

Số: /BXD-QLN

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v thành lập Quỹ nhà ở địa
phương trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn

Bộ Xây dựng nhận được Báo cáo số 891/BC-UBND ngày 28/12/2025 của UBND tỉnh Lạng Sơn báo cáo kết quả triển khai thực hiện Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ. Sau khi nghiên cứu Báo cáo số 891/BC-UBND, Bộ Xây dựng có ý kiến đối với các đề xuất, kiến nghị của Quý Ủy ban như sau:

1. Về việc hướng dẫn, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong việc thành lập mới Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

(1) Về cơ cấu tổ chức bộ máy và nhân sự

Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia 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 (sau đây gọi là Nghị định số 302/2025/NĐ-CP) không quy định bắt buộc phải thành lập mới Quỹ nhà ở địa phương.

Theo đó, để bảo đảm tính linh hoạt, hiệu quả, sớm đi vào hoạt động, tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP đã quy định theo hướng căn cứ vào tình hình thực tế trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại quỹ tài chính hiện có hoặc giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương.

(2) Về nguồn vốn hoạt động của Quỹ

Tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương. Bên cạnh đó, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, đồng thời đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho địa phương trong triển khai thực hiện, tại điểm a và điểm g khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP đã có quy định liên quan đến vốn điều lệ của Quỹ nhà ở địa phương, cụ thể như sau:

“2. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương được hình thành từ vốn ngân sách nhà nước; vốn hình thành từ tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước; các nguồn huy động hợp pháp khác, trong đó vốn ngân sách nhà nước bao gồm:

a) Vốn điều lệ của Quỹ nhà ở địa phương được cấp, bổ sung từ nguồn chi đầu tư phát triển của ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công;

b) *Vốn được trích từ số 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 do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;*

c) *Vốn được trích từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;*

d) *Vốn được trích từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15;*

đ) Vốn bổ sung từ phần chênh lệch thu chi hợp pháp được giữ lại theo quy định của pháp luật;

e) *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản này;*

g) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định vốn điều lệ ban đầu, vốn điều lệ bổ sung cấp cho Quỹ nhà ở địa phương.”

(3) Về nhu cầu và hiệu quả đầu tư

Nghị định số 302/2025/NĐ-CP đã có các quy định cụ thể về việc thành lập cũng như tổ chức hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương. Do đó, đề nghị Quý Ủy ban cân đối về nhu cầu, nguồn lực trên địa bàn để quyết định việc thành lập mới, hoặc tổ chức lại quỹ tài chính hiện có hoặc giao cho quỹ tài chính hiện có thực hiện mục tiêu của Quỹ nhà ở địa phương đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Bên cạnh đó, nhằm bổ sung các nguồn vốn để Quỹ hoạt động hiệu quả, tại khoản 4 Điều 17 và Điều 21 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP đã có quy định:

“4. Đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Quỹ trực tiếp đầu tư xây dựng hoặc tạo lập thì việc quản lý, kinh doanh được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan và không cần đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức khi kinh doanh bất động sản.”

“Điều 21. Việc quản lý vận hành nhà ở

1. Quỹ trực tiếp quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành nhà ở; trường hợp quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

2. Chi phí quản lý vận hành nhà ở do người thuê nhà chi trả trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành. Quỹ chi trả chi phí quản lý vận hành đối với nhà ở xã hội do Quỹ quản lý nhưng chưa cho thuê được.”

2. Về kiến nghị xem xét, bổ sung tiêu chí về quy mô tối thiểu về số lượng căn nhà ở xã hội của địa phương làm tiêu chí để đánh giá việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương đạt hiệu quả cao

Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội được giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030*”, nhu cầu thực tế về nhà ở xã hội cho thuê và nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê trên địa bàn để triển khai, thực hiện việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương đảm bảo hiệu quả và phù hợp với tình hình thực tế.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Quý Ủy ban nghiên cứu, rà soát, triển khai thực hiện quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/cáo);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh