

Số: **1699** /BXD-QLNHà Nội, ngày **23** tháng **4** năm 2024

V/v 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.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương

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*”.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, trên cơ sở quy định pháp luật về nhà ở, Bộ Xây dựng hướng dẫn về xác định danh mục dự án đối tượng, điều kiện vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư áp dụng đối với Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Phạm vi áp dụng

Hướng dẫn tại văn bản này áp dụng đối với các khoản vay thuộc Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.

Các nội dung liên quan đến pháp luật về tín dụng (tín dụng cho vay, thời gian triển khai, lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi...) được thực hiện theo hướng dẫn tại văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/4/2023 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.

2. Đối tượng

2.1. Đối với đối tượng cá nhân

- Trường hợp mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp) theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Nhà ở năm 2014, theo đó đối tượng được vay vốn là các đối tượng quy định tại các Khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở:

+ Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

- + Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- + Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- + Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
- + Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.
- + Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật Nhà ở;
- + Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.
- Trường hợp mua nhà ở tại các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cụ thể là: chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí tái định cư mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích thì được vay vốn tại tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2.2. 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.

3. Điều kiện, tiêu chí

Ngoài việc đảm bảo các điều kiện, tiêu chí theo quy định pháp luật về tín dụng do Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn thì đối tượng được vay chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng thời phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí sau:

3.1. Đối với đối tượng là cá nhân

- Đối với đối tượng mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp) phải có hợp đồng mua nhà ở xã hội với chủ đầu tư theo quy định pháp luật về nhà ở.

- 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, nhà ở, công trình xây dựng bố trí tái định cư theo quy định pháp luật về nhà ở.

3.2. Đối với đối tượng là Chủ đầu tư dự án

Chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư phải có trong danh mục các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp), cải tạo, xây dựng lại chung cư do UBND cấp tỉnh công bố và phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân: đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; đã được lựa chọn là chủ đầu tư dự án theo pháp luật về

nhà ở đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Đối với 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.

4. Về xác định danh mục dự án

Căn cứ Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, Bộ Xây dựng ủy quyền cho UBND cấp tỉnh chịu trách nhiệm xem xét, kiểm tra các thủ tục pháp lý, lập danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp), cải tạo, xây dựng lại chung cư để công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, trong đó nội dung, thông tin công bố đầy đủ các thủ tục pháp lý theo quy định tại mục 3.2 văn bản này (*có phụ lục công bố của UBND cấp tỉnh gửi kèm theo*), để các Ngân hàng có cơ sở áp dụng cho vay theo chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng và gửi văn bản đến Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Xây dựng để theo dõi, tổng hợp.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình, đề nghị các địa phương và tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Bộ Xây dựng để hướng dẫn triển khai, thực hiện theo thẩm quyền.

Văn bản này thay thế văn bản số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng về việc 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.

Trên đây là hướng dẫn của Bộ Xây dựng về đối tượng, điều kiện vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư thực hiện chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ. Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Thủ tướng CP (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng CP (để b/c);
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (để p/h);
- Sở XD các tỉnh, TP trực thuộc TƯ (để th/h);
- Các Ngân hàng: Vietcombank; Vietinbank; Agribank; BIDV (để th/h); TP bank;
- Hiệp hội BĐS Việt Nam (để p/h);
- Lưu: VT, QLN (3b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh

Phụ lục 1

Công bố của UBND cấp tỉnh: Các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có nhu cầu vay vốn trên địa bàn

(kèm theo văn bản số ngày.... /... /202.. của UBND tỉnh/thành phố)

STT	Tên và địa điểm xây dựng dự án	Tình trạng thủ tục pháp lý	Chủ đầu tư dự án	Quy mô dự án				Tiến độ thực hiện dự án			Nhu cầu vay vốn (tỷ đồng)	Ghi chú
				Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tổng số căn hộ/nhà ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Khởi công	Hoàn thành	Tiến độ đến thời điểm báo cáo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
	Tổng cộng											
I	Nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp											
1												
2												
...												
II	Nhà ở xã hội dành cho công nhân											
1												
2												
...												

Ghi chú: Cột (3) ghi các mốc pháp lý của dự án: đã phê duyệt QH 1/500; đã chấp thuận chủ trương đầu tư; đã công nhận và lựa chọn chủ đầu tư; đã cấp phép xây dựng (nếu có)...

Phụ lục 2

Công bố của UBND cấp tỉnh: Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn
(kèm theo văn bản số ngày.... /... /202.. của UBND tỉnh/thành phố

STT	Tên và địa điểm xây dựng dự án	Chủ đầu tư dự án	Hồ sơ pháp lý	Quy mô dự án trước cải tạo		Tiến độ thực hiện dự án			Quy mô dự án sau cải tạo			Nhu cầu vay vốn (tỷ đồng)	Ghi chú
				Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tổng số căn hộ/nhà ở	Khởi công	Hoàn thành	Tiến độ đến thời điểm báo cáo (%)	Tổng số căn hộ/nhà ở	Tổng diện tích sàn (m ²)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
	Tổng cộng												
1													
2													
...													

Ghi chú:

- Cột số (4) ghi rõ số và ngày ban hành văn bản;
- Cột số (7), (8) ghi rõ quý/năm hoàn thành, khởi công (ví dụ quý I/2024)