

Số: .../2026/NQ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Dự thảo

NGHỊ QUYẾT

Về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội 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;

Căn cứ Nghị quyết số 206/2025/QH15 ngày 24/6/2025 của Quốc hội về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị quyết về phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

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

1. Nghị quyết này quy định cơ chế, chính sách để thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

2. Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển, giao dịch nhà ở thương mại giá phù hợp.

Điều 2. Chính sách về quy hoạch, kế hoạch

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ nhu cầu thực tế về nhà ở tại địa phương để quyết định việc phát triển dự án nhà ở thương mại giá phù hợp (sau đây gọi chung là dự án) theo quy định tại Nghị quyết này và tổ chức lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Quy hoạch chi tiết được lập mới, điều chỉnh đồng thời với quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung trong trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu và được phê duyệt sau khi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Điều 3. Chính sách về đất đai

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu về nhà ở của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.
2. Đất để phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp theo dự án bao gồm:
 - a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê mua, cho thuê;
 - b) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để xây dựng nhà ở xã hội;
 - c) Các loại đất thuộc trường hợp được thực hiện theo quy định của pháp luật về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;
 - d) Đất của tổ chức, cá nhân để xây dựng nhà ở thương mại giá phù hợp.
3. Giá đất của dự án tính theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 4. Chính sách về đầu tư xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu giá, đấu thầu đối với dự án.
 Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án áp dụng tương tự như quy định của pháp luật về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.
2. Chủ đầu tư dự án được lựa chọn thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định phòng cháy, chữa cháy, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội hoặc theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 5. Ưu đãi đối với dự án

1. Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 15% tổng vốn đầu tư của dự án.
2. Không phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án.
3. Được huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở; trong đó đối với hình thức huy động vốn thông qua việc góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân và hình thức huy động vốn thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam thì không yêu cầu phải có quyết định giao đất, cho thuê đất.
4. Được vay vốn với lãi suất ưu đãi thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở thương mại thông thường theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.
5. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và

quy định pháp luật có liên quan.

Điều 6. Yêu cầu đối với dự án và loại hình nhà ở

1. Dự án phải đảm bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Tại các thành phố trực thuộc trung ương và các khu vực nằm trong địa giới hành chính phường thuộc tỉnh, nhà ở thương mại giá phù hợp là nhà chung cư. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quyết định về loại hình nhà ở thương mại giá phù hợp, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và đáp ứng thực trạng của địa phương.

Điều 7. Giá bán, giá thuê mua nhà ở thương mại giá phù hợp

1. Chủ đầu tư quyết định giá bán, giá cho thuê mua nhà ở trong dự án.

Giá bán nhà ở được xác định theo nguyên tắc bảo đảm tính đúng, tính đủ chi phí đất đai, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác theo quy định của pháp luật đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan cộng với lợi nhuận định mức tối đa 15% tổng vốn đầu tư của dự án.

2. Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán, quyết toán về chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật, gửi cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở.

Trường hợp giá bán, giá thuê mua nhà ở theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán, giá thuê mua nhà ở do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua, thuê mua nhà ở; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở.

Điều 8. Giao dịch nhà ở thương mại giá phù hợp

1. Người mua, thuê mua nhà ở tại dự án nhà ở thương mại giá phù hợp là cá nhân trong nước và chỉ được mua, thuê mua 01 căn nhà từ chủ đầu tư.

2. Bên mua, thuê mua nhà ở thương mại giá phù hợp từ chủ đầu tư không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua, thuê mua nhà ở.

3. Việc mua, thuê mua nhà ở thương mại giá phù hợp thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương có liên quan tổ chức triển khai, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này; định kỳ tổng hợp, báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện và kịp thời đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện các thủ tục có liên quan đối với các dự án thí điểm nhà ở thương mại giá phù hợp.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Công bố công khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có giá phù hợp được chấp thuận trên địa bàn;

b) Báo cáo Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại giá phù hợp trên phạm vi địa bàn;

c) Hướng dẫn, đôn đốc thực hiện, thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại giá phù hợp trên địa bàn, đề xuất biện pháp xử lý phù hợp;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết này theo định kỳ hoặc theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành đến hết ngày 28 tháng 02 năm 2027.

2. Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới có hiệu lực thi hành sau ngày Nghị quyết này được thông qua và trước ngày 28 tháng 02 năm 2027 thì các quy định tương ứng được ban hành trong Nghị quyết này chấm dứt hiệu lực.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

4. Trong thời gian các quy định của Nghị quyết này có hiệu lực, nếu quy định về thẩm quyền, trách nhiệm quản lý nhà nước, trình tự, thủ tục trong Nghị quyết này khác với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan thì được lựa chọn thực hiện theo quy định tại Nghị quyết này hoặc theo quy định của văn bản quy phạm pháp luật đó.

Điều 11. Trách nhiệm thi hành

1. 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 Nghị quyết này.

2. Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành có liên quan tham mưu Chính phủ về việc báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội tại phiên họp, kỳ họp gần nhất sau khi Nghị quyết được ban hành; trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung các nội dung có liên quan

của Luật Nhà ở và các pháp luật có liên quan để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thực hiện Nghị quyết này đảm bảo công khai, minh bạch, hiệu quả; không để sơ hở, tham nhũng, tiêu cực, trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí.

4. Hội đồng nhân dân, Ban của Hội đồng nhân dân, đại biểu Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, tăng cường giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Bộ Xây dựng, các bộ, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện nghiêm túc kết quả giám sát của Quốc hội đối với Nghị quyết này (nếu có)./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Quốc hội (để b/c);
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội (để b/c);
- 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 Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị-xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG**

Phạm Minh Chính