

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

V/v triển khai nội dung hướng dẫn của Bộ Xây dựng về xác định đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư.

Kính gửi:

- Văn phòng UBND tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN;
- Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 7;
- Chi nhánh Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh;
- Báo và Đài phát thanh truyền hình tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm tại Công văn số 1166/UBND-CNXXDKH ngày 19/01/2025 về việc giao triển khai, thực hiện hướng dẫn của Bộ Xây dựng về xác định đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư. Sở Xây dựng triển khai đến các đơn vị các nội dung như sau:

Ngày 12/01/2026, Bộ Xây dựng có Công văn số 411/BXD-QLN hướng dẫn về xác định đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư (thay thế nội dung đã hướng dẫn tại các Công văn số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 và số 1699/BXD-QLN ngày 23/4/2024). Vì vậy, để triển khai thực hiện các nội dung tại Công văn số 411/BXD-QLN ngày 12/01/2026 của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng đề nghị:

- Các đơn vị thực hiện thông tin, tuyên truyền nội dung như Phụ lục kèm theo công văn này để các đối tượng là cá nhân mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp) và đối tượng là Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp), dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo quy định pháp luật về nhà ở để biết và thực hiện.

- Văn phòng UBND tỉnh đăng tải lên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh các nội dung tại Phụ lục kèm theo công văn này (thay thế nội dung đã công bố tại Công văn số 6790/UBND-CN ngày 16/5/2024 của UBND tỉnh).

Sở Xây dựng triển khai các nội dung như trên để các đơn vị biết và thực hiện đảm bảo theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Ban biên tập đăng tải trên Website Sở Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, QL.N.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Tuấn

PHỤ LỤC:

(kèm theo công văn số: /SXD-QLN ngày /01/2026 của Sở Xây dựng)

Nội dung đăng tải thông tin điều kiện vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư đối với đối tượng Chủ đầu tư dự án:

Ngày 11/3/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, theo đó giao Bộ Xây dựng: “*Phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vay với lãi suất ưu đãi hơn lãi suất thị trường. Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các bộ, ngành, cơ quan có liên quan xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình*”.

Bộ Xây dựng đã có các Công văn số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 và số 1699/BXD-QLN ngày 23/4/2024 hướng dẫn về xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư.

Đến ngày 12/01/2026, Bộ Xây dựng có Công văn số 411/BXD-QLN hướng dẫn về xác định đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư (thay thế nội dung đã hướng dẫn tại các Công văn số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 và số 1699/BXD-QLN ngày 23/4/2024). Cụ thể như sau:

1. Phạm vi áp dụng

Hướng dẫn này áp dụng đối với các khoản vay thuộc Chương trình tín dụng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

Các nội dung liên quan đến hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (nguyên tắc cho vay, thời gian triển khai, lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi) được thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư và các văn bản có liên quan.

2. Đối tượng

2.1. Đối với đối tượng cá nhân:

(1) Trường hợp mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Luật Nhà ở năm 2023, theo đó đối tượng được vay vốn là các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật Nhà ở.

(2) Trường hợp mua nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở năm 2023, theo đó, đối tượng được vay vốn là đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Nhà ở.

(3) Trường hợp là đối tượng được bố trí tái định cư mua nhà ở trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo pháp luật về nhà ở, quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 48 Luật Nhà ở.

2.2. Đối với đối tượng là tổ chức, doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về thị điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, bao gồm:

- (1) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập, nhà ở xã hội trên quỹ đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại);

- (2) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

- (3) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp;

- (4) Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư.

3. Điều kiện, tiêu chí

Ngoài việc đảm bảo các điều kiện vay vốn theo quy định pháp luật về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng thì đối tượng được vay chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP đồng thời phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí sau:

3.1. Đối với đối tượng là cá nhân:

(1) Đối với đối tượng mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải có hợp đồng mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân với chủ đầu tư theo quy định pháp luật về nhà ở.

(2) Đối với đối tượng được bố trí tái định cư trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư theo quy định pháp luật về nhà ở.

3.2. Đối với đối tượng là Chủ đầu tư dự án phải đảm bảo các điều kiện sau:

- (1) Đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp:

+ Đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, hoặc chấp thuận chủ trương đồng tư đồng thời giao chủ đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương theo quy định pháp luật;

+ Đã được lựa chọn là chủ đầu tư dự án theo pháp luật về nhà ở hoặc giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đồng tư đồng thời giao chủ đầu tư theo pháp luật về thị điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

- (2) Đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư:

+ Đã có chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

+ Đã được lựa chọn là chủ đầu tư dự án theo pháp luật về nhà ở.

- (3) Việc công khai dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, cải tạo, xây dựng lại chung cư thực hiện theo pháp luật về nhà ở.

Các tổ chức tín dụng tham gia Chương trình tín dụng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ căn cứ các văn bản pháp lý của dự án, kiểm tra, rà soát các điều kiện để thực hiện cho vay.