

## CHỈ THỊ

### Về việc thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, đóng góp vào mục tiêu tăng trưởng kinh tế - xã hội “hai con số”

Thực hiện chủ trương của Trung ương và chỉ đạo của Thành ủy, trên cơ sở quy định thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội<sup>1</sup>, UBND Thành phố đã ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2026-2030 (Kế hoạch số 60/KH-UBND ngày 12/02/2026), với danh mục 236 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội<sup>2</sup>. Đến nay, trên địa bàn Thành phố có **147** dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang đã được cấp có thẩm quyền (Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, UBND thành phố Hà Nội) chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư (gồm: 121 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (dân dụng), 23 dự án nhà ở lực lượng vũ trang Công an nhân dân, 03 dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang trong quân đội) với tổng quy mô sử dụng đất khoảng **583,3ha**, khoảng **132.000 căn hộ** với tổng vốn đầu tư khoảng **290.500 tỷ đồng**. Trong đó, có **30 dự án** đầu tư đã khởi công xây dựng, đang triển khai thi công xây dựng với quy mô đầu tư khoảng **24.120 căn hộ**; trong đó có **11** dự án đầu tư dự kiến hoàn thành xây dựng phần thô công trình trong năm 2026 với khoảng 5.400 căn và 19 dự án đầu tư còn lại dự kiến đủ điều kiện cung ứng ra thị trường trong năm 2026.

UBND Thành phố đã chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho các Sở, ngành Thành phố và UBND các xã, phường thực hiện việc giám sát các dự án đầu tư sau khi đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, tiến độ triển khai thủ tục chuẩn bị dự án để khởi công xây dựng công trình tại nhiều dự án đầu tư còn chậm, chưa đạt yêu cầu tiến độ theo tinh thần chỉ đạo của Trung ương, Chính phủ, Thành ủy và UBND Thành phố về thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội; các nguyên nhân, khó khăn, vướng mắc chủ yếu được xác định trong quá trình thực hiện các thủ tục về quy hoạch đô thị và nông thôn (cụ thể tại bước lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết), công tác giải phóng mặt bằng (GPMB), các thủ tục về đất đai (thu hồi, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất; công tác đánh giá tác động môi trường, việc tính tiền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính...); các nội dung này, đã được Thành phố tập trung xây dựng cơ chế, chính sách quy định tại một số Nghị quyết của HĐND Thành phố triển khai thi hành Luật Thủ đô 2026, đã được thông qua ngày 15/6/2026, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026, nhưng cần thúc đẩy tiến độ thực hiện, bảo đảm mục tiêu sớm khởi công thi công xây dựng công trình, dự án.

<sup>1</sup> Gồm: Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội; Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ; các Nghị định của Chính phủ: số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 và các bản bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính.

<sup>2</sup> Trong đó, có 28 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương, giao chủ đầu tư trước thời điểm ngày 01/7/2025 đang triển khai (không tính số dự án đầu tư đã hoàn thành thi công xây dựng).

Để thực hiện chỉ đạo của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm (tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Trung ương Đảng), của Thủ tướng Chính phủ (tại Thông báo số 262/TB-VPCP ngày 26/5/2026 của Văn phòng Chính phủ), của Thường trực Thành ủy và kết quả cuộc họp ngày 16/7/2026 của lãnh đạo UBND Thành phố với các chủ đầu tư nhà ở xã hội; nhằm khơi thông nguồn lực, phấn đấu đạt mục tiêu khởi công toàn bộ 114 dự án trong 6 tháng cuối năm 2026, đảm bảo đồng thời 02 mục tiêu: (1) đóng góp trong mục tiêu tăng trưởng kinh tế - xã hội “hai con số”; (2) bảo đảm mục tiêu an sinh xã hội theo chỉ đạo của lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Chủ tịch UBND Thành phố chỉ thị:

## 1. Mục tiêu trọng tâm năm 2026

a) *Chỉ tiêu hoàn thành:* Quyết tâm đạt chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội được Thủ tướng Chính phủ giao (tối thiểu 18.700 căn hộ hoàn thành năm 2026), hướng tới mục tiêu hoàn thành khoảng 25.000 - 27.000 căn hộ nhà ở xã hội đủ điều kiện cung ứng ra thị trường trong năm 2026.

b) *Tiến độ khởi công:* phấn đấu khởi công toàn bộ 114 dự án nhà ở xã hội đăng ký trong 6 tháng cuối năm 2026, trong đó, đối với 27 dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất lớn, phức tạp về công tác giải phóng mặt bằng (tương ứng với khoảng 34.000 căn hộ) chậm nhất trong Quý I/2027.

c) *Sản phẩm cung ứng ra thị trường:* thúc đẩy tiến độ thi công xây dựng đối với 30 dự án đầu tư đã khởi công và các dự án đầu tư khởi công trong 06 tháng cuối năm 2026; phấn đấu có khoảng 77 dự án hoàn thành thi công xây dựng xong móng, đủ điều kiện cung ứng ra thị trường khoảng 46.100 căn hộ.

d) *Cải cách hành chính:* Cắt giảm ít nhất 50% thời gian giải quyết các thủ tục hành chính, áp dụng cơ chế “làn xanh” trong quy hoạch, đầu tư, đất đai và xây dựng đối với các hồ sơ về nhà ở xã hội.

