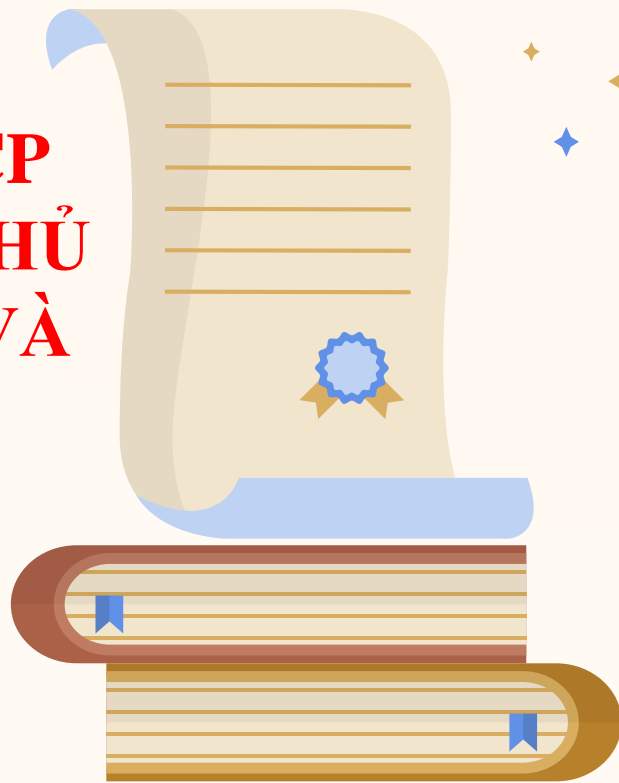


**NGHỊ ĐỊNH SỐ 100/2024/NĐ-CP
NGÀY 26/7/2024 CỦA CHÍNH PHỦ
QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN VÀ
QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI**

BỘ XÂY DỰNG



CÁC NỘI DUNG CHÍNH

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

II. CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐTXD NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LLVTND

III. VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

IV. VỀ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

V. VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG

VII. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

I/ Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

[Điều 76 Luật Nhà ở]



1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ
2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn
3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo KVNT bị thiên tai, biến đổi khí hậu
4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.
5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
6. Công nhân, người lao động đang làm việc trong và ngoài KCN
7. Lực lượng vũ trang nhân dân
8. Cán bộ, công chức, viên chức
9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ
10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất mà chưa được Nhà nước bồi thường
11. Học sinh, sinh viên
12. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong KCN

II/ Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội **[Điều 77 Luật Nhà ở]**

1. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội
2. Hỗ trợ theo chương trình MTQG, chương trình đầu tư công về nhà ở
3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở; miễn, giảm tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở
4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước (NHCSXH, tổ chức tín dụng)
- 5. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho LLVTND**
- 6. Cho thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN**

* UBND cấp tỉnh có thể quy định bán, cho thuê mua, cho thuê NOXH cho đối tượng hộ nghèo, cận nghèo KVNT; khu vực thiên tai

III/ Điều kiện được hưởng chính sách NOXH (1/3)



(1) Mua, thuê, thuê mua: **Không quy định điều kiện về cư trú**

(2) (2) Mua, thuê mua NOXH: **điều kiện về nhà ở và thu nhập**

(3) (3) Thuê NOXH: **không có điều kiện về nhà ở và thu nhập**

1.3.1. Điều kiện về nhà ở [K1 Đ78 LNO, Đ29 ND số 100/2024/ND-CP]

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình: đối tượng và vợ/chồng (nếu có) không có tên trong GCN QSDĐ, QSHTS gắn liền với đất tại tỉnh, TP trực thuộc TW nơi có dự án NOXH tại thời điểm nộp hồ sơ

- Có nhà ở và diện tích bình quân $< 15 \text{ m}^2$ sàn/người (bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng), cha, mẹ, con (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó

III/ Điều kiện được hưởng chính sách NOXH (2/3)



I.3.2. Điều kiện về thu nhập [K1 Đ78 LNO và Đ30 ND 100/2024/ND-CP]

- (1) Người có công (k1 Đ76): không quy định điều kiện thu nhập
 - (2) Hộ nghèo, cận nghèo (khoản 2, 3, 4 Đ76): theo chuẩn nghèo của CP
 - (3) Đối tượng TNT, CN, CBCC (khoản 5, 6, 8 Đ76)
 - Trường hợp là người độc thân: thu nhập hàng tháng **≤15 triệu đồng**
 - Trường hợp đã kết hôn: tổng thu nhập 2 vợ chồng **≤30 triệu đồng**
- xác định theo Bảng tiền công, tiền lương do CQ, ĐV, DN xác nhận
- Đối tượng TNT (k5 Đ76) không có HĐLĐ, UBND cấp xã thực hiện xác nhận.

III/ Điều kiện được hưởng chính sách NOXH (3/3)

(4) Đối với đối tượng LLVTND [khoản 7 Điều 76 Luật Nhà ở]

- Trường hợp là người độc thân: thu nhập hàng tháng \leq tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá

- Trường hợp đã kết hôn:

- Hai vợ chồng đều thuộc LLVTND: thu nhập hàng tháng $\leq 2 * \text{tổng thu nhập}$ của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá

- Vợ/chồng không thuộc LLVTND: thu nhập hàng tháng $\leq 1,5 * \text{tổng thu nhập}$ của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá

Cơ quan, đơn vị nơi đối tượng LLVT công tác, quản lý xác nhận điều kiện thu nhập đối với người đó; đối với vợ/chồng thì thuộc đối tượng nào thì cơ quan, đơn vị, DN, địa phương xác nhận

II. CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐTXD NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VỮ TRANG NHÂN DÂN

- 01** Giai đoạn chuẩn bị dự án
- 02** Giai đoạn thực hiện dự án
- 03** Giai đoạn kết thúc dự án

I/ Giai đoạn chuẩn bị dự án (1/2)

[Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 NĐ 100/2024/Đ-CP]

(1) Đề xuất đầu tư DA khi đề nghị QĐ hoặc chấp thuận CTĐT

Thực hiện như quy định tại Điều 13 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

(2) Quy hoạch xây dựng để thực hiện dự án

- Việc QHXD dự án thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị
- Quỹ đất ở đã ĐTXD hệ thống HTKT trong dự án NOTM để xây dựng NOXH được xác định theo QHCT tỷ lệ 1/500 của dự án NOTM đó
- Yêu cầu về QH khi đấu thầu DA: Có QHPK tỷ lệ 1/2000 hoặc QHCT tỷ lệ 1/500

(3) Quyết định, chấp thuận, điều chỉnh CTĐT

- Thực hiện theo PL đầu tư công, PL đầu tư; nguồn TCCĐ áp dụng theo PL đầu tư công
- Ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý về nhà ở theo PL về đầu tư và các nội dung:
+ Sơ bộ TMĐT; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; các cơ chế, chính sách hỗ trợ.

Trường hợp chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT thì thêm ý kiến về đáp ứng các điều kiện làm CĐT dự án theo các pháp luật

- + DA LLVTND lấy ý kiến của BQP, BCA về yêu cầu của DA, nội dung khác (nếu có)

II/ Giai đoạn chuẩn bị dự án (2/2)

(4) Chủ đầu tư dự án

- DA sử dụng vốn ĐTC, nguồn TCCĐ: xác định CĐT theo PL XD, PL về ĐTC
- DA sử dụng vốn nhà nước ngoài ĐTC: theo quy định tại K2 Đ7 của Luật Xây dựng.
- DA sử dụng vốn tư nhân: (i) chấp thuận NĐT nếu chỉ có 1 NĐT quan tâm; (ii) đấu thầu nếu có từ 2 NĐT quan tâm; (iii) chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT nếu NĐT có QSDĐ; (iv) đối với quỹ đất 20% trong DA NOTM thì giao CĐT NOTM

(5) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích SDD để thực hiện DA

- Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo PL về đất đai.
- CĐT được miễn tiền SDD, tiền thuê đất đối với toàn bộ DA; **không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền SDD, tiền thuê đất cũng như thủ tục đề nghị miễn**
- Trường hợp CĐT XD NOTM trong phạm vi dự án NOXH thì việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

(6) Các nội dung khác (đấu nối hạ tầng; môi trường, PCCC phê duyệt QHCT 1/500...) theo PL liên quan

II/ Giai đoạn thực hiện dự án ĐTXD NOXH, nhà ở cho LLVTND

[Điều 11, 12, 13, 14 NĐ 100/2015/NĐ-CP]

- (1) Lập, thẩm định, phê duyệt TKXD như quy định tại Đ20 Nghị định 95/2024/NĐ-CP
- (2) Cấp phép xây dựng như quy định tại Đ21 Nghị định 95/2024/NĐ-CP
- (3) Thi công xây dựng và kinh doanh mua bán, thuê mua nhà ở HTTTL
 - Sau khi khởi công, CĐT DA phải cung cấp thông tin liên quan đến DA theo quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 38 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP**
 - CĐT lập, trình **cơ quan chuyên môn của UBND cấp tỉnh** thẩm định giá bán, giá thuê mua NOXH, NO LLVTND.
 - CĐT phải **hoàn thành nghĩa vụ tài chính** về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 23 của NĐ 100/2024/NĐ-CP trước khi đưa sản phẩm **NOTM vào kinh doanh** (nếu có).
- (4) Nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng thực hiện như quy định tại Điều 23 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

II/ Giai đoạn kết thúc dự án ĐTXD NOXH, nhà ở cho LLVTND **[Điều 15, 16 NB 100/2024/NĐ-CP]**

(1) Giai đoạn kết thúc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện như quy định tại Điều 24 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

(2) Bàn giao nhà ở thực hiện theo khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật Nhà ở và Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

III. MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

- 01** Hình thức phát triển NOXH
- 02** Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án ĐTXD NOXH
- 03** Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH
- 04** Đất để phát triển NOXH
- 05** Chủ đầu tư NOXH
- 06** Ưu đãi chủ đầu tư dự án NOXH
- 07** Giá bán, giá thuê mua, giá thuê NOXH
- 08** Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê NOXH
- 09** Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê NOXH
- 10** Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua NOXH; XD hoặc cải tạo, sửa chữa nhà
- 11** Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại NOXH

III.1. Hình thức phát triển nhà ở xã hội [Điều 80 Luật Nhà ở]



- (1) Nhà nước đầu tư bằng vốn đầu tư công để **cho thuê, cho thuê mua.**
- (2) NN đầu tư bằng vốn NN ngoài đầu tư công để **bán, cho thuê mua, cho thuê**
- (3) DN, HTX, liên hiệp HTX đầu tư để **bán, cho thuê mua, cho thuê**
- (4) **Tổng LĐLĐVN là cơ quan chủ quản dự án NOXH bằng nguồn tài chính CĐ cho công nhân, người lao động được hưởng chính sách thuê**
- (5) DN nước ngoài tham gia đầu tư NOXH để **bán, cho thuê mua, cho thuê**
- (6) Cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để **cho thuê**

III.2. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án ĐTXD NOXH

[Điều 81 Luật Nhà ở]

