

Dự thảo

## TỜ TRÌNH

Dự thảo Nghị quyết về thí điểm  
phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (đã được sửa đổi bổ sung tại Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025); 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP); Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị quyết về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp, cụ thể như sau:

## I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

## 1. Cơ sở chính trị

(1) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất đã nêu nhiệm vụ: **“Hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất: Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai.”**

(2) Tại Kết luận về buổi làm việc của Tổng Bí thư Tô Lâm với Ban Chính sách, chiến lược Trung ương ngày 24/02/2025, Tổng bí thư đã chỉ đạo: **“Đối với chính sách đất đai và thị trường bất động sản, phải khơi thông, thúc đẩy các giao dịch và thu hút nguồn vốn đầu tư vào thị trường; thúc đẩy đô thị trở thành động lực tăng trưởng của quốc gia trên cơ sở hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng chất lượng cao và đồng bộ; xây dựng hệ thống bản đồ số quốc gia về quy hoạch và giá đất; nghiên cứu thành lập “Quỹ nhà ở quốc gia” để phát triển nhà giá rẻ tại các đô thị lớn.**

(3) Ngày 26/9/2025, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 9152/VPCP-CN về việc giao Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các Bộ, cơ quan liên quan khẩn trương xây dựng Nghị quyết Chính phủ về kiểm soát, kiểm chế giá bất động sản.

(4) Ngày 24/02/2026, Văn phòng Chính phủ có Thông báo số 84/TB-VPCP kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Phiên họp thứ

Năm - Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, trong đó có giao Bộ Xây dựng: *Đề xuất xây dựng chính sách cho phân khúc nhà ở đối với người thu nhập trung bình trên 20 triệu đồng/tháng, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế của từng địa phương, quy luật thị trường, tăng nguồn cung về nhà ở cho nhiều phân khúc khác nhau, đảm bảo quyền bình đẳng, tiếp cận nhà ở của mỗi người dân để phù hợp hoàn cảnh, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 02 năm 2026.*

## 2. Cơ sở pháp lý

(1) **Hiến pháp** năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: *“Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”* (khoản 3 Điều 59).

(2) **Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025** quy định:

- Khoản 2 Điều 14 quy định về Nghị quyết của Chính phủ:

*“2. Chính phủ ban hành nghị quyết để quy định:*

*a) Giải quyết các vấn đề cấp bách, quan trọng phát sinh từ thực tiễn và để áp dụng trong một thời gian nhất định, phạm vi cụ thể thuộc thẩm quyền của Chính phủ; phân cấp nhiệm vụ, quyền hạn;*

*c) Thực hiện thí điểm một số chính sách chưa có pháp luật điều chỉnh thuộc thẩm quyền của Chính phủ hoặc khác với nghị định, nghị quyết của Chính phủ.”* (khoản 2 Điều 14)

Tại Điều 32 của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP) quy định cụ thể về việc soạn thảo Nghị quyết của Chính phủ.

(3) **Nghị quyết 206/2025/QH15 của Quốc hội** (thông qua 24/06/2025, hiệu lực cùng ngày) về cơ chế đặc biệt xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật. Nghị quyết này cho phép dùng trình tự, thủ tục rút gọn khi ban hành/sửa đổi văn bản để gỡ “điểm nghẽn” pháp luật.

- Tại điểm b khoản 1 Điều 4 quy định: *“b) Ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để quy định vấn đề mới, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế quy định hiện hành theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật”;*

Từ các cơ sở chính trị, pháp lý nêu trên, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

## 3. Cơ sở thực tiễn

Các năm gần đây, giá nhà ở, đất nền và nhiều loại hình bất động sản đều có xu hướng tăng qua từng năm. Trong đó, giá nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự và đất nền (để người dân xây dựng nhà ở) có mức tăng cao hơn cả; mức tăng bình

quân khoảng 10 – 15% một năm, cá biệt có giai đoạn tăng đến 30%; mức tăng giá nhà ở, đất ở vượt cao hơn nhiều so với mức tăng thu nhập bình quân, khiến khả năng tiếp cận nhà ở, đất ở của người dân thêm khó khăn, cụ thể:

- *Tại thành phố Hà Nội:* Giá bán sơ cấp căn hộ chung cư trung bình năm 2025 đạt mức 100 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 40% so với năm 2024;

- *Tại thành phố Hồ Chí Minh:* Giá bán sơ cấp trung bình năm 2025 đạt 111 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tăng 23% so với năm 2024;

- *Tại các địa phương khác:* Giá căn hộ chung cư tại các địa phương khác trong năm có xu hướng tăng tuy nhiên mức độ tăng thấp hơn so với thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh. Trong năm 2025, giá chung cư tăng từ 10-15% so với năm 2024.

