

Số: /2026/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO 1

NGHỊ QUYẾT

CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH VỀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN VÀ HỖ TRỢ NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ; ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CÔNG VỤ, NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ, NHÀ LƯU TRÚ VÀ CÁC LOẠI HÌNH NHÀ Ở KHÁC; VIỆC SỬ DỤNG NGÂN SÁCH THÀNH PHỐ ĐỂ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI THIẾT YẾU PHỤC VỤ CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THEO QUY HOẠCH.

(Thực hiện điểm đ, điểm e khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 59/2020/QH14 và Luật số 56/2024/QH15;

Hội đồng nhân dân ban hành Nghị quyết quy định cơ chế, chính sách về đầu tư, phát triển và hỗ trợ nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội (thực hiện điểm đ, điểm e khoản 2 Điều 11 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16).

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định:

a) Cơ chế, chính sách về đầu tư, phát triển và hỗ trợ nhà ở trên địa bàn Thành phố; ưu đãi, hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú và các loại hình nhà ở khác;

b) Việc sử dụng ngân sách Thành phố để đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ các dự án nhà ở theo quy hoạch.

2. Cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc đối tượng áp dụng của Nghị quyết này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị và các tổ chức chính trị - xã hội.
2. Tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng Nghị quyết

1. Bảo đảm nâng cao hiệu quả của công tác phát triển nhà ở, đáp ứng yêu cầu phát triển Thủ đô.
2. Bảo đảm áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù đúng đối tượng, đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả, tiết kiệm; phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực, lợi ích nhóm, cục bộ, ngăn chặn mọi biểu hiện trục lợi trong thực hiện dự án.
3. Phù hợp Quy hoạch Thủ đô với tầm nhìn 100 năm, phù hợp phát triển nhà ở đa mục tiêu, thông minh, gắn với tăng trưởng xanh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

CHƯƠNG II**CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH VỀ ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN VÀ HỖ TRỢ NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ****MỤC 1. ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở CHIẾN LƯỢC****Điều 4. Các dự án phát triển nhà ở chiến lược**

Dự án phát triển nhà ở chiến lược là dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy mô lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô, bao gồm:

1. Dự án đầu tư công theo quy định của Luật Đầu tư công, dự án PPP theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư cần triển khai ngay theo chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ, Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố Hà Nội;
2. Dự án đầu tư công, dự án PPP đáp ứng tiêu chí dự án quan trọng quốc gia; dự án đầu tư công, dự án PPP sử dụng vốn ngân sách địa phương, nguồn vốn hợp pháp khác của địa phương trên địa bàn Thành phố có quy mô tổng mức đầu tư từ 30.000 tỷ đồng trở lên;
3. Dự án đầu tư thuộc danh mục dự án thu hút nhà đầu tư chiến lược theo quy định của pháp luật về Thủ đô có quy mô vốn đầu tư từ 30.000 tỷ đồng trở lên;
4. Dự án đầu tư phát triển nhà ở đa mục tiêu có quy mô sử dụng đất từ 150 ha¹ trở lên hoặc thuộc một trong các dự án quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

Điều 5. Thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư

¹ Theo Đề án khu đô thị đa mục tiêu trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được HĐND Thành phố thông qua tại kỳ họp thứ 31 ngày 27 tháng 01 năm 2026.

1. Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư công, dự án PPP không sử dụng vốn ngân sách trung ương quy định các khoản 1, khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này.

3. Đối với dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều này cần áp dụng cơ chế, chính sách đặc biệt khác với quy định của luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, trên cơ sở được sự đồng ý của cấp có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Chính phủ để trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép thực hiện cơ chế, chính sách đặc biệt khác với quy định của luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, sau đó báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

4. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định nội dung, hồ sơ, điều kiện, tiêu chí, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 6. Lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu; khởi công công trình

1. Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà thầu thực hiện gói thầu thuộc dự án quy định tại Điều 4 của Nghị quyết này được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư công quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết này được thực hiện theo hình thức lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt;

b) Đối với dự án PPP, dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư quy định tại các khoản 1 và khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này được thực hiện theo hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt;

c) Đối với dự án thành phần của dự án PPP, dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư cần triển khai ngay quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này được thực hiện theo hình thức lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt trước khi cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư;

d) Ủy ban nhân dân Thành phố quy định nội dung, hồ sơ, điều kiện, tiêu chí, trình tự, thủ tục thực hiện lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu quy định tại khoản này.

2. Các dự án quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này được thực hiện các thủ tục về quy hoạch, khởi công xây dựng công trình đồng thời với thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư.

Nhà đầu tư, chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; chịu trách nhiệm hoàn thiện các điều kiện theo quy định của pháp luật về khởi công xây dựng công trình dự án thành phần trong dự án tổng thể quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày khởi công.

Trường hợp nhà đầu tư, chủ đầu tư không hoàn thiện điều kiện về khởi công xây dựng công trình trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày khởi công thì bị xử lý theo

các điều, khoản của hợp đồng hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định phương án thu hồi, chấm dứt dự án, hợp đồng dự án. Nhà đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về các hậu quả phát sinh do không thực hiện đúng cam kết của mình trong hợp đồng.

Điều 7. Chính sách về quy hoạch, kiến trúc

1. Quy hoạch tổng thể Thủ đô được phê duyệt là căn cứ để lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch đô thị và nông thôn, là cơ sở để đánh giá sự phù hợp của dự án theo quy định.

2. Dự án đầu tư công, dự án PPP, dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư cần triển khai ngay theo chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ nhưng chưa có trong quy hoạch thì được phép triển khai thực hiện và được cập nhật vào Quy hoạch tổng thể Thủ đô và các quy hoạch khác khi điều chỉnh. Trường hợp quy hoạch chi tiết được lập, thẩm định xong trước thì được phê duyệt trước và được cập nhật vào quy hoạch phân khu, quy hoạch ngành và quy hoạch cấp trên khi thực hiện điều chỉnh.

3. Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn trên địa bàn Thành phố không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

4. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc không phải thi tuyển phương án kiến trúc đối với các công trình thuộc phạm vi dự án quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này.

Điều 8. Thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất

1. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của cấp có thẩm quyền cho phép triển khai thực hiện đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này, Thành phố sử dụng ngân sách cấp Thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư độc lập trước khi phê duyệt chủ trương đầu tư.

Ủy ban nhân dân Thành phố quy định tiêu chí, hồ sơ, điều kiện, trình tự, thủ tục để thực hiện quy định tại khoản này.

2. Ngoài các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai, Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định từng trường hợp thu hồi đất cụ thể để thực hiện các dự án phát triển nhà ở chiến lược gắn với phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này.

Việc thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển nhà ở chiến lược gắn với phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này bảo đảm hài hòa lợi ích người dân, Nhà nước, doanh nghiệp, không gây thất thoát, lãng phí, lợi ích nhóm, không để xảy ra các vụ việc phức tạp, khiếu kiện đông người, mất an ninh trật tự, an toàn xã hội.

3. Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này, Thành phố được tạm giao một phần đất thuộc phạm vi dự án để khởi công xây dựng công trình.

Nhà đầu tư, chủ đầu tư phải thực hiện các điều kiện khởi công xây dựng công trình và thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết này và chịu trách nhiệm trong trường hợp không thực hiện đúng quy định này.

