

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /BXD-QLN

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v 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 CC

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- Các ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Quân đội; Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng; Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh; Ngân hàng TMCP Tiên phong.

Ngày 11/3/2023, Chính phủ 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 (sau đây gọi là Nghị quyết số 33/NQ-CP), 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*”.

Ngày 29/11/2025, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 658/TB-VPCP thông báo Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Phiên họp thứ ba - Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, theo đó giao Bộ Xây dựng: “*Phối hợp với các cơ quan có liên quan nghiên cứu rút gọn điều kiện, thủ tục cho vay gói tín dụng 145 nghìn tỷ đồng theo hướng: nghiên cứu, lược bỏ điều kiện chủ đầu tư phải có trong danh mục các dự án do UBND cấp tỉnh công bố; tăng cường công tác hậu kiểm, giảm tối đa công tác tiền kiểm*.”

Thực hiện nhiệm vụ được giao, trên cơ sở quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị quyết số 33/NQ-CP, kết luận của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng hướng dẫn về đối tượng, điều kiện được vay ưu đãi phát triển 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, áp dụng đối với Chương trình tín dụng 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 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 thí 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

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 thí 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.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xác định 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 1699/BXD-QLN ngày 23/4/2024 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 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 trong KCN, 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 các cơ quan, đơn vị 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 Trần Hồng Minh (để b/c);
- Sở XD các tỉnh, TP trực thuộc TW (để p/h);
- Hiệp hội BĐS Việt Nam (để p/h);
- Lưu: VT, QLN (3b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