Nguồn cung sản phẩm nhà ở chủ yếu là phân khúc cao cấp và phân khúc trung cấp, thiếu sản phẩm bất động sản là nhà ở giá phù hợp với khả năng chi trả của đa số người dân, đặc biệt thiếu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Các cơ chế, chính sách về nhà ở xã hội đã được hoàn thiện, thực thi đạt nhiều kết quả tích cực trong thời gian qua. Tuy nhiên, các dự án nhà ở xã hội chưa nhiều và cần có sự hỗ trợ của nhà nước (đặc biệt là cơ chế miễn tiền sử dụng đất và hỗ trợ đầu tư hạ tầng) cũng chỉ tập trung giải quyết một phần chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp. Trong khi đó, trên thực tế còn rất nhiều đối tượng có thu nhập trung bình cũng vẫn còn rất khó khăn về nhà ở với mức giá nhà ở như hiện tại đặc biệt là tại các khu vực đô thị lớn.

Trước thực trạng nêu trên, việc ban hành Nghị quyết về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp là cần thiết và cấp bách, nhằm khắc phục các bất cập hiện nay, bảo đảm thị trường phát triển ổn định, lành mạnh, đồng thời góp phần thực hiện mục tiêu an sinh xã hội và ổn định kinh tế vĩ mô.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT**

### **1. Mục đích**

Nghị quyết đặt mục tiêu hình thành hệ thống chính sách đồng bộ về đất đai, đầu tư, quy hoạch, tín dụng, thuế và lựa chọn nhà đầu tư để phát triển mạnh mẽ nhà ở giá phù hợp.

Chính sách sẽ góp phần tạo nguồn cung nhà ở thương mại giá phù hợp, điều chỉnh cơ cấu thị trường đang mất cân đối, từ đó kéo mặt bằng giá chung giảm xuống, tăng khả năng tiếp cận nhà ở của người dân có thu nhập trung bình, có nhu cầu thực. Đồng thời, đây là công cụ quan trọng giúp ổn định thị trường, bảo đảm an sinh xã hội và ổn định kinh tế vĩ mô.

### **2. Quan điểm**

- Việc xây dựng Nghị quyết phải bảo đảm phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước.

- Thí điểm cơ chế chính sách đặc thù để phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

- Bảo đảm quyền, lợi ích hài hòa giữa Nhà nước, nhà đầu tư và khách hàng, tạo sự minh bạch, công khai trong tiếp cận nhà ở giá phù hợp cho mọi đối tượng.

#### **IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Ngày 26/9/2025, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 9152/VPCP-CN về việc giao Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các Bộ, cơ quan liên quan khẩn trương xây dựng Nghị quyết Chính phủ về kiểm soát, kiểm chế giá bất động sản.

Thực hiện nhiệm vụ nêu trên, Bộ Xây dựng đã khẩn trương nghiên cứu dự thảo Nghị quyết của Chính phủ và các hồ sơ kèm theo. Ngày ....Bộ Xây dựng đã có văn bản số.....gửi lấy ý kiến các Bộ ngành liên quan đề nghị góp ý lần 1 cho dự thảo Nghị quyết này.

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến góp ý của các Bộ ngành nêu trên, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện lại dự thảo Nghị quyết. Ngày ....Bộ Xây dựng có văn bản số.....lấy ý kiến rộng rãi các địa phương, các Bộ ngành liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, VCCI, các hiệp hội và đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và Chính phủ.

Sau khi tổng hợp ý kiến góp ý các cơ quan, đơn vị, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết. Ngày .....Bộ Xây dựng có văn bản số .....đề nghị Bộ Tư pháp thẩm định dự thảo theo quy định. Ngày ....Bộ Tư pháp có văn bản số....thẩm định dự thảo Nghị quyết.... Trên cơ sở tiếp thu ý kiến thẩm định, Bộ Xây dựng đã hoàn chỉnh lại dự thảo Nghị quyết về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

#### **V. 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, chính sách để thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

###### *b) Đối tượng áp dụng*

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.

##### **2. Bố cục của dự thảo Nghị quyết**

Dự thảo Nghị quyết bao gồm 11 Điều:

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng;

Điều 2: Chính sách về quy hoạch, kế hoạch

Điều 3: Chính sách về đất đai

Điều 4: Chính sách về đầu tư xây dựng

Điều 5: Ưu đãi đối với dự án nhà ở

Điều 6: Loại hình nhà ở thương mại giá phù hợp

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

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

Điều 9: Tổ chức thực hiện

Điều 10: Hiệu lực thi hành

Điều 11: Trách nhiệm thi hành

### **3. Nội dung cơ bản**

#### ***3.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng (Điều 1 dự thảo Nghị quyết)***

(1) Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định cơ chế, chính sách để thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp.