(1) Loại hình dự án đầu tư xây dựng NOXH

- DA ĐTXD 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở
- DA ĐTXD 01 công trình nhà ở hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích hỗn hợp
- DA ĐTXD khu nhà ở đồng bộ với công trình HTKT, HTXH
- DA ĐTXD khu đô thị có nhà ở
- DA sử dụng đất kết hợp đa mục đích có xây dựng nhà ở

(2) Yêu cầu đối với dự án

- Phải được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội
- Đáp ứng yêu cầu đối với dự án ĐTXD nhà ở quy định tại Điều 33 LNO
- Việc bàn giao NOXH, nhà ở cho LLVTND thực hiện theo quy định tại khoản 3, 4 Đ37 LNO và Điều 25 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
- Chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng QSDĐ để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

III.3. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH (1/2)

[Điều 82 Luật Nhà ở, Điều 27, 28 NĐ 100/2024/NĐ-CP]



I.6.1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH được ĐTXD theo dự án

(1) Trường hợp NOXH là nhà chung cư

- Thiết kế, xây dựng khép kín, tuân thủ QCKTQG, phù hợp tiêu chuẩn áp dụng
- Diện tích sử dụng mỗi căn hộ tối thiểu là 25 m², tối đa là 70 m²
- Được tăng diện tích sử dụng căn hộ tối đa (không quá 10% so với diện tích tối đa là 70m² và số căn hộ trong dự án có diện tích sử dụng trên 70 m² không quá 10%)

(2) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ

- + Chỉ được ĐTXD tại xã thuộc vùng đồng bào DTTS&MN theo quy định của TTgCP
- + Thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về QHXD
- + Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao nhà ở tuân thủ quy hoạch
- + Diện tích lô đất không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần

III.3. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH (2/2)

1.6.2. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH do cá nhân ĐTXD để cho thuê

(1) Xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ

- Nhà ở có từ 02 tầng trở lên, quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải đáp ứng các quy định tại K1 Đ57 của LNO (**điều kiện làm CĐT DA NOXH; ĐTXD thực hiện theo DA**)
- Trường hợp nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ thì phải đáp ứng các quy định tại khoản 3 Điều 57 của Luật Nhà ở (**Đ4 TT 05/2024/TT-BXD; PCCC; đường giao thông PCCC theo quy định của UBND cấp tỉnh**)

(2) Xây dựng dãy nhà ở 01 tầng

- Xây dựng khép kín (có phòng ở riêng, khu vệ sinh riêng);
- Diện tích bình quân $\geq 08\text{m}^2/\text{người}$ (không tính diện tích khu phụ);
- Chất lượng công trình từ cấp IV trở lên;
- Mặt bằng đảm bảo: giao thông, vệ sinh môi trường, khắc phục sự cố (cháy, nổ...)

III.4. Đất để phát triển nhà ở xã hội [Điều 83 Luật Nhà ở]

1. UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển NOXH theo nhu cầu của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng NOXH trong DA NOTM.

Quỹ đất dành để phát triển NOXH phải bảo đảm kết nối với hệ thống HTKT, HTXH khu vực, phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng NOXH.

2. Đất để phát triển NOXH theo dự án bao gồm:

- a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê;
- b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;
- c) Diện tích đất ở dành để xây dựng NOXH trong phạm vi dự án NOTM;
- d) Đất do DN, HTX, liên hiệp HTX có QSDĐ thực hiện DA ĐTXD NOXH

3. Cá nhân có QSDĐ để xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê

III.4. Đất để phát triển nhà ở xã hội (tiếp)

[Điều 17, 18, 19 ND 100/2024/ND-CP]

(4) Quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án ĐTXD NOTM

(i) Trường hợp dành diện tích đất ở trong dự án NOTM để xây dựng NOXH

- Tại đô thị đặc biệt, loại I, II, III, UBND tỉnh **khi chấp thuận CTĐT** quyết định CĐT DA đó dành 20% tổng diện tích đất ở (**trừ đất ở hiện hữu, đất TĐC**) để XD NOXH.
- Dự án thuộc thẩm quyền CTCTĐT của TTgCP thì UBND tỉnh xem xét, quyết định việc dành quỹ đất khi cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến.

(ii) Trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ngoài phạm vi dự án NOMT

Tại đô thị đặc biệt, loại I, II, III, UBND cấp tỉnh **khi chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận nhà đầu tư** thì quyết định việc bố trí quỹ đất NOXH ngoài phạm vi DA khi:

- Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định;
- CĐT có quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có **vị trí trong cùng đô thị** nơi có dự án NOTM đó, có **diện tích đất ở có giá trị tương đương hoặc có diện tích đất ở tương đương** diện tích đất ở làm NOXH của dự án NOTM đó;
- Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội.

III.4. Đất để phát triển nhà ở xã hội (tiếp)

[Điều 17, 18, 19 NĐ 100/2024/NĐ-CP]

(4) Quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án ĐTXD NOTM

(iii) Trường hợp đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% NOXH

- Tại đô thị đặc biệt, loại I, loại II và loại III, UBND tỉnh **khí chấp thuận CTĐT, chấp thuận NĐT** thực hiện DA NOTM quyết định việc không dành quỹ đất ở để XD NOXH và chấp thuận CĐT NOTM thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20%
- Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, **tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)**
- Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng **theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.**
- CĐT DA NOTM đã nộp tiền theo quy định này là **đã hoàn tất nghĩa vụ về NOXH.**

(4*) Đối với DA thuộc thẩm quyền TTgCP thì UBND tỉnh có ý kiến quyết định thực hiện nghĩa vụ NOXH của CĐT DA NOTM khi được cơ quan thẩm định lấy ý kiến phối hợp thẩm định.