4. Thành phố quyết định tiêu chí, mức bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để triển khai các dự án trên địa bàn Thành phố theo quy định sau đây:

a) Dự án phải đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, gồm: Thuộc dự án phát triển nhà ở chiến lược hoặc thuộc phạm vi ranh giới dự án phát triển nhà ở chiến lược theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này; không áp dụng đối với các dự án đã và đang triển khai giải phóng mặt bằng trước ngày Nghị quyết số 258/2025/QH15 có hiệu lực thi hành.

b) Về mức bồi thường: Đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này thì mức bồi thường (bằng tiền) về đất bằng 02 lần so với mức quy định; Đối với dự án quy định tại các khoản 2, khoản 3 Điều 4 của Nghị quyết này thì mức bồi thường (bằng tiền) về đất bằng 1,5 lần so với mức quy định.

5. Căn cứ đề xuất dự án tổng thể thực hiện theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (hợp đồng BT), Ủy ban nhân dân Thành phố phân chia dự án tổng thể thành các dự án thành phần và xác định quỹ đất dự kiến thanh toán cho từng dự án thành phần đó, bảo đảm giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tương đương với giá trị dự toán công trình BT và được thực hiện cơ chế bù trừ chênh lệch giữa giá trị công trình BT và giá trị quỹ đất thanh toán tại thời điểm thanh toán;

Ủy ban nhân dân Thành phố được quyết định thanh toán trước từng phần quỹ đất để thực hiện dự án đối ứng sau khi ký kết hợp đồng BT đối với từng dự án thành phần. Thời điểm xác định giá đất đối với diện tích đất thanh toán cho hợp đồng BT theo quy định của pháp luật về đất đai;

Nhà đầu tư không phải chứng minh khả năng thu xếp vốn vay nhưng phải thực hiện điều kiện về phát hành bảo lãnh từng phần tương ứng với giá trị đất đối ứng được thanh toán đó; giá trị bảo lãnh được giảm trừ tương ứng với phần giá trị hợp đồng BT do nhà đầu tư đã thực hiện;

Cơ quan ký kết hợp đồng chấm dứt hợp đồng dự án BT, cơ quan có thẩm quyền thu hồi toàn bộ quỹ đất thanh toán cho nhà đầu tư và thu hồi toàn bộ số tiền bảo lãnh trong trường hợp nhà đầu tư chậm hoàn thành công trình quá 12 tháng so với cam kết tại hợp đồng BT.

Điều 9. Cơ chế huy động vốn thực hiện dự án

1. Thành phố được sử dụng kết dư ngân sách cấp Thành phố để ưu tiên bố trí vốn cho các dự án đầu tư công quy định tại Nghị quyết này trước khi thực hiện việc trả nợ gốc và chi trả lãi các khoản vay của ngân sách nhà nước nhưng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến nghĩa vụ trả nợ gốc và chi trả lãi các khoản vay của ngân sách nhà nước.

2. Ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có quyền tự chủ và tự chịu trách nhiệm trong hoạt động cấp tín dụng theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này do Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định chủ trương đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư.

Đối với từng dự án cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị quyết này: Trường hợp ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp tín dụng

mà nhu cầu vốn của khách hàng dẫn đến vượt giới hạn quy định thì ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được cấp tín dụng hợp vốn. Trường hợp khả năng hợp vốn của ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu vay vốn của khách hàng thì ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài báo cáo Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xem xét, quyết định mức cấp tín dụng tối đa đối với một khách hàng, một khách hàng và người có liên quan trong trường hợp tổng mức dư nợ cấp tín dụng vượt quá tỷ lệ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

MỤC 2. CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 10. Cơ chế, chính sách đầu tư phát triển nhà ở đa mục tiêu

- Áp dụng lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Mục 1 Nghị quyết này.
- Ưu tiên bố trí quỹ đất sạch hoặc quỹ đất đã đầu tư hạ tầng đồng bộ để phát triển dự án nhà ở.
- Kiểm soát lợi nhuận định mức của nhà đầu tư, đảm bảo giá thành nhà ở thấp hơn quy định hiện hành.
- Được vay vốn ủy thác qua Quỹ Đầu tư phát triển để thực hiện các dự án nhà ở đa mục tiêu, đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong phạm vi dự án nhà ở.
- Được chuyển đổi linh hoạt giữa các loại hình nhà ở trong phạm vi dự án theo tỷ lệ nhất định, đảm bảo phù hợp quy hoạch và không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

Điều 11. Cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà lưu trú công nhân và các loại hình nhà ở trên địa bàn Thành phố

1. Cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở xã hội:

- Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án nhà ở xã hội.
- Trường hợp vị trí ô đất đề xuất thực hiện dự án nhà ở xã hội chưa phù hợp quy hoạch đô thị và nông thôn, chưa có trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố thì sẽ được thực hiện, cập nhật điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.
- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở xã hội với quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và có thể chuyển đổi linh hoạt sang các loại hình nhà ở khác đáp ứng nhu cầu và tình hình phát triển thực tế của Thành phố.
- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất trong phạm vi dự án (bao gồm cả 20% diện tích nhà ở thương mại tại dự án) có vị trí thực hiện ngoài khu vực Vành đai 4.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (bao gồm cả công trình, hạng mục công trình, diện tích sàn thương mại, dịch vụ) thuộc phạm vi dự án nhà ở xã hội theo quy hoạch thì văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội là văn bản giao chủ đầu tư thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (bao gồm cả công trình, hạng mục công trình, diện tích sàn thương mại, dịch vụ) thuộc phạm vi dự án. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các công trình, hạng mục công trình nằm ngoài phần ưu đãi của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo quy định.

2. Cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở lưu trú công nhân:

- Ưu tiên bố trí quỹ đất sạch hoặc quỹ đất đã đầu tư hạ tầng đồng bộ tiếp giáp hoặc có vị trí gần các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) để phát triển dự án nhà lưu trú công nhân.

- Giao doanh nghiệp phát triển hạ tầng khu công nghiệp làm chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công nhân nêu đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

3. Cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

a) Trường hợp sau thời gian 03 tháng kể từ ngày nhà ở được nghiệm thu đưa vào sử dụng mà không có đối tượng đăng ký hoặc không đăng ký hết thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở với tỷ lệ nhất định cho cán bộ, công chức, viên chức của Thành phố theo quy định tại khoản 8 Điều 76 Luật Nhà ở.

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định cụ thể tỷ lệ nhà ở cho lực lượng vũ trang được phép bán, cho thuê, cho thuê mua cho cán bộ, công chức, viên chức của Thành phố quy định tại điểm a khoản này.

4. Cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở công vụ, nhà ở cho nhân lực công nghệ cao:

- Ưu tiên bố trí quỹ đất sạch hoặc quỹ đất đã đầu tư hạ tầng đồng bộ để phát triển dự án nhà ở công vụ, nhà ở cho nhân lực công nghệ cao.

- Giao doanh nghiệp nhà nước làm chủ đầu tư dự án nhà ở công vụ, nhà ở cho nhân lực công nghệ cao nếu đáp ứng các điều kiện giao chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Chủ đầu tư dự án nhà ở công vụ, nhà ở cho nhân lực công nghệ cao được hưởng ưu đãi như đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Tạo lập quỹ nhà ở công vụ, nhà ở cho nhân lực công nghệ cao thông qua sử dụng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách; sử dụng vốn ngân sách hoặc vốn ủy thác qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố để mua lại nhà ở xã hội (chung cư) hoặc nhà ở thương mại (chung cư và thấp tầng).

5. Cơ chế ưu đãi phát triển nhà ở tái định cư:

- Giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án nhà ở tái định cư.

- Ưu tiên phát triển các dự án nhà ở tái định cư với quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và có thể chuyển đổi linh hoạt sang các loại hình nhà ở khác tùy thuộc vào nhu cầu và tình hình phát triển thực tế của Thành phố.

CHƯƠNG III

CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ NHÀ Ở

Điều 12. Hỗ trợ nhà ở xã hội

1. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội:

Ngoài các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, Thành phố xem xét hỗ trợ đối với các đối tượng sau đây khi có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn Thành phố:

a) Nhân lực khoa học và công nghệ; nhân lực công nghệ cao; chuyên gia; nhà khoa học; nhân lực số; người lao động làm việc trong các lĩnh vực ưu tiên phát triển của Thành phố theo định hướng kinh tế số, kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, công nghiệp công nghệ cao, trí tuệ nhân tạo, bán dẫn, công nghệ sinh học và các ngành, lĩnh vực trọng điểm khác do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định;

b) Cá nhân trực tiếp tham gia thực hiện các chương trình, nhiệm vụ, dự án trọng điểm, công trình trọng điểm, dự án chiến lược, dự án đầu tư quy mô lớn có ý nghĩa quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố theo danh mục do cấp có thẩm quyền xác định;

c) Các đối tượng khác có đóng góp đặc biệt cho phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số hoặc phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ:

Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được xem xét hỗ trợ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

a) Đáp ứng điều kiện về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Có nơi làm việc, hoạt động nghề nghiệp hoặc nhiệm vụ chuyên môn ổn định trên địa bàn Thành phố;

c) Có khoảng cách từ nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình đến nơi làm việc vượt quá giới hạn phù hợp với điều kiện giao thông, khả năng tiếp cận hạ tầng đô thị và yêu cầu sử dụng lao động do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định;

d) Được áp dụng mức điều kiện thu nhập cao hơn mức quy định chung đối với đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội nhằm thu hút, duy trì nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ phát triển Thủ đô;

đ) Có cam kết làm việc, cống hiến hoặc tham gia hoạt động chuyên môn phục vụ Thành phố trong thời gian tối thiểu 05 năm kể từ thời điểm được bố trí nhà ở xã hội; trường hợp vi phạm cam kết thì phải thực hiện hoàn trả các ưu đãi đã được hưởng hoặc bị thu hồi nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố;

e) Đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Hình thức hỗ trợ:

a) Được mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Được ưu tiên bố trí thuê nhà ở xã hội đối với trường hợp làm việc theo thời hạn, chuyên gia, nhà khoa học, nhân lực công nghệ cao, nhân lực số và các đối tượng cần bảo đảm tính linh hoạt trong sử dụng nhà ở;

c) Khuyến khích phát triển mô hình nhà ở xã hội cho thuê dài hạn, nhà lưu trú chuyên gia, nhà ở dành cho nhân lực khoa học – công nghệ và nhân lực chất lượng cao tại các khu công nghệ cao, khu đổi mới sáng tạo, khu nghiên cứu – phát triển, khu công nghiệp, khu đại học và các khu vực phát triển trọng điểm của Thành phố;

d) Thành phố được sử dụng quỹ nhà ở xã hội đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước, quỹ nhà tái định cư chưa sử dụng hoặc các nguồn quỹ nhà ở hợp pháp khác để bố trí cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này theo nguyên tắc công khai, minh bạch, đúng mục đích và phù hợp nhu cầu thực tế.

4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà ở được hỗ trợ

a) Việc xét duyệt, bố trí, quản lý và sử dụng nhà ở phải bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng, đúng tiêu chuẩn, điều kiện và phù hợp nhu cầu thực tế của Thành phố trong từng thời kỳ;

b) Nhà ở xã hội bố trí theo Điều này không được sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê lại, cho mượn hoặc chuyển nhượng trái quy định của pháp luật;

c) Trường hợp người được hỗ trợ không còn đáp ứng điều kiện, chấm dứt làm việc tại Thành phố, vi phạm cam kết hoặc sử dụng nhà ở không đúng mục đích thì bị xem xét thu hồi theo quy định;

d) Việc bố trí quỹ nhà ở để thực hiện chính sách này phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội đối với các đối tượng theo quy định chung của pháp luật về nhà ở.

5. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định:

a) Tiêu chí xác định đối tượng ưu tiên, lĩnh vực ưu tiên, mức độ đóng góp và nhu cầu sử dụng nhà ở;

b) Điều kiện về thu nhập, khoảng cách từ nơi ở đến nơi làm việc và điều kiện chuyên môn, nghề nghiệp phù hợp với từng nhóm đối tượng;

c) Trình tự, thủ tục xét duyệt; cơ chế lựa chọn, bố trí và quản lý quỹ nhà ở;

d) Thời hạn thuê, thuê mua; cơ chế hỗ trợ tài chính; cơ chế thu hồi nhà ở và xử lý vi phạm;

đ) Cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp, cơ sở nghiên cứu, cơ sở đào tạo và chủ đầu tư dự án trong tổ chức thực hiện;

e) Các nội dung cần thiết khác để triển khai thực hiện Điều này.

Điều 13. Hỗ trợ nhà ở công vụ

1. Điều kiện được hỗ trợ nhà ở công vụ

- Có quyết định điều động, luân chuyển, biệt phái hoặc phân công công tác của cơ quan có thẩm quyền.

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn Thành phố; trường hợp có nhà ở nhưng cách xa nơi làm việc theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Chưa được bố trí nhà ở công vụ hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở khác của Nhà nước tại cùng thời điểm.

2. Hình thức hỗ trợ

- Cho thuê nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhiệm chức vụ, thực hiện nhiệm vụ hoặc trong thời gian công tác theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

- Không thực hiện bán, thuê mua, cho thuê lại, cho mượn nhà ở công vụ dưới mọi hình thức.

3. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định cụ thể đối tượng, điều kiện được hỗ trợ, quản lý, thu hồi và xử lý vi phạm đối với nhà ở công vụ.

Điều 14. Hỗ trợ nhà ở nhân lực chất lượng cao

1. Điều kiện được hỗ trợ

- Có hợp đồng làm việc, quyết định tuyển dụng hoặc văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc tham gia chương trình, dự án thuộc diện thu hút, phát triển nhân lực chất lượng cao của Thành phố.

- Có cam kết làm việc, cống hiến cho Thành phố trong thời gian tối thiểu 05 năm theo quy định.

- Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở khác của Nhà nước trên địa bàn Thành phố; trường hợp đã có nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp nhưng không bảo đảm điều kiện phục vụ công tác do khoảng cách xa nơi làm việc thì được xem xét bố trí thuê nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Đáp ứng tiêu chí chuyên môn, trình độ, thành tích, đóng góp theo quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Hình thức hỗ trợ

- Cho thuê nhà ở trong thời gian công tác, làm việc tại Thành phố.

- Trường hợp cam kết làm việc, cống hiến cho Thành phố từ 05 năm đến dưới 10 năm thì được tặng nhà ở chung cư hoặc giảm tối đa 50% tiền mua nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề.

- Trường hợp cam kết làm việc, cống hiến cho Thành phố tối thiểu 10 năm trở lên thì được tặng nhà ở (biệt thự, liền kề hoặc chung cư).

3. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết tiêu chí, điều kiện được hỗ trợ nhà ở cho nhân lực công nghệ cao; việc quản lý, thu hồi và các nội dung cần thiết khác để tổ chức thực hiện Điều này.

Điều 15. Hỗ trợ tín dụng

1. Hình thức hỗ trợ

- Được vay ưu đãi với lãi suất thấp hơn lãi suất thị trường thông qua tổ chức tín dụng chính sách hoặc tổ chức tín dụng được chỉ định, hoặc hỗ trợ một phần lãi suất vay thương mại trong thời gian nhất định đối với khoản vay để mua, thuê mua nhà ở.

- Sử dụng vốn ngân sách hoặc vốn ủy thác qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố để hỗ trợ lãi suất theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết điều kiện, trình tự thủ tục, tỷ lệ được hỗ trợ tín dụng.

CHƯƠNG IV

VIỆC SỬ DỤNG NGÂN SÁCH THÀNH PHỐ ĐỂ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI THIẾT YẾU PHỤC VỤ CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở THEO QUY HOẠCH

Điều 16. Nguyên tắc sử dụng ngân sách

1. Công khai, minh bạch, hiệu quả, đúng mục đích, không trùng lặp với các cơ chế, chính sách hỗ trợ khác và chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giám sát của cộng đồng và tuân thủ trình tự quy định về sử dụng ngân sách theo quy định.

2. Bảo đảm các nguyên tắc khác liên quan sử dụng ngân sách theo quy định.

3. Không tính vào giá nhà ở và chi phí đầu tư xây dựng dự án nhà ở.

4. Hoàn thành các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ với xây dựng nhà ở trước khi được nghiệm thu đưa vào khai thác sử dụng theo quy định.

Điều 17. Các nguồn vốn để thực hiện đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu

1. Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Ngân sách của Thành phố ủy thác qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố.

3. Vốn vay từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố.

Điều 18. Các công trình hạ tầng được Thành phố quyết định sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng

1. Các công trình hạ tầng được Thành phố quyết định sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng gồm:

- Công trình bãi đỗ xe đồng bộ hệ thống trạm sạc xe điện công cộng, trạm sạc xe điện cá nhân phục vụ cho phương tiện cá nhân của dân cư khu vực dự án;

- Công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở);

- Công trình trạm y tế, nhà văn hóa.

2. Điều kiện để được hỗ trợ:

- Có vị trí thuộc địa bàn các xã và nằm phía ngoài đường Vành đai 4 theo Quy hoạch chung Thủ đô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Có quy mô tương đương một đơn vị ở trở lên hoặc có quy mô dân số từ 4.000 người trở lên;

- Được ghi rõ trong văn bản quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà ở.

3. Thành phố thực hiện điều chỉnh phạm vi các công trình hạ tầng được sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng cho phù hợp với thực tiễn.

Điều 19. Đề xuất dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng được Thành phố quyết định sử dụng ngân sách để đầu tư xây dựng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm rà soát, lập danh mục và đề xuất các dự án xây dựng các công trình hạ tầng trên địa bàn do mình quản lý, gửi Sở Tài chính để được hướng dẫn thực hiện theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có dự án) làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng sử dụng ngân sách Thành phố theo quy định này.

3. Sở Tài chính tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

4. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết quy trình thực hiện dự án xây dựng hạ tầng sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố theo quy định tại khoản 2 Điều này đối với hình thức dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn ủy thác qua Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố.

**CHƯƠNG V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 20. Trách nhiệm UBND Thành phố

1. Ban hành kế hoạch triển khai.
2. Ban hành Hướng dẫn chi tiết để triển khai thực hiện.
3. Định kỳ hoặc đột xuất thực hiện đánh giá kết quả thực hiện để điều chỉnh đảm bảo phù hợp với thực tế tình hình phát triển kinh tế xã hội của Thành phố.

Điều 21. Giám sát của HĐND Thành phố

1. Thực hiện Giám sát chuyên đề.
2. Chất vấn tại các kỳ họp HĐND Thành phố.

Điều 22. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2026.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ thông qua ngày tháng năm 2026./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH TP Hà Nội;
- Thường trực HĐND, UBND, UB MTTQVN TP;
- Các Ban Đảng của Thành ủy;
- Các Ban của HĐND TP;
- Đại biểu HĐND TP;
- Các VP: Thành ủy, Đoàn ĐBQH & HĐND TP, UBND TP;

CHỦ TỊCH

Phùng Thị Hồng Hà

- Các sở, ban, ngành TP;
- TT HĐND, UBND các phường, xã;
- Trang TTĐT của Đoàn ĐBQH & HĐND TP;
- Trung tâm TT, DL và Công nghệ số TP;
- Lưu: VT.