(2) Đối tượng áp dụng gồm: cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến phát triển, giao dịch nhà ở thương mại giá phù hợp. Do đây là loại hình nhà ở nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tiếp cận nhà ở giá phù hợp nên không áp dụng đối với đối tượng là người nước ngoài.

#### ***3.2. Về các chính sách phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp (Điều 2 đến Điều 8 dự thảo Nghị quyết)***

*Dự thảo Nghị quyết quy định các nội dung như sau:*

##### ***(1) Chính sách về quy hoạch, kế hoạch:***

Dự thảo Nghị quyết quy định: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ nhu cầu thực tế của địa phương quyết định việc phát triển dự án nhà ở thương mại giá phù hợp và tổ chức lập, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; cho phép lập mới, điều chỉnh quy hoạch chi tiết đồng thời với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

##### ***(2) Chính sách về đất đai***

Dự thảo Nghị quyết quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp và quy định cụ thể các loại đất để phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp gồm (i) đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở thương mại để bán, cho thuê mua, cho thuê; (ii) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để xây dựng nhà ở xã hội; (iii) 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; (iv) Đất của tổ chức, cá nhân để xây dựng nhà ở thương mại giá phù hợp;

Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án là giá đất theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của pháp luật quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

*(3) Chính sách về đầu tư xây dựng*

Dự thảo Nghị quyết quy định: (i) UBND cấp tỉnh thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu giá, đấu thầu đối với dự án; (ii) chủ đầu tư quyết định trình tự, thủ tục xây dựng về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định phòng cháy, chữa cháy, cấp phép xây dựng theo pháp luật về thi điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội hoặc theo pháp luật về xây dựng.

*(4) Ưu đãi đối với dự án:*

Dự thảo Nghị quyết quy định các ưu đãi đối với chủ đầu tư gồm: (i) hưởng lợi nhuận định mức tối đa 15% tổng vốn đầu tư xây dựng dự án; (ii) không phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án; (iii) được giảm bớt điều kiện để huy động vốn là không yêu cầu phải có quyết định giao đất, cho thuê đất; (iv) 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; (v) các ưu đãi khác do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với thẩm quyền và quy định của pháp luật có liên quan.

Các ưu đãi này giúp khuyến khích doanh nghiệp tham gia phát triển dự án nhà ở thương mại giá phù hợp, thúc đẩy tăng nguồn cung nhà ở cho thị trường phù hợp với khả năng chi trả của người dân.

*(5) Yêu cầu đối với dự án và loại hình nhà ở*

Dự thảo Nghị quyết quy định: (i) 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; (ii) phát triển loại hình nhà chung cư đối với dự án nhà ở thương mại giá phù hợp tại các thành phố trực thuộc trung ương và các khu vực nằm trong địa giới hành chính phường thuộc tỉnh bảo đảm tiết kiệm, sử dụng hiệu quả quỹ đất; đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về loại hình nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế của địa phương.

*(6) Giá bán, giá thuê mua nhà ở thương mại giá phù hợp*

Dự thảo Nghị quyết quy định (i) giá bán, cho thuê mua nhà ở do chủ đầu tư quyết 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 cộng với lợi nhuận định mức tối đa 15% tổng vốn đầu tư của dự án; (ii) chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm toán, quyết toán, gửi cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở.

*(7) Giao dịch nhà ở thương mại giá phù hợp*

Dự thảo quy định một số điều kiện trong giao dịch nhà ở thương mại giá phù hợp nhằm bảo đảm cơ hội tiếp cận nhà ở giá phù hợp cho cá nhân trong nước như: (i) 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 01 căn nhà từ chủ đầu tư; (ii) không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở.

Dự thảo quy định 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.

### **3.3 Tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành**

Tại Điều 9, Điều 10 và Điều 11 của dự thảo đã quy định cụ thể trách nhiệm của các Bộ ngành liên quan, trách nhiệm của địa phương trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Tại Điều 10 dự thảo quy định rõ về hiệu lực thi hành của Nghị quyết, theo đó, Nghị quyết có hiệu lực ngay kể từ ngày ký và thời gian thực hiện đến ngày 28/02/2027 theo đúng quy định của Nghị quyết số 206/2025/QH15.

## **VI. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH VỚI CÁC ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; BẢO ĐẢM YÊU CẦU VỀ QUỐC PHÒNG, AN NINH**

1. Dự thảo Nghị quyết đảm bảo tính tương thích với Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.
2. Dự thảo Nghị quyết đảm bảo yêu cầu về quốc phòng, an ninh.