III.5. Chủ đầu tư dự án ĐTXD NOXH

[Điều 84 Luật Nhà ở]

- DA sử dụng vốn ĐTC, nguồn TCCĐ: xác định CĐT theo PL XD, PL về ĐTC
- DA sử dụng vốn nhà nước ngoài ĐTC: theo quy định tại K2 Đ7 của Luật Xây dựng.
- DA sử dụng vốn tư nhân: **(i)** chấp thuận NĐT nếu chỉ có 1 NĐT quan tâm; **(ii)** đấu thầu nếu có từ 2 NĐT quan tâm; **(iii)** chấp thuận CTĐT đồng thời chấp thuận NĐT nếu NĐT có QSDĐ; **(iv)** đối với quỹ đất 20% trong DA NOTM thì giao CĐT NOTM

(1) Trường hợp chỉ có 01 NĐT đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm theo quy định của PL về đấu thầu [Đ20 NĐ 100/2024/NĐ-CP]

- UBND tỉnh thực hiện chấp thuận NĐT để làm CĐT dự án NOXH khi đáp ứng các điều kiện về chấp thuận NĐT theo PL về đầu tư và điều kiện về vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn theo PL về KDBĐS, đất đai và pháp luật khác có liên quan.
- Trình tự, thủ tục chấp thuận NĐT theo pháp luật về đầu tư.
- Văn bản chấp thuận NĐT theo PL về đầu tư là văn bản xác định CĐT dự án.

III.5. Chủ đầu tư dự án ĐTXD NOXH (tiếp)

[Điều 84 Luật Nhà ở]

(2) Trường hợp ≥ 02 NĐT quan tâm thì thực hiện đấu thầu theo PL về đấu thầu [Đ21 NĐ 100/2024/NĐ-CP]

- Điều kiện đối với dự án:

- + Điều kiện theo quy định của DA phải đấu thầu theo PL về đấu thầu;
- + Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và c K4 Đ84 của LNO;
- + Đã có Quyết định chấp thuận CTĐT;
- + Có QHPK tỷ lệ 1/2000 hoặc QHCT tỷ lệ 1/500.

- *Tổ chức tham gia đấu thầu* lựa chọn CĐT DA NOXH phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Luật Đất đai, Luật Đấu thầu và văn bản hướng dẫn các Luật này.

- *Hồ sơ dự thầu* được đánh giá theo thang điểm 100, trong đó tổng số điểm đánh giá là tổng điểm của tiêu chuẩn đánh giá về **năng lực, kinh nghiệm**, điểm tiêu chuẩn đánh giá **phương án đầu tư kinh doanh** và điểm tiêu chuẩn đánh giá **hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương**, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%.

- *Trình tự, thủ tục, hồ sơ* theo pháp luật về đấu thầu.

- *Quyết định phê duyệt kết quả* lựa chọn NĐT trúng thầu là văn bản xác định CĐT DA.

III.6. Ưu đãi CĐT dự án ĐTXD NOXH

[Điều 85 Luật Nhà ở]

(1) Đối với chủ đầu tư dự án

- CĐT được miễn tiền SDD, tiền thuê đất đối với toàn bộ DA; **không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền SDD, tiền thuê đất cũng như thủ tục đề nghị miễn**
- Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp
- Lợi nhuận định mức tối đa **10% tổng chi phí ĐTXD** đối với phần diện tích XD NOXH
- Được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong DA đã ĐTXD HTKT để ĐTXD công trình KD DV, TM, **NOTM**; **hạch toán riêng, được hưởng toàn bộ lợi nhuận của phần này.**
- Được vay vốn với lãi suất ưu đãi;
- Được UBND cấp tỉnh hỗ trợ đấu nối HTKT của dự án với HTKT của khu vực, bảo đảm đồng bộ HTXH trong và ngoài phạm vi dự án;
- HĐND tỉnh ban hành cơ chế hỗ trợ DA NOXH trên phạm vi địa bàn;
- Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

(2) **Cá nhân** được vay vốn để tự XD hoặc sửa chữa nhà ở để cho đối tượng NOXH thuê.

III.6. Ưu đãi CĐT dự án ĐTXD NOXH (tiếp)

[Điều 22 NB 100/2024/NB-CP]

Lợi nhuận định mức tối đa bằng 10% **tổng chi phí ĐTXD phần diện tích NOXH (A)**, bao gồm các chi phí ĐTXD của dự án NOXH (gồm: công trình NOXH, công trình hoặc hạng mục công trình HTKT, HTXH (nếu có) trong DA), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của DN được phân bổ cho phần NOXH, được xác định như sau:

- Chi phí ĐTXD của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí ĐTXD tại thời điểm trình thẩm định
- Lãi vay (nếu có) **không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng** đã được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng của dự án;
- Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bằng **2%A**; trường hợp không đủ thì CĐT lập dự toán đối với khoản mục chi phí này.
- Chi phí ĐTXD công trình hoặc hạng mục công trình HTKT, HTXH (sở hữu chung nếu có) cho cả dự án và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được **phân bổ đều cho tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ (nếu có) trong dự án NOXH.**

III.6. Ưu đãi CĐT dự án ĐTXD NOXH (tiếp)

Diện tích kinh doanh DV, TM, nhà ở thương mại [Đ23 NĐ 100/2024/NĐ-CP]

(1) Trường hợp phương án QHCT của dự án có bố trí quỹ đất riêng

- + Diện tích đất để XD công trình KD DV, TM được xác định trong tổng diện tích đất TM, DV của DA; đất để XD NOTM được xác định trong tổng diện tích đất ở của DA
- + Diện tích đất để XD công trình KD DV, TM, NOTM được xác định trong QHCT của DA, **≤20% tổng diện tích đất ở của DA và phải nộp tiền sử dụng đất.**

(2) Trường hợp phương án QHCT của dự án không bố trí quỹ đất riêng

- + Được dành phần diện tích sàn với tỷ lệ KD DV, TM **không vượt quá 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án**, không bao gồm phần diện tích phục vụ sinh hoạt chung
- + Trường hợp dự án có nhiều khối nhà thì chủ đầu tư được lựa chọn bố trí trong từng khối nhà hoặc gộp chung vào một hoặc vài khối nhà.
- Công trình KD DV, TM không phải nộp tiền SDD, tiền thuê đất, **trừ trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn** phần diện tích đất hoặc phần diện tích sàn này.

