

## QUY ĐỊNH

Về việc phối hợp, tham mưu công tác phê duyệt quy hoạch, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 76/2025/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về việc phối hợp, tham mưu công tác phê duyệt quy hoạch, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị theo điểm c, khoản 3, Điều 6 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc Hội tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị được nêu tại khoản 1 của Điều này là các dự án thuộc trường hợp có dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở qua các thời kỳ hoặc theo các văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; không áp dụng đối với các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đang thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư quy định tại khoản 1, Điều 18 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các Sở, ngành; Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức; Chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị thuộc trường hợp có dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở qua các thời kỳ hoặc theo các văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các đối tượng khác có liên quan theo quy định.

#### Điều 3. Nguyên tắc phối hợp thực hiện

1. Cơ quan chủ trì lấy ý kiến phải xác định và nêu rõ trong văn bản lấy ý kiến các nội dung cần được cơ quan phối hợp có ý kiến, trả lời. Nội dung lấy ý kiến phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan được lấy ý kiến, phù hợp với quy định pháp luật và quy định này.

2. Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan chủ trì lấy ý kiến, các cơ quan phối hợp được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời rõ

ràng, cụ thể, nêu rõ chính kiến về từng vấn đề được lấy ý kiến, đồng thời thể hiện rõ việc thống nhất hay không thống nhất về việc phê duyệt quy hoạch, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị và chịu trách nhiệm về nội dung có ý kiến thuộc chức năng, nhiệm vụ của đơn vị mình.

3. Trong trường hợp sau khi đã nhận được ý kiến của các cơ quan mà còn phát sinh các khó khăn, vướng mắc, cơ quan chủ trì lấy ý kiến tổ chức họp lấy ý kiến của các cơ quan liên quan.

Cuộc họp phải được lập biên bản ghi đầy đủ ý kiến phát biểu của người tham dự họp và biên bản được gửi đến các cơ quan, đơn vị sau cuộc họp. Biên bản họp là một trong các thành phần hồ sơ để cơ quan chủ trì lấy ý kiến tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

Cá nhân được cử dự họp phải có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị và ý kiến của người dự họp được xem là ý kiến chính thức của cơ quan, đơn vị đó. Trong trường hợp tại cuộc họp có phát sinh những nội dung mới do các cơ quan khác cung cấp mà người được cử dự họp không quyết định được; thủ trưởng cơ quan, đơn vị phải có ý kiến chính thức bằng văn bản gửi cơ quan chủ trì lấy ý kiến.

#### **Điều 4. Khu vực phát triển nhà ở xã hội**

05 khu vực phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh gồm:

1. Khu vực 1 (Khu lõi): Khu vực trung tâm và nội thành hiện hữu, gồm **13** quận: 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Bình Thạnh, Gò Vấp, Phú Nhuận, Tân Bình và Tân Phú.
2. Khu vực 2 (Khu Đông): Thành phố Thủ Đức.
3. Khu vực 3 (Khu Tây Bắc): Quận 12, huyện Hóc Môn và huyện Củ Chi.
4. Khu vực 4 (Khu Tây Nam): quận Bình Tân và huyện Bình Chánh.
5. Khu vực 5 (Khu Nam): Quận 7, huyện Nhà Bè và huyện Cần Giờ.

#### **Điều 5. Điều kiện thực hiện**

1. Đối với quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị:

a) Thuộc quyền sử dụng của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp hoặc tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

b) Đã có đường giao thông tiếp cận, kết nối với quỹ đất theo quy hoạch.

c) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

d) Đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Trường hợp quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác trong cùng khu vực phát triển nhà ở xã hội được nêu tại Điều 4 của quy định này thì phải bảo đảm điều kiện có diện tích đất theo quy hoạch là đất ở tương đương hoặc lớn hơn diện tích đất ở có dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị.

Trường hợp quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác không cùng khu vực phát triển nhà ở xã hội được nêu tại Điều 4 của quy định này thì phải bảo đảm điều kiện có diện tích đất theo quy hoạch là đất ở và có giá trị tương đương hoặc lớn hơn giá trị quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị (được xác định theo Bảng giá đất của từng khu vực).

Trường hợp quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác không cùng khu vực phát triển nhà ở xã hội được nêu tại Điều 4 của quy định này nhưng có vị trí thuộc các quận, huyện liền kề nơi có dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị thì chủ đầu tư lựa chọn 01 trong 02 điều kiện sau:

+ Có diện tích đất theo quy hoạch là đất ở tương đương hoặc lớn hơn diện tích đất ở có dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị.

+ Có diện tích đất theo quy hoạch là đất ở và có giá trị tương đương hoặc lớn hơn giá trị quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị (được xác định theo Bảng giá đất của từng khu vực).

e) Phù hợp về chức năng sử dụng đất đối với đồ án quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, gồm: nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (hiện trạng), quy hoạch (đợt đầu, dài hạn) và có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, dân số, hạ tầng phù hợp để cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị là đất nhà ở (đất nhà chung cư, đất nhà ở chung cư hỗn hợp...) khi triển khai dự án.