## **VII. VỀ SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH; VIỆC PHÂN QUYỀN, PHÂN CẤP; VIỆC ỨNG DỤNG, THỨC ĐẨY PHÁT TRIỂN KHOA HỌC, CÔNG NGHỆ, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ; VIỆC BẢO ĐẢM BÌNH ĐẲNG GIỚI, CHÍNH SÁCH DÂN TỘC**

### **1. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính**

(1) Việc ban hành và triển khai đồng bộ các chính sách phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp là yêu cầu cấp thiết trong bối cảnh hiện nay, khi bài toán về nhà ở cho người có thu nhập trung bình và phù hợp ngày càng trở nên cấp thiết, đặc biệt tại các đô thị lớn, khu công nghiệp và vùng có tốc độ đô thị hóa cao. Các chính sách này hướng đến việc ổn định thị trường bất động sản, ngăn chặn đầu cơ, tăng nguồn cung thật cho người có nhu cầu thật; đồng thời góp phần hiện thực hóa các chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước về bảo đảm an sinh xã hội, giảm nghèo bền vững và phát triển đô thị bền vững.

(2) Tính hợp lý của thủ tục hành chính: Hệ thống chính sách được đề xuất đã thể hiện rõ sự đổi mới và hợp lý hóa thủ tục hành chính, nhằm tháo gỡ các vướng mắc trong phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp. Cụ thể, thủ tục đầu tư được rút gọn thông qua cơ chế không phải thực hiện đấu giá, đấu thầu – chấp thuận chủ đầu tư đối với các dự án đủ điều kiện pháp lý và năng lực tài chính, thay vì phải thực hiện nhiều bước lựa chọn phức tạp như trước đây.

(3) Đơn giản hóa điều kiện huy động vốn cho doanh nghiệp: Chính sách đề xuất giảm bớt điều kiện huy động vốn cho chủ đầu tư theo hướng không yêu cầu phải có quyết định giao đất, cho thuê đất nhằm tạo điều kiện cho chủ đầu tư được huy động vốn sớm hơn so với pháp luật hiện hành, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận với vốn để thực hiện dự án nhà ở thương mại giá phù hợp.

## **2. Việc phân quyền, phân cấp**

Dự thảo Nghị quyết đã phân quyền toàn bộ cho chính quyền địa phương trong việc quyết định phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp nhằm bảo đảm tính tự chủ, phù hợp với tình hình thực tế địa phương, quy định này thống nhất với Luật Tổ chức Chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025.

## **3. Việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số**

Dự thảo Nghị quyết cơ bản thực hiện theo các quy định hiện hành và bảo đảm tính kết nối khai thác các cơ sở dữ liệu liên quan như cơ sở dữ liệu về đầu tư, về đất đai, về xây dựng....nhằm giảm chi phí thực hiện đầu tư xây dựng cho doanh nghiệp, góp phần giảm giá nhà ở và quản lý hiệu quả các dự án được đầu tư xây dựng theo cơ chế chính sách của Nghị quyết này.

## **4. Việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc**

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên quan điểm bình đẳng, không có sự phân biệt về giới cũng như chính sách dân tộc trong việc. Theo đó, chính sách phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp không chỉ nhằm mục tiêu kinh tế – xã hội nói chung, mà còn thể hiện rõ định hướng bảo đảm bình đẳng giới và thực hiện chính sách dân tộc trong quá trình xây dựng và triển khai. Trong đó đặc biệt chú trọng đến người thu nhập phù hợp và người yếu thế – những nhóm thường bị hạn chế cơ hội tiếp cận nhà ở an toàn, ổn định.

# **VIII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN**

## **1. Dự kiến nguồn lực**

Chính sách được ban hành cơ bản không làm phát sinh cơ cấu tổ chức bộ máy thực hiện, do đó, sau khi chính sách được ban hành không làm ảnh hưởng đến nguồn lực của nhà nước từ trung ương đến địa phương để tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

## **2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết**

- Chính sách yêu cầu sự phối hợp liên ngành và giám sát chặt chẽ để bảo đảm minh bạch, đúng mục tiêu và bền vững.

- Hướng dẫn thi hành Nghị quyết và chỉ đạo, đôn đốc, tuyên truyền, phổ biến Nghị quyết: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, các cơ quan địa phương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến Nghị quyết và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền phổ biến những yêu cầu, nội dung và các quy định của Nghị quyết

kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân. Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Nghị quyết.

### **3. Thời gian trình ban hành Nghị quyết**

Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét, ban hành Nghị quyết trong tháng 3/2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, cho ý kiến./.

*Xin trình kèm: (1) Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp; (2) Báo cáo về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp; (3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị quyết với quy định pháp luật hiện hành đối với dự thảo nghị quyết của Chính phủ về thí điểm phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp ./.*

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch Quốc hội;
- Các Phó Chủ tịch Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- UB Pháp luật và Tư pháp của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Các Thành viên Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ: BTCN, các PCN;
- Lưu: VT, PL (03).

**BỘ TRƯỞNG**

**Trần Hồng Minh**