III.7. Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê NOXH

(1) Đối với NOXH được ĐTXD bằng nguồn vốn ĐTC, nguồn TCCĐ

- Trường hợp **cho thuê** NOXH thì giá thuê được tính đủ kinh phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn ĐTXD nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm
- Trường hợp **cho thuê mua** NOXH thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn ĐTXD nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm; không tính kinh phí bảo trì do người thuê mua nộp.
- Giá thuê, giá thuê mua NOXH không được tính các khoản ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở.
- Cơ quan có thẩm quyền quyết định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.
- **Tổng LĐLĐ VN quyết định giá thuê NOXH được ĐTXD bằng nguồn TCCĐ.**
- **Công thức tính giá thuê, giá thuê mua hướng dẫn tại Điều 31 NĐ 100/2024/NĐ-CP**

III.7. Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê NOXH (tiếp)

(2) Đối với NOXH được ĐTXD không bằng nguồn vốn ĐTC, nguồn TCCĐ

- **Giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội** được xác định như sau:

- a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn, bao gồm: chi phí ĐTXD công trình NOXH, chi phí bồi thường, hỗ trợ, TĐC, chi phí ĐTXD hệ thống HTKT, HTXH do CĐT NOXH thực hiện (nếu có) trong DA, trừ trường hợp ĐTXD để KD hoặc phải bàn giao cho Nhà nước; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của DN; lợi nhuận định mức.
- b) Không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 LNO và kinh phí bảo trì do người mua, thuê mua phải nộp.

Công thức xác định giá được hướng dẫn tại Điều 32, 33 NĐ 100/2024/NĐ-CP

- **Giá thuê NOXH**, bao gồm kinh phí bảo trì, do **CĐT thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do UBND cấp tỉnh quy định. [Điều 34 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]**

- **Đối với NOXH do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.**

III.8. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá thuê mua NOXH

[Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

1. Chủ đầu tư trực tiếp nộp 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến cơ quan chuyên môn của UBND cấp tỉnh hoặc nộp hồ sơ trực tuyến qua cổng dịch vụ công
2. Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:
 - a) Đơn đề nghị thẩm định giá;
 - b) Hồ sơ pháp lý của dự án (gồm có: Chấp thuận CTĐT; Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận QSDĐ hoặc Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất khác; phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng và các giấy tờ khác có liên quan);
 - c) Phương án xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.
3. Cơ quan chuyên môn của UBND cấp tỉnh nơi có dự án thực hiện việc thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị.
4. Trường hợp chủ đầu tư sử dụng giá trúng đấu thầu thì không phải thực hiện thẩm định lại giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội

III.9. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê NOXH

[Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

- (1) Sau 30 ngày khởi công dự án, CĐT cung cấp các thông tin dự án để SXD công bố công khai trên trang thông tin điện tử của SXD
 - (2) Trước khi thực hiện bán, CĐT báo cáo bằng văn bản để SXD công bố công khai trên trang thông tin của SXD
 - (3) Người dân có nhu cầu nộp hồ sơ trực tiếp cho chủ đầu tư dự án.
 - (4) CĐT đối chiếu các quy định về đối tượng, điều kiện lập Danh sách đối tượng dự kiến được mua NOXH
 - (5) CĐT gửi Danh sách về SXD để tổ chức kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng, loại trừ người đăng ký đã được hưởng chính sách NOXH.
- Cơ quan cấp GCN QSDĐ tại địa phương có trách nhiệm phối hợp kiểm tra thông tin nhà ở và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh

III.9. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê NOXH

[Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

(6) Sau 20 ngày nhận được Danh sách, nếu SXD không có ý kiến phản hồi thì CĐT thông báo cho người đăng ký đến để thống nhất, ký Hợp đồng.

(7) CĐT chỉ được ký HĐ khi nhà ở đủ điều kiện được bán và giá bán đã được thẩm định, phê duyệt

(8) Sau khi ký HĐ, CĐT lập Danh sách các đối tượng đã được mua gửi về SXD để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra (hậu kiểm).

(9) SXD cập nhật Danh sách lên Trang Thông tin của Sở và gửi về BXD để theo dõi.

(10) Trường hợp số hồ sơ đăng ký \leq tổng số căn hộ thì việc lựa chọn căn hộ theo thỏa thuận giữa CĐT và khách hàng.

Trường hợp số hồ sơ đăng ký \geq tổng số căn hộ thì lựa chọn người được mua theo hình thức bốc thăm.

