

Số: 2344/BXD-QLN  
V/v Hướng dẫn thực hiện quy  
định về nhà ở xã hội

Hà Nội, ngày 28 tháng 6 năm 2022

Kính gửi: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1390/HUD-BQL1 ngày 04/5/2022 của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị đề nghị hướng dẫn việc thực hiện Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Ngày 20/10/2015, Chính phủ ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo đó, tại Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau: *(i) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...(điểm a Khoản 1 Điều 9); (ii) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư (điểm b Khoản 1 Điều 9); (iii) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại...(điểm c Khoản 1 Điều 9).*

Ngày 01/4/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo đó, tại điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, theo đó: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở, cụ thể như sau: *(i) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...; (ii) Được dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở*

*thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư.*

Như vậy, kể từ thời điểm Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (từ ngày 01/4/2021) thì không còn cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2. Phương pháp xác định giá bán và cho thuê nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 9, 10 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trường hợp dự án không có quỹ nhà ở thương mại thì  $T_{dv} = 0$ .

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1390/HUD-BQL1 ngày 04/5/2022 để Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị biết và thực hiện theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ**  
**VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Hà Quang Hưng**