## 2. Đối với quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội ở vị trí cũ

Nhà ở, công trình xây dựng tại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội ở vị trí cũ chỉ được đưa vào kinh doanh sau khi nhà ở, công trình xây dựng tại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác được đưa vào kinh doanh.

## 3. Đối với chủ đầu tư

a) Chủ đầu tư phải có năng lực, tài chính, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

b) Không được chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sau khi được chấp thuận phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị.

4. Trường hợp chủ đầu tư không trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại quỹ đất được phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị mà bàn giao lại quỹ đất cho Nhà nước thì chỉ cần đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 của Điều này.

**CHƯƠNG II:**  
**TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ TRONG**  
**CÔNG TÁC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH, BỐ TRÍ QUỸ ĐẤT NHÀ Ở XÃ**  
**HỘI Ở VỊ TRÍ KHÁC NGOÀI PHẠM VI DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI,**  
**DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**Điều 6. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị như sau:

1. Về quyền sử dụng đất của chủ đầu tư; quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp đang có tranh chấp hoặc tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.
2. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
3. Về diện tích đất theo quy hoạch là đất ở và có giá trị tương đương hoặc lớn hơn giá trị quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị (được xác định theo Bảng giá đất của từng khu vực).
4. Phối hợp với Chi cục Thuế khu vực II xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.
5. Việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai, tài nguyên môi trường của chủ đầu tư dự án và xử lý vi phạm (nếu có).
6. Các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**Điều 7. Trách nhiệm của Sở Tài chính**

Sở Tài chính có ý kiến về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đối với các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Tài chính.

**Điều 8. Trách nhiệm của Bộ Tư lệnh Quân khu 7, Bộ Tư lệnh Thành phố và Công an thành phố**

Bộ Tư lệnh Quân khu 7, Bộ Tư lệnh Thành phố và Công an Thành phố có ý kiến về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị như sau:

1. Đánh giá quỹ đất có thuộc các khu vực nhạy cảm, địa bàn chiến lược về quốc phòng, an ninh theo quy định pháp luật (vùng bay, vùng trời, đất liền, vùng biển, căn cứ của lực lượng vũ trang...).
2. Đánh giá tác động việc triển khai thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội đối với tình hình an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội tại địa bàn khu vực thực hiện dự án nói riêng và địa bàn Thành phố nói chung.
3. Các nội dung lưu ý nhằm đảm bảo phù hợp với quy hoạch tổng thể về bố trí quốc phòng trong khu vực phòng thủ trên địa bàn Thành phố.

4. Các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tư lệnh Quân khu 7, Bộ Tư lệnh Thành phố và Công an Thành phố.

### **Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận – huyện, thành phố Thủ Đức**

Ủy ban nhân dân quận – huyện, thành phố Thủ Đức có ý kiến về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị như sau:

1. Hiện trạng sử dụng đất, tiến độ triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), đường giao thông tiếp cận, kết nối với quỹ đất theo quy hoạch đường giao thông, quy hoạch lộ giới hẻm; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các tranh chấp (nếu có).

2. Sự phù hợp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

3. Sự phù hợp của địa điểm xây dựng, ranh giới, diện tích khu đất với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có), quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu thì đánh giá sự phù hợp so với quy hoạch chung.

4. Sự phù hợp của vị trí quỹ đất với hiện trạng và kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của địa phương tại khu vực.

5. Về hiệu quả kinh tế - xã hội của nội dung đề xuất về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

6. Các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân quận – huyện, thành phố Thủ Đức.

### **Điều 10. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

1. Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì lấy ý kiến của các cơ quan đơn vị có liên quan đối với nội dung đề nghị của chủ đầu tư về phê duyệt quy hoạch, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị; tổng hợp, báo cáo và tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định việc phê duyệt quy hoạch, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị.

2. Sở Xây dựng có ý kiến về quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội được đề xuất phê duyệt quy hoạch, bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị như sau:

a) Sự phù hợp với nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Về diện tích đất theo quy hoạch là đất ở tương đương hoặc lớn hơn diện tích đất ở có dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị.

c) Sự phù hợp với quy hoạch đô thị có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

d) Sự phù hợp về chức năng sử dụng đất đối với đồ án quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, gồm: nhóm nhà ở, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (hiện trạng), quy hoạch (đợt đầu, dài hạn) và có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (số lượng căn hộ, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng,...), dân số, hạ tầng phù hợp để cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết đô thị là đất nhà ở (đất nhà chung cư, đất nhà ở chung cư hỗn hợp...) khi triển khai dự án.

đ) Các yêu cầu kết nối hạ tầng theo quy định pháp luật; đánh giá về sự phù hợp hoặc không phù hợp của nội dung đề xuất về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hiện trạng và kế hoạch đầu tư xây dựng đường giao thông kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực; nội dung kết nối giao thông tại dự án và sự phù hợp quy hoạch, đáp ứng yêu cầu về bãi đỗ xe, hạ tầng giao thông, kết nối giao thông với các trục đường chính đô thị.

e) Sự phù hợp về cơ cấu, diện tích căn hộ (nếu có).

g) Các nội dung khác thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở Xây dựng.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 11. Tổ chức thực hiện**

Thủ trưởng sở, ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan có liên quan báo cáo và đề xuất ý kiến về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.