III.10. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua NOXH; XD hoặc cải tạo, sửa chữa nhà **[Điều 48 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]**

1. Vay vốn ưu đãi mua, thuê mua NOXH thì phải đáp ứng đủ điều kiện sau:

- Có nguồn thu nhập và có khả năng trả nợ theo cam kết với NHCSXH;
- Có hợp đồng mua, thuê mua NOXH với chủ đầu tư;
- Thực hiện bảo đảm tiền vay bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

2. Vay vốn ưu đãi để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở phải đáp ứng điều kiện:

- Có hồ sơ chứng minh về đối tượng, điều kiện
- Có khả năng trả nợ theo cam kết với tổ chức tín dụng
- Có giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Có phương án tính toán giá thành, có GPXD đối với trường hợp phải có GPXD;
- Thực hiện bảo đảm tiền vay

3. Mức vốn vay:

- Mua, thuê mua NOXH thì mức vốn vay $\leq 80\%$ giá trị Hợp đồng;
- Xây mới, sửa chữa nhà ở thì mức vay $\leq 70\%$ giá trị dự toán, ≤ 01 tỷ đồng, $\leq 70\%$ tài sản đảm bảo

4. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do TTgCP quy định

5. Thời hạn vay: do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận, tối đa không quá 25 năm.

III.11. Nguồn vốn ưu đãi để thực hiện chính sách NOXH **[Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]**



1. Nguồn vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội

- a) NSNN cấp 100% nguồn vốn, cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý trong kế hoạch ĐTC trung hạn và hàng năm cho NHCSXH để cho vay đối với CĐT dự án NOXH, nhà ở cho LLVTND, các chương trình mục tiêu về nhà ở
- b) NSNN cấp 50% nguồn vốn trong kế hoạch ĐTC trung hạn và hàng năm, NHCSXH đáp ứng 50% nguồn vốn huy động; NSNN cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý để cho vay để mua, thuê mua NOXH, nhà ở cho LLVTND, xây dựng, sửa chữa nhà ở
- c) Nguồn vốn ủy thác từ Quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có), NSĐP hỗ trợ hàng năm, vốn từ phát hành trái phiếu, công trái nhà ở và các nguồn hợp pháp khác do HĐND cấp tỉnh, cấp huyện quyết định để thực hiện mục tiêu, kế hoạch NOXH tại địa phương.

2. Nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Phát triển Việt Nam

III.11. Nguồn vốn ưu đãi để thực hiện chính sách NOXH (tiếp)

[Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

3. Nguồn vốn ưu đãi từ ngân sách nhà nước

Căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh trong từng thời kỳ do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, UBND cấp tỉnh xây dựng kế hoạch ĐTC trung hạn và hàng năm làm cơ sở để NSNN cấp nguồn vốn cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương để cấp bù lãi suất cho đối tượng là CĐT xây dựng NOXH, nhà LTCN, nhà ở cho LLVTND và cá nhân vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để cho thuê. Mức lãi suất cấp bù do TTgCP quyết định theo đề nghị của BTC cho từng thời kỳ.

4. Nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng

- Các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho vay theo quy định tại các Chương trình tín dụng do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quyết định trong từng thời kỳ;
- Chính phủ sử dụng nguồn vốn vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài để cho vay lại đối với tổ chức tín dụng được chỉ định để cho vay nhà ở xã hội
- Trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương.

III.12. Việc nộp tiền sử dụng đất khi bán lại NOXH

(1) Trường hợp chủ đầu tư dự án bán lại NOXH sau 10 năm cho thuê

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai (**điểm a khoản 10 Điều 17 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP** ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)

(2) Trường hợp người dân bán lại NOXH sau thời hạn 5 năm

- Phải nộp thuế thu nhập

- Đối với tiền sử dụng đất

+ Nếu NOXH là nhà chung cư: bên bán không phải nộp tiền SDD

+ Nếu là nhà riêng lẻ: bên bán phải nộp 50% tiền SDD theo quy định của pháp luật về đất đai (**khoản 4 Điều 6 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP**)

Thời điểm tính tiền SDD là thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ để công nhận quyền sử dụng đất.

IV. VỀ NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

- 01** Các giai đoạn ĐTXD dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 02** Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 03** Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 04** Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 05** Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 06** Loại dự án và yêu cầu đối với dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 07** Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 08** Chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 09** Ưu đãi chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 10** Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 11** Nguyên tắc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong KCN
- 12** Việc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN

IV.1. Các giai đoạn ĐTXD dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN [Điều 57 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

1. Giai đoạn chuẩn bị đầu tư

- Việc đề xuất; Quyết định, chấp thuận CTĐT; QH nhà LTCN được thực hiện đồng bộ với DA ĐT HT KCN theo PL về quản lý KCN&KKT, PL về đầu tư
- Việc **lựa chọn CĐT DA nhà LTCN** thực hiện theo PL về nhà ở
- Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo PL về đất đai;
- Các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án thực hiện theo PL về xây dựng.

2. Giai đoạn thực hiện dự án: bao gồm khảo sát, lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, thi công xây dựng, vận hành công trình xây dựng và nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Giai đoạn kết thúc dự án: bao gồm việc bàn giao, quyết toán và các thủ tục khác có liên quan thực hiện theo PL về xây dựng, PL về nhà ở và các pháp luật khác liên quan.

IV.2. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà LTCN trong KCN [Điều 91 Luật Nhà ở]

(1) Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp.

(2) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

IV.3. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong KCN

[Điều 92 Luật Nhà ở]



1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp **đầu tư xây dựng** nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.
2. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp **đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân** trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.

