và trả lại cho người nộp hồ sơ để thực hiện việc bổ sung, hoàn thiện.

Trong quá trình nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm niêm yết công khai Danh sách căn hộ đã bán (đã ký Hợp đồng), Danh sách căn hộ còn lại tại nơi tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản của chủ đầu tư (nếu có) để người dân có nhu cầu biết và đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án

III. Bước 3. Gửi danh sách đối tượng đến Sở Xây dựng để kiểm tra.

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP về Sở Xây dựng để tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được mua nhà ở xã hội và loại trừ việc người đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án này đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra đối tượng, chưa yêu cầu chủ đầu tư phải có kết quả thẩm định giá bán của cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp đối tượng dự kiến được mua nhà ở xã hội theo Danh sách do chủ đầu tư lập đã mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, đã được Nhà nước hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua nhà ở xã hội.

Sau 20 ngày kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký Hợp đồng.

Trường hợp người có nhu cầu mua nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện và đã được chủ đầu tư dự án xem xét, đưa vào Danh sách mua nhà ở xã hội của dự án đó, nhưng người đó không còn có nhu cầu mua nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án gửi trả lại hồ sơ (bao gồm cả giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được mua nhà ở xã hội) cho người đã nộp hồ sơ

Mỗi hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua nhà ở xã hội chỉ được nộp giấy tờ đăng ký tại một dự án. Trong trường hợp dự án không còn quỹ nhà để bán thì chủ đầu tư nêu rõ lý do và trả lại hồ sơ để người có nhu cầu nộp tại dự án khác.

Bên mua nhà ở xã hội thanh toán trực tiếp với chủ đầu tư hoặc thực hiện thông qua ngân hàng do chủ đầu tư và người mua thống nhất theo thỏa thuận

IV. Bước 4. Ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội

Chủ đầu tư chỉ được ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với khách hàng khi đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở và giá bán đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Sau khi ký Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ Danh sách các đối tượng (bao gồm cả các thành viên trong hộ) đã được mua nhà ở xã hội gửi về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để công bố công khai trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách này và lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm). Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua nhà ở xã hội lên Trang Thông tin điện tử của Sở Xây dựng và gửi Danh sách này (bản cứng và file điện tử) về Bộ Xây dựng để theo dõi. Đồng thời, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm công bố công khai Danh sách này tại trụ sở làm việc của chủ đầu tư và tại Sàn giao dịch bất động sản hoặc Trang Thông tin điện tử về nhà ở xã hội của chủ đầu tư (nếu có).

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng.

Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê mua, thuê (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm (trực tiếp hoặc trực tuyến) do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng tham gia giám sát. Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm.

Trường hợp dự án có đối tượng ưu tiên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 79 của Luật Nhà ở thì được ưu tiên mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định. Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 05 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhân với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của Danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm