

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: **18327** /SXD-PTĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **03** tháng 12 năm 2025

V/v đăng tải thông tin, góp ý kiến hồ sơ
dự thảo 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

Kính gửi: Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố

Theo Luật Nhà ở năm 2023, tại điểm g khoản 2 Điều 85 quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi, trong đó có ưu đãi: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;*”

Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND ngày 28/10/2024 quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025 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.

Ngày 12/6/2025, Quốc hội có Nghị quyết số 202/2025/QH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, tại khoản 16 Điều 1 quy định sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh: “*Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của Thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Bình Dương thành thành phố mới có tên gọi là Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi sắp xếp, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích tự nhiên là 6.772,59 km², quy mô dân số là 14.002.598 người.*”

Thực hiện chỉ đạo của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố tại Quyết định số 712/QĐ-TTHĐND ngày 05/11/2025, giao Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp các sở, ngành Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan soạn thảo 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 theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, Sở Xây dựng đã 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 theo hướng lựa chọn cơ chế ưu đãi cao nhất của Nghị quyết số 14/2024/NQ-



HĐND ngày 28/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương và Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Theo khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định về việc soạn thảo nghị quyết có quy định như sau:

“1. Cơ quan chủ trì soạn thảo có trách nhiệm:

c) Đăng tải hồ sơ dự thảo nghị quyết trên cổng thông tin điện tử của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong thời gian ít nhất là 10 ngày để lấy ý kiến. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật được ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn thì việc đăng tải thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 51 của Luật;

Theo Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tại Điều 3 quy định nhiệm vụ, quyền hạn như sau:

- “6. Tiếp nhận, xử lý, phát hành, quản lý văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố; theo dõi, đôn đốc, kiểm tra tình hình, kết quả thực hiện

a) Đối với đề án, dự án, dự thảo văn bản do các cơ quan trình

Các đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật: Thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật;”

- “8. Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân Thành phố về kiểm soát thủ tục hành chính và tổ chức thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính

a) Hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện công tác kiểm soát thủ tục hành chính, thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử của các cơ quan, tổ chức thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố;”

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; điểm a khoản 6 và điểm a khoản 8 Điều 3 Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND, Sở Xây dựng đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung sau:

(1) Đăng tải hồ sơ dự thảo Nghị quyết trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố trong thời gian ít nhất là 10 ngày để lấy ý kiến tổ chức, cá nhân; thông tin kết quả lấy ý kiến tổ chức, cá nhân đến Sở Xây dựng;

(2) Góp ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết đính kèm.

Đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản gửi về Sở Xây dựng trước ngày 18/12/2025 để tổng hợp, tham mưu theo quy định./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban GD: GDS, PGD Mẫn (để b/c);
- Lưu VT, P. PTĐT.

CVD: 7271/TPHCM-06/11/2025

DT: T. Tuấn  (02)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Phạm Minh Mẫn

Số: /2026/NQ-HĐND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO
(LẦN 2)

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 XI, 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 Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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 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; 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 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 2026 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.

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).

d) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

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 thông báo kết quả 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) Khoản hỗ trợ này chủ đầu tư được hưởng, không tính giảm trừ 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 giao chủ đầu tư theo pháp luật về nhà ở hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư (áp dụng cho dự án sau ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành).

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 đủ điều kiện được hưởng các cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 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 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa được hỗ trợ thì tiếp tục được hỗ trợ theo các cơ chế quy định tại Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND và Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND.

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.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, kỳ họp thứ thông qua ngày thángnăm 2026 và có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày thông qua./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban Công tác đại biểu - UBTVQH;
- 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;
- UBND TP. HCM;
- 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

Số: /TTr-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2026

ĐỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo 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

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố dự thảo 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 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Thẩm quyền của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh

(1) Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025, tại Điều 21 quy định Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025) có nội dung như sau:

“Điều 21. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;

b) Chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;

c) Chính sách, biện pháp nhằm phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương; biện pháp khác có tính chất đặc thù phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; phân cấp và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp;

d) Thực hiện thí điểm các chính sách theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương.”

(2) Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023, tại điểm g khoản 2 Điều 85 quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi, trong đó có ưu đãi: “Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng

nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;”

Theo đó, Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố có Quyết định số 712/QĐ-TTHĐND ngày 05/11/2025, giao Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, phối hợp các sở, ngành Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan soạn thảo 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 theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3679/UBND-ĐT ngày 12/11/2025, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan căn cứ Quyết định số 712/QĐ-TTHĐND ngày 05 tháng 11 năm 2025 của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố và quy định pháp luật liên quan để khẩn trương xây dựng, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết 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 theo điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản quy định pháp luật khác có liên quan. Do đó, việc Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua 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 **là cần thiết, có cơ sở pháp lý và phù hợp về thẩm quyền** theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025).

1.2. Đối tượng được hỗ trợ theo pháp luật về nhà ở

Theo Luật Nhà ở năm 2023:

- Điều 83 quy định đất để phát triển nhà ở xã hội

“2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng

tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”

- **Điều 84** quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

“3. Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện như sau:

a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.”

- **Điều 85** quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê

“1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

g) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng...”

- **Điều 107** quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

“1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 85 của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật này.”

Căn cứ các quy định nêu trên, Sở Xây dựng nhận thấy các chủ đầu tư được hưởng cơ chế hỗ trợ theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023, gồm:

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

- 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.

- 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.

Tuy nhiên, thực tiễn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy trường hợp Nhà nước mời gọi đầu tư có quỹ đất sạch (đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng) thì nhà đầu tư tham gia tích cực, không cần có thêm cơ chế hỗ trợ để giảm chi ngân sách Nhà nước. Do đó, tại khoản 2 Điều 1 của dự thảo, Sở Xây dựng đã dự thảo trường hợp 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... (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).

2. Cơ sở thực tiễn

Hiện nay, Thành phố Hồ Chí Minh được sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của 03 khu vực gồm Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Rịa - Vũng Tàu và Bình Dương theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh. Tuy nhiên, khu vực Bình Dương đã có 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, khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu đã có Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025 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 nhưng mức hỗ trợ và nội dung hỗ trợ có khác nhau; khu vực Thành phố Hồ Chí Minh chưa có 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. Nhằm thống nhất quản lý Nhà nước trong cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cần 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 để thay thế Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND ngày 28/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương và Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất trong việc triển khai Luật Nhà ở năm 2023 và cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.
- Khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội để hoàn thành chỉ tiêu theo Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở và Thủ tướng giao cho Thành phố Hồ Chí Minh.
- Làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện cơ chế hỗ trợ phù hợp với điều kiện của địa phương để hỗ trợ chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Việc xây dựng 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 có kế thừa các cơ chế hỗ trợ của khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương đã ban hành trước đây theo hướng lựa chọn cơ chế ưu đãi cao nhất, đảm bảo tính khả thi, tính hiệu quả của chính sách được thực hiện ổn định, lâu dài, không làm phát sinh thêm thủ tục hành chính và cơ cấu nguồn lực để thực hiện.
- Các nội dung hỗ trợ của chính sách không trùng lặp với các chương trình khác trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Thủ tục thực hiện đơn giản để chủ



đầu tư khi tham gia dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố được thụ hưởng các chính sách.

- Đây là một trong các cơ chế hỗ trợ khuyến khích chủ đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố về nguồn vốn và khả năng cân đối vốn. Việc thu hút các doanh nghiệp tập trung nguồn lực tham gia phát triển nhà ở xã hội cần có các cơ chế, chính sách khác triển khai đồng bộ từ cơ quan trung ương đến địa phương xoay quanh 02 vấn đề là tài chính và thủ tục hành chính.

- Đảm bảo việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật được thực hiện theo đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Việc đã làm

Sở Xây dựng đã có 06 văn bản lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan (Công văn số 15841/SXD-PTĐT ngày 13/11/2025, số 15843/SXD-PTĐT ngày 13/11/2025, số 15844/SXD-PTĐT ngày 13/11/2025, số 15880/SXD-PTĐT ngày 13/11/2025, số 15881/XD-PTĐT ngày 13/11/2025, số 15882/SXD-PTĐT ngày 13/11/2025) trong thời hạn 10 ngày. Đồng thời, gửi hồ sơ dự thảo Nghị quyết để lấy ý kiến phản biện của mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh song song với thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng từ ngày 12/11/2025 đến 12/12/2025 (tối thiểu 30 ngày) để lấy ý kiến các cá nhân, tổ chức có liên quan theo quy định.