IV.4. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN [Điều 93 Luật Nhà ở]

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong KCN thuê nhà LTCN trong KCN phải có hợp đồng thuê mặt bằng KCN và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh; phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động.
2. Công nhân phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong KCN, DN kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN.
3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà LTCN do chủ đầu tư thực hiện; trường hợp DN, HTX thuê nhà LTCN trong KCN để cho công nhân của mình thuê lại thì do D, HTX đó thực hiện.
- (4) Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

IV.5. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong KCN ✦ ✦ ✦ [Điều 94 Luật Nhà ở, Điều 58 NĐ 100/2024/NĐ-CP]

- (1)** Khi quy hoạch xây dựng KCN, UBND tỉnh có trách nhiệm bố trí **tối thiểu 20% quỹ đất thương mại, dịch vụ** của KCN để làm nhà LTCN, **trừ trường hợp** quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã bố trí đủ quỹ đất đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho công nhân của KCN đó.
- (2)** Trường hợp KCN đã hình thành mà chưa có hoặc chưa đáp ứng đủ chỗ ở cho công nhân trong KCN và còn diện tích đất TM, DV đảm bảo an toàn về môi trường thì DN kinh doanh hạ tầng KCN có thể nghiên cứu báo cáo UBND tỉnh để điều chỉnh một phần diện tích đất TM, DV để làm nhà LTCN.
- (3)** Khu đất để làm nhà LTCN trong KCN và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải **bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường với khu sản xuất** trong KCN.

IV.6. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án ĐTXD nhà LTCN trong KCN

[Điều 95 Luật Nhà ở]

1. DA nhà LTCN trong KCN là loại DA ĐTXD mới 1 công trình hoặc 1 cụm công trình
2. Dự án ĐTXD nhà LTCN phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:
 - a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp;
 - b) Đáp ứng nhu cầu về diện tích nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp
 - c) **Bảo đảm đồng bộ hệ thống HTKT và HTXH**, đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục, thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng;
 - d) Có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong KCN, bảo đảm an ninh, an toàn;
 - đ) Đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
3. Dự án ĐTXD nhà LTCN trong KCN phải được **BQL KCN chấp thuận CTĐT, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư**; quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

IV.7. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà LTC trong KCN **[Điều 96 Luật Nhà ở]**

1. Là loại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.

IV.8. Chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN [Điều 97 Luật Nhà ở]

- (1) Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN phải **xác định nhu cầu thuê** nhà lưu trú công nhân trong KCN, tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt QH và ĐTXD HTKT, HTXH của nhà LTCN gắn với KCN đó.
- (2) Sau khi hoàn thành việc ĐTXD HTKT, HTXH nhà LTC, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN có thể tự đầu tư xây dựng hoặc cho D, HTX sản xuất trong KCN thuê đất ĐTXD nhà LTCN:
- Trường hợp DN KD kết cấu hạ tầng KCN đầu tư nhà LTCN thì DN đó là CĐT DA
 - Trường hợp DN, HTX, LH HTX sản xuất trong KCN thuê lại đất để ĐTXD nhà LTCN thì DN, HTX, LH HTX đó là chủ đầu tư;

IV.9. Ưu đãi chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà lưu trú công nhân trong KCN [Điều 98 Luật Nhà ở]

1. Chủ đầu tư dự án nhà LTCN được ưu đãi theo quy định tại các **điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85** của Luật Nhà ở và các ưu đãi sau đây:
 - a) Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà LTCN **được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp**;
 - b) Chi phí ĐTXD nhà LTCN được tính là khoản chi **được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế** theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.
2. Trường hợp DN, HTX, LH HTX sản xuất trong KCN thuê nhà LTCN để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà LTCN được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế TNDN theo quy định của pháp luật về thuế.

IV.10. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN **[Điều 99 Luật Nhà ở]**



Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do **bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

IV.11. Nguyên tắc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong KCN [Điều 100 Luật Nhà ở]

1. CĐT tự tổ chức QLVH nhà LTCN hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành.
2. Nhà LTCN phải được cho thuê đúng đối tượng.
3. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng.
4. Việc bảo trì công trình phải tuân theo quy định của pháp luật về xây dựng.
5. Đơn vị QLVH nhà LTCN phải xây dựng nội quy sử dụng nhà lưu trú, công bố công khai để công nhân thuê nhà và các đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện.
6. Đơn vị QLVH nhà LTCN được quyền kinh doanh các dịch vụ khác để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.
7. Hoạt động QLVH nhà LTCN được hưởng cơ chế ưu đãi như dịch vụ công ích.

IV.12. Việc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong KCN **[Điều 60 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]**

- 1. Trường hợp nhà LTCN do DN kinh doanh hạ tầng ĐTXD:**
 - DN kinh doanh hạ tầng hoặc đơn vị QLVH nhà LTCN được ủy quyền chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng là công nhân trong KCN;
 - Công nhân có nhu cầu thuê nhà lưu trú phải làm đơn và có xác nhận của DN làm việc
 - Trường hợp số đơn đăng ký thuê nhiều hơn tổng số nhà LTCN thì bốc thăm do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Ban quản lý KCN tham gia và tổ chức công đoàn giám sát.
 - Việc thuê nhà LTCN phải lập thành Hợp đồng thuê nhà với đơn vị QLVH
 - Công nhân thuê nhà lưu trú phải trả tiền thuê nhà đầy đủ, không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng Hợp đồng thuê, nếu vi phạm sẽ bị hủy Hợp đồng
- 2. Trường hợp nhà LTCN do DN SX trong KCN ĐTXD thì CN có nhu cầu thuê nộp đơn và có đơn xác nhận của DN, DN chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng**

V. VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

- 01** Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho LLVTND
- 02** Hình thức phát triển nhà ở cho LLVTND
- 03** Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho LLVTND
- 04** Đất để phát triển nhà ở cho LLVTND
- 05** Loại dự án và yêu cầu đối với dự án ĐTXD nhà ở cho LLVTND
- 06** Chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà ở cho LLVTND
- 07** Ưu đãi chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà ở cho LLVTND
- 08** Giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho LLVTND
- 09** Trình tự thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho LLVTND
- 10** Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho LLVTND

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN



01. Đối tượng được hưởng chính sách nhà ở cho LLVTND [Điều 101 LNO]

- Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.
- BQP, BCA ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng thuộc phạm vi quản lý.