## 2. Quan điểm chỉ đạo, yêu cầu

### 2.1. Quan điểm chỉ đạo:

UBND Thành phố xác định việc phát triển nhà ở xã hội được ưu tiên, ưu đãi, là nhiệm vụ chính trị quan trọng, cấp bách; theo đó:

- *Đối với các dự án đầu tư đã có mặt bằng sạch:* ưu tiên, ưu đãi giải quyết ngay các thủ tục về quy hoạch, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp phép xây dựng,... để khởi công xây dựng công trình **trong tháng 7 và tháng 8/2026**.

- *Về công tác quy hoạch:* tăng cường phân cấp triệt để cho UBND cấp xã trong công tác thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; cho phép phê duyệt quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 trước và cập nhật vào quy hoạch phân khu đô thị, điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị sau theo quy định tại Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND Thành phố và phân cấp, ủy quyền của UBND Thành phố.

- *Về công tác GPMB, thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất:* thực hiện ngay công tác GPMB sau khi UBND Thành phố quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (hoàn thành trong vòng tối đa 60 ngày đối với các dự án đầu

tư có quy mô sử dụng đất dưới 10ha, trong vòng tối đa 90 ngày đối với các dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất trên 10ha), thực hiện thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất không quá 30 ngày kể từ ngày hoàn thành công tác GPMB thuộc ranh giới dự án đầu tư. Thống nhất chủ trương giao chủ đầu tư thực hiện di dời, hoàn trả công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, nổi thuộc phạm vi ranh giới của dự án đầu tư (bao gồm cả di chuyển, hoàn trả các tuyến điện) và được tính trong chi phí giải phóng mặt bằng của dự án đầu tư.

- *Về công tác tài chính:* giao Sở Tài chính, Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố, Ngân hàng chính sách xã hội - chi nhánh thành phố Hà Nội căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được giao ưu tiên, ưu đãi, hỗ trợ bố trí kinh phí từ ngân sách cho các dự án đầu tư công liên quan, hỗ trợ cho vay vốn đầu tư cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

## **2.2. Yêu cầu chung**

- Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường và các đơn vị liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về tiến độ triển khai các công việc thuộc ngành, địa phương mình quản lý.

- Các nhà đầu tư, Chủ đầu tư đã được UBND Thành phố giao chủ đầu tư, các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này, quyết liệt triển khai thực hiện nhằm tạo chuyển biến mạnh mẽ trong công tác triển khai đầu tư xây dựng, góp phần hiện thực hóa Kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội trên địa bàn Thủ đô, đóng góp trực tiếp cho mục tiêu tăng trưởng kinh tế - xã hội của Thành phố.

## **3. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố**

### **a) Sở Xây dựng:**

- Làm Thường trực Tổ công tác đặc biệt của Thành phố, định kỳ giao ban 02 tuần/lần với chủ đầu tư để tháo gỡ dứt điểm khó khăn.

- Rà soát kỹ số liệu danh mục dự án chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01/7/2025 nhưng đến nay chậm triển khai đề đề xuất phương án xử lý.

- Khẩn trương thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, cấp Giấy phép xây dựng tối đa trong 10 ngày làm việc từ khi nhận đủ hồ sơ.

- Chủ trì khuyến khích các chủ đầu tư nâng tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê tại các hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư.

### **b) Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Chủ trì hướng dẫn thủ tục về quy hoạch đô thị và nông thôn, tham mưu, hướng dẫn việc triển khai Nghị quyết số 64/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND Thành phố, đẩy mạnh việc lập, thẩm định quy hoạch chi tiết, hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các dự án đầu tư cam kết tiến độ khởi công năm 2026 và nhóm dự án đầu tư đăng ký khởi công năm 2027 (hoàn thành trong Quý III và Quý IV/2026).

- Cập nhật ngay các quy định mới tại các Nghị quyết của HĐND Thành phố triển khai Luật Thủ đô liên quan đến công tác quy hoạch, bảo đảm khả thi trong quá trình triển khai thực hiện trên địa bàn Thành phố.

**c) Sở Nông nghiệp và Môi trường:**

- Cập nhật ngay các quy định mới tại các Nghị quyết của HĐND Thành phố triển khai Luật Thủ đô liên quan đến đất đai, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng bảo đảm khả thi trong quá trình triển khai thực hiện trên địa bàn Thành phố.

- Chủ trì hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư và giải phóng mặt bằng.

- Tiếp tục duy trì hoạt động các Tổ công tác đề hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về đất đai.

- Giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không quá 20 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ.

**d) Sở Tài chính:**

- Chủ động xem xét, hướng dẫn, cấp kinh phí kịp thời cho các UBND xã, phường còn thiếu kinh phí thực hiện lập quy hoạch, các kinh phí khác liên quan đến triển khai phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố.

- Chủ trì, hướng dẫn việc kiểm tra, giám sát đánh giá đầu tư, đôn đốc tiến độ các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến khu vực xung quanh các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

**e) Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố:** ưu tiên, ưu đãi, hỗ trợ giải quyết cho vay vốn đầu tư theo quy trình, quy định cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã khởi công xây dựng công trình trong năm 2026 nếu có nhu cầu.

**f) Ngân hàng chính sách xã hội - chi nhánh thành phố Hà Nội:** ưu tiên giải quyết cho vay vốn ưu đãi đối với các chủ đầu tư đã khởi công xây dựng công trình trong năm 2026 nếu có nhu cầu.

**g) Sở Nội vụ:** tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát các Sở, ngành Thành phố, UBND các xã, phường, đơn vị liên quan trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; nghiên cứu, tham mưu hình thức khen thưởng kịp thời cho các tổ chức, cá nhân theo quy định.

**3. Trách nhiệm của UBND các xã, phường**

**a) Công tác quy hoạch:** Tập trung thẩm định, phê duyệt hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 theo phân cấp, hoàn thành dứt điểm theo đúng tiến độ được giao; thời gian giải quyết chậm nhất trong vòng 40 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của chủ đầu tư.

**b) Công tác giải phóng mặt bằng:**

Xây dựng lộ trình, tiến độ cụ thể để triển khai công tác giải phóng mặt bằng, bám sát yêu cầu về tiến độ theo đúng quan điểm chỉ đạo tại Chỉ thị này; tổ chức thực hiện công khai, minh bạch; tăng cường đối thoại, tuyên truyền, vận động người dân

có đất bị thu hồi chấp hành quy định pháp luật, nhận tiền bồi thường hỗ trợ, bàn giao mặt bằng, đảm bảo tiến độ khởi công các dự án.

**c) Theo dõi, giám sát dự án đầu tư:** Phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư để trực tiếp giám sát, đôn đốc tiến độ xây dựng, thực hiện báo cáo định kỳ hàng tuần, hàng tháng về Sở Xây dựng theo cơ chế hoạt động của Tổ công tác.

#### **4. Quán triệt đối với các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội**

**a) Cam kết tiến độ:** Nghiêm túc thực hiện đúng tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã cam kết với Thành phố; khẩn trương triển khai thi công ngay sau khi được bàn giao mặt bằng và giao đất trên thực địa.

**b) Chế độ thông tin:** Tham gia đầy đủ các buổi giao ban định kỳ, chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng áp dụng cơ chế “làn xanh” để đẩy nhanh thủ tục liên quan dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

**c) Xử lý vi phạm:** Đối với các chủ đầu tư cố tình chậm triển khai, không thực hiện đúng cam kết mà không có lý do chính đáng, Thành phố sẽ kiên quyết xử lý, thu hồi dự án đầu tư theo quy định pháp luật hoặc không giao thực hiện các dự án đầu tư khác trên địa bàn Thành phố.

#### **5. Tổ chức thực hiện**

- Giao Phó Chủ tịch Thường trực UBND Thành phố Dương Đức Tuấn trực tiếp phụ trách, chỉ đạo toàn diện hoạt động của Tổ công tác đặc biệt về triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Giao Phó Chủ tịch UBND Thành phố Bùi Duy Cường phụ trách, chỉ đạo, giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục về đất đai đối với các dự án đầu tư.

- Yêu cầu Giám đốc các Sở, ban ngành Thành phố, Chủ tịch UBND các xã, phường (nơi có dự án đầu tư) và các chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nghiêm túc triển khai thực hiện Chỉ thị này. Sở Xây dựng chủ trì, theo dõi, đôn đốc và tổng hợp kết quả báo cáo Chủ tịch UBND Thành phố./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ
- Thường trực Thành ủy
- TT HĐND Thành phố
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Các Sở, ban, ngành Thành phố;
- Đảng ủy, UBND các xã, phường;
- VP UBND: CVP, các PCVP: V.T.Anh;
- các phòng: TH, ĐT, KT, NNMT;
- Lưu: VT, ĐT.

**CHỦ TỊCH**

**Vũ Đại Thắng**