Đến nay, Sở Xây dựng nhận được ý kiến của 03 doanh nghiệp (Công ty TNHH sản xuất và thương mại Phúc Đạt tại Văn bản số 81/2025/CV-PĐ ngày 19/11/2025, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Toàn Mỹ tại Văn bản số 24/2025/TM-PTPA ngày 18/11/2025, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu tại Văn bản số 600/CV-PTN ngày 19/11/2025); các sở (Sở Tư pháp tại Văn bản số 6823/STP-VB ngày 20/11/2025, Sở Khoa học và Công nghệ tại Văn bản số 4708/SKHCN-KTPC ngày 19/11/2025, Sở Nội vụ tại Văn bản số 9945/SNV-TCCB&TCPCP ngày 27/11/2025).

2. Việc đang làm

- Giải trình ý kiến góp ý đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

- Đôn đốc Sở Tài chính có ý kiến hồ sơ dự thảo Nghị quyết;

- Lấy ý kiến Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố Hồ Chí Minh cho ý kiến phản biện xã hội đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết;

- Đề nghị Báo Sài Gòn Giải phóng, Báo Tuổi Trẻ, Báo Thanh Niên hỗ trợ truyền thông nội dung cơ bản của 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;

- Đề nghị Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố đăng tải thông tin, góp ý kiến hồ sơ dự thảo 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.

3. Việc sẽ làm

- Đề nghị Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo nghị quyết;

- Lấy ý kiến Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua buổi khảo sát hồ sơ dự thảo 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.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết;

- Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua hồ sơ dự thảo Nghị quyết.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

a) 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.

b) Đối tượng áp dụng

b.1. 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.2. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn.

b.3. 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).

2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Nghị quyết gồm 6 điều, gồm:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Mức hỗ trợ

Điều 4. Nguồn kinh phí hỗ trợ

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Điều 6. Tổ chức thực hiện

3. Nội dung cơ bản

a) Hỗ trợ 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 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.

b) Hỗ trợ 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.

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ): không

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Dự kiến nguồn lực

1.1. Dự kiến nguồn nhân lực thực hiện thủ tục hành chính

Sử dụng nguồn nhân lực sẵn có của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án, Sở Xây dựng, Sở Tài chính; chỉ bổ sung khi thật sự cần thiết và phù hợp với tình hình thực tế.

1.2. Dự kiến nguồn kinh phí để triển khai Nghị quyết

Sau khi Nghị quyết được ban hành, căn cứ vào kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng về sự phù hợp của việc xác định giá trị thực hiện của chủ đầu tư, Sở Xây dựng đăng ký kế hoạch vốn đầu tư công hàng năm gửi Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố bố trí kế hoạch vốn đầu tư công trung hạn, hàng năm hỗ trợ chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố theo quy định. Tổng kinh phí dự kiến hỗ trợ là 1.188,3 tỷ đồng tương ứng 185 dự án cho cả 03 khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu (đính kèm bảng dự trù chi phí và Phụ lục), dự kiến kinh phí được phân bổ bình quân cho 05 năm (giai đoạn 2026-2030) tương ứng mỗi năm 237,6 tỷ đồng/năm.

2. Các điều kiện đảm bảo thi hành Nghị quyết

Sau khi Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua Nghị quyết, Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết kịp thời, đúng quy định pháp luật.

3. Thời gian trình thông qua

Kỳ họp đầu tiên năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố khóa XI, nhiệm kỳ 2026-2031.

4. Hồ sơ dự thảo Nghị quyết

Theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tại khoản 3 Điều 44 quy định hồ sơ dự thảo nghị quyết để lấy ý kiến, phản biện xã hội, bao gồm dự thảo các tài liệu sau đây:

a) Tờ trình;

b) Dự thảo nghị quyết;

c) Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo văn bản đối với trường hợp ban hành văn bản quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 21 của Luật kèm phụ lục rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

d) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo;

đ) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp (nếu có);

e) Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong dự thảo trong trường hợp soạn thảo nghị quyết quy định tại điểm d khoản 1 Điều 21 của Luật."

Theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật, tại điểm c khoản 25 Điều 1 sửa đổi, bổ sung như sau:

"đ) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (nếu có);".

Theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025, tại Điều 21 quy định Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025) có nội dung như sau:

"Điều 21. Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định:

a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;

b) Chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;

c) Chính sách, biện pháp nhằm phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương; biện pháp khác có tính chất đặc thù phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; phân cấp và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp;

d) Thực hiện thí điểm các chính sách theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương.”

Căn cứ khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025, khoản 3 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 và điểm c khoản 25 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, hồ sơ dự thảo 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, gồm:

(1) Tờ trình;

(2) Dự thảo nghị quyết;

(3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo;

(4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (nếu có);

(5) Bản tổng hợp, nghiên cứu tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, phản biện xã hội (sau khi có ý kiến của các đơn vị được lấy ý kiến).

Trên đây là Tờ trình về dự thảo 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, Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Đính kèm: dự thảo nghị quyết; bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo; bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (nếu có); Bản tổng hợp, nghiên cứu tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, phản biện xã hội.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, các PCT;
- Sở Xây dựng;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- PĐTMT;
- Lưu VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường

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

(Đính kèm theo Tờ trình số...../TTr-SXD-PTĐT ngày tháng 12 năm 2025 của Sở Xây dựng)

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH		DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT THAY THẾ	THUYẾT MINH
Khu vực Bình Dương (NQ số 14/2024/NQ-HĐND ngày 28/10/2024)	Khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu (NQ số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27/3/2025)		
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương. 2. Đối tượng áp dụng a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn. b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng	Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Nghị quyết này quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Điều 2. Đối tượng áp dụng 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tại	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	Dự thảo bổ sung thêm cụm từ “chủ đầu tư” Nội dung dự thảo đầy đủ đối tượng được hỗ trợ cơ chế theo quy định pháp luật về nhà ở (xem mục 1.2 phần I của Tờ trình) và đã bao hàm các đối tượng của khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu và Bình Dương.

nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023. c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được hưởng ưu đãi đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở do chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng. d) Các cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương.	khoản 2 Điều 107 Luật Nhà ở. 2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	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). d) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.	Tại điểm d của Dự thảo đã bỏ cụm từ “đầu tư” và “trên địa bàn...” vì theo Luật Xây dựng 2014, tại Điều 3 giải thích từ ngữ: - “20. <i>Hoạt động đầu tư xây dựng</i> là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.” - “21. <i>Hoạt động xây dựng</i> gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.”
Điều 2. Nguyên tắc, phương thức hỗ trợ 1. Nguyên tắc hỗ trợ a) Đối với hỗ trợ chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong	Điều 3. Nguyên tắc hỗ trợ 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khoản 2, khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang	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	Dự thảo như khu vực Bình Dương, đồng thời bổ sung thêm điểm c vì dự án nhà ở xã hội đều

phạm vi dự án nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị quyết này chủ đầu tư được xem xét hỗ trợ sau khi đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng, đồng thời được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu và xác định giá trị thực hiện chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của chủ đầu tư theo quy định. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng được phân chia thành các dự án thành phần theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng thì được xem xét hỗ trợ theo từng dự án thành phần của dự án đầu tư xây dựng. b) Đối với hỗ trợ chi phí, phí, lệ phí quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này được hỗ trợ khi thủ tục hành chính được cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định, cấp phép. 2. Phương thức hỗ trợ a) Căn cứ vào văn bản thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu và xác định giá trị thực hiện chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của chủ đầu tư, cấp có thẩm quyền bố trí kế hoạch vốn ngân sách nhà	nhân dân tại khoản 2 Điều 107 Luật Nhà ở được lựa chọn nhà đầu tư sau thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì được hưởng cơ chế hỗ trợ theo Nghị quyết này. 2. Ngân sách tỉnh hỗ trợ kinh phí cho chủ đầu tư dự án sau khi hệ thống hạ tầng kỹ thuật được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng; giá trị hỗ trợ được căn cứ vào giá trị quyết toán các chi phí hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết này được hỗ trợ phí, lệ phí khi dự án thực hiện thủ tục hành chính tại cơ quan có thẩm quyền tổ chức thẩm định, cấp phép.	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 thông báo kết quả 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) Khoản hỗ trợ này chủ đầu tư được hưởng, không tính giảm trừ 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 giao chủ đầu tư theo pháp luật về nhà ở hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư (áp dụng cho dự án sau ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành). b) Dự án nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc	không chế lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư. Nội dung dự thảo đề loại trừ các chủ đầu tư triển khai xây dựng kéo dài đến khi có Nghị quyết thì được hưởng cơ chế hỗ trợ
---	--	---	---

nước cấp tỉnh trung hạn và hàng năm hỗ trợ dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định. b) Thanh toán, quyết toán kinh phí hỗ trợ thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.		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, cấp có thẩm quyền bố trí ngân sách chi thường xuyên của địa phương hỗ trợ 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.	Dự thảo như khu vực Bình Dương
Điều 3. Các cơ chế hỗ trợ đầu tư cụ thể 1. Hỗ trợ 50% chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội, bao gồm: công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn và	Điều 4. Nội dung hỗ trợ 1. Hỗ trợ cho chủ đầu tư kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nhưng hỗ trợ không quá 10 tỷ đồng/dự án (Mười tỷ đồng), bao gồm: San nền, hệ thống giao thông, hệ thống cung	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	Dự thảo chọn tiêu chí cao nhất của khu vực Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu.

công trình khác (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong công trình) nhưng hỗ trợ không quá 5,0 tỷ đồng/dự án. 2. Hỗ trợ chi phí, lệ phí a) Miễn 100% đối với mức thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về chế độ thu, nộp và quản lý lệ phí cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương. b) Miễn 100% đối với mức thu phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định chế độ thu, nộp và quản lý phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường và phương án cải tạo, phục hồi môi trường trên địa bàn tỉnh Bình Dương. c) Miễn 100% đối với mức thu phí thẩm định Giấy phép môi trường thuộc thẩm quyền cấp giấy phép môi trường của Ủy ban nhân dân tỉnh, cấp huyện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định về chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định cấp, cấp lại, điều chỉnh Giấy phép môi trường thuộc thẩm quyền cấp giấy phép môi trường của Ủy ban nhân dân tỉnh, cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bình Dương.	cấp năng lượng, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống quản lý chất thải rắn, hệ thống vệ sinh công cộng (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà). Mức hỗ trợ cụ thể các địa phương như sau: a) Các dự án trên địa bàn huyện Côn Đảo: Hỗ trợ cho chủ đầu tư 80% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. b) Các dự án trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, thành phố Bà Rịa và thị xã Phú Mỹ: Hỗ trợ cho chủ đầu tư 50% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. c) Các dự án trên địa bàn các huyện: Châu Đức, Long Đất, Xuyên Mộc: Hỗ trợ cho chủ đầu tư 40% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. 2. Hỗ trợ phí, lệ phí a) Hỗ trợ 100% khoản thu lệ phí	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.	Dự thảo bổ sung đầy đủ các phí, lệ phí trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng
--	--	--	---

3. Hỗ trợ về thủ tục hành chính: Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức rà soát, đơn giản hoá thủ tục hành chính nội bộ và cắt bỏ các thủ tục không cần thiết đối với dự án nhà ở xã hội; đồng thời thành lập bộ phận chuyên trách hoặc bán chuyên trách quản lý về nhà ở xã hội để hỗ trợ nhà đầu tư khi thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.	cấp giấy phép xây dựng theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh về quy định mức thu, nộp và quản lý lệ phí cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. b) Hỗ trợ 100% khoản thu phí thẩm định Giấy phép môi trường thuộc thẩm quyền cấp giấy phép môi trường của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định cấp, cấp lại, điều chỉnh giấy phép môi trường trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. c) Hỗ trợ 100% khoản thu phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, phí thẩm định phương án cải tạo, phục hồi môi trường trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.		
Điều 4. Nguồn kinh phí Từ nguồn vốn đầu tư công ngân sách tỉnh.	Điều 5. Nguồn kinh phí Từ nguồn vốn đầu tư công ngân sách tỉnh.	Điều 4. Nguồn kinh phí hỗ trợ Ngân sách chi thường xuyên của địa phương.	Dự thảo giống khu vực Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu.

		Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đủ điều kiện được hưởng các cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND ngày 27 tháng 3 năm 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 tháng 10 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa được hỗ trợ thì tiếp tục được hỗ trợ theo các cơ chế quy định tại Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐND và Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐND.	Dự thảo bổ sung điều khoản chuyển tiếp
Điều 5. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Điều 6. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết này. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương Khóa X, kỳ họp thứ 18 (chuyên đề) thông qua ngày 25 tháng 10 năm 2024 và có hiệu lực kể từ ngày thông qua./.	Điều 6. Tổ chức thực hiện 1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này. 2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh, các Ban của Hội đồng nhân dân tỉnh, các Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh và các đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.	Điều 5. 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	Dự thảo đã giao UBNDTP tổ chức thực hiện, các cơ quan giám sát, thay thế Nghị quyết khu vực Bình Dương và Bà Rịa Vũng Tàu, có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày thông qua.

		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. Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa XI, kỳ họp thứ thông qua ngày thángnăm 2026 và có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày thông qua./.	
	Điều 7. Điều khoản thi hành Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Khóa VII Kỳ họp thứ mười hai thông qua ngày 27 tháng 03 năm 2025 và có hiệu lực thi hành từ ngày 06 tháng 4 năm 2025./.		

**BẢN ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH, VIỆC PHÂN QUYỀN,
PHÂN CẤP, VIỆC ỨNG DỤNG, THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KHOA HỌC,
CÔNG NGHỆ, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ,
BẢO ĐẢM BÌNH ĐẲNG GIỚI, VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH DÂN TỘC
TRONG DỰ THẢO 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**

(Đính kèm theo Tờ trình số

/TTr-SXD-PTĐT ngày tháng năm 2025
của Sở Xây dựng)

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng đã tiến hành đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong dự thảo 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. Kết quả như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ

1. Bối cảnh xây dựng dự thảo Nghị quyết

- Bối cảnh quốc tế, khu vực liên quan đến các chính sách (nếu có): Không có.

- Bối cảnh trong nước (chính trị, pháp lý, kinh tế - xã hội...) liên quan đến các chính sách: Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Đầu tư năm 2020, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (thay thế cho các Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đấu thầu năm 2013, Luật Đầu tư năm 2014) đã có nhiều thay đổi liên quan đến cơ chế, chính sách phát triển nhà ở đặc biệt là nhà ở xã hội, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư, mở rộng đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; đồng thời cũng quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể liên quan, nhất là chủ đầu tư và người mua nhà.

2. Mục đích, yêu cầu đánh giá

- Bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của Nghị quyết Hội đồng nhân dân Thành phố với hệ thống pháp luật hiện hành.

- Làm cơ sở tổ chức triển khai thực hiện cơ chế hỗ trợ phù hợp với điều kiện của địa phương để hỗ trợ chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 và điểm c khoản 25 Điều 1 Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

II. KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ

1. Đánh giá thủ tục hành chính (nếu trong dự thảo văn bản có quy định thủ tục hành chính)

Dự thảo Nghị quyết hiện nay không quy định về trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện, các bước thực hiện, kết quả thực hiện.... Do đó, Sở Xây dựng nhận thấy dự thảo Nghị quyết không quy định thủ tục hành chính nên không đánh giá thủ tục hành chính.

2. Việc phân quyền, phân cấp (nếu trong dự thảo văn bản có quy định về phân quyền, phân cấp)

Không có

3. Việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (nếu trong dự thảo văn bản có quy định về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số)

Không có

4. Việc bảo đảm bình đẳng giới (nếu trong dự thảo văn bản có quy định về bình đẳng giới)

Không có

5. Việc thực hiện chính sách dân tộc (nếu trong dự thảo văn bản có quy định về chính sách dân tộc)

Không có