02. Hình thức phát triển nhà ở cho LLVTND [Điều 103 Luật Nhà ở]

- (1) Nhà nước đầu tư bằng vốn ĐTC để cho đối tượng theo quy định **thuê, thuê mua**.
- (2) Nhà nước đầu tư bằng vốn nhà nước ngoài ĐTC để cho đối tượng theo quy định **mua, thuê mua, thuê**.
- (3) **Doanh nghiệp** kinh doanh bất động sản bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVTND để cho đối tượng theo quy định **mua, thuê mua, thuê**.

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN



03. Điều kiện để được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho LLVTND:

(1) Trường hợp thuê nhà ở cho LLVTND thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập.

(2) Trường hợp mua, thuê mua nhà ở cho LLVTND thì phải đáp ứng điều kiện

- **Điều kiện về nhà ở:** Giống như NOXH, **và chưa có NOXH**

- **Điều kiện về thu nhập: giống điều kiện mua, thuê mua NOXH**

(i). Trường hợp người đứng đơn là người độc thân

(ii). Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN (tiếp)

04. Đất để phát triển nhà ở cho LLVTND [Điều 104 Luật Nhà ở]

Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho LLVTND *trong quỹ đất phát triển NOXH của địa phương* do UBND cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống HTKT, HTXH của khu vực và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của đối tượng

05. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án [Điều 105 Luật Nhà ở]

(1) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVTND bao gồm:

- Dự án ĐTXD 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở;
- Dự án ĐTXD 01 công trình nhà ở hoặc 01 cụm CTNO có mục đích sử dụng hỗn hợp;
- Dự án ĐTXD khu nhà ở đồng bộ HTKT, HTCH và các công trình khác;
- Dự án ĐTXD khu đô thị có nhà ở;
- Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có diện tích đất để xây dựng nhà ở.

(2) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVTND phải đáp ứng yêu cầu như đối với dự án NOXH và yêu cầu khác theo quy định của Bộ trưởng BQP, Bộ trưởng BCA.

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN (tiếp)

06. Chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà ở cho LLVTND [Điều 106 Luật Nhà ở]

- (1) Đối với dự án được ĐTXD bằng nguồn vốn nhà nước thì việc xác định CĐT thực hiện theo quy định của PL về ĐTC và PL về XD.
- (2). Đối với dự án được ĐTXD không bằng nguồn vốn nhà nước thì UBND tỉnh thực hiện lựa chọn CĐT dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 84 của Luật Nhà ở.

07. Ưu đãi chủ đầu tư dự án ĐTXD nhà ở cho LLVTND [Điều 107 Luật Nhà ở]

- (1). Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVTND bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở.
- (2). Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho LLVTND không bằng vốn ĐTC thì được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở.

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

08. Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở cho LLVTND

Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở cho LLVTND thực hiện như đối với loại hình dự án NOXH (đầu tư bằng vốn nhà nước; đầu tư bằng nguồn vốn tư nhân)

09. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho LLVTND

- (1) Sau khi khởi công, CĐT cung cấp các thông tin dự án đến **cơ quan quản lý nhà ở BQP, BCA**; công bố công khai trên báo địa phương, sàn giao dịch BĐS của CĐT
- (2) Trước khi thực hiện bán, CĐT báo cáo bằng văn bản đến cơ quan quản lý nhà ở BQP, BCA, SXD địa phương để công bố công khai trên trang thông tin của SXD
- (3) Chiến sĩ LLVT có nhu cầu **nộp hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà ở BQP, BCA**.
- (4) Cơ quan quản lý nhà ở BQP, BCA đối chiếu các quy định về đối tượng, điều kiện lập Danh sách đối tượng dự kiến được mua, **báo cáo BQP, BCA**
- (5) **BQP, BCA phê duyệt Danh sách** mua nhà ở cho LLVTND gửi CĐT dự án và SXD để tổ chức, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra về đối tượng, điều kiện

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

09. Trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho LLVTND (tiếp)

(6) Sau 20 ngày nhận được Danh sách, nếu SXD không có ý kiến phản hồi thì CĐT lập Danh sách đối tượng được giải quyết mua nhà ở cho LLVTND và gửi tới BQP, BCA để thông báo cho các đối tượng được mua đến để thỏa thuận, ký Hợp đồng

(7) CĐT chỉ được ký HĐ khi nhà ở đủ điều kiện được bán và giá bán đã được thẩm định, phê duyệt

(8) Sau khi ký HĐ, CĐT lập Danh sách các đối tượng đã được mua gửi về cơ quan quản lý nhà ở của BQP, BCA và SXD để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm tra.

(9) Trường hợp số hồ sơ đăng ký \leq tổng số căn hộ thì việc lựa chọn căn hộ theo thỏa thuận giữa CĐT và khách hàng.

Trường hợp số hồ sơ đăng ký \geq tổng số căn hộ thì lựa chọn người được mua theo hình thức bốc thăm.

VỀ NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

10. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho LLVTND và xây dựng nhà ở cho LLVTND [Điều 71 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

(1) Việc vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tại Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 3, 4 và 5 Điều 48 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP (như đối với NOXH)

(2) Việc vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tại tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP (như đối với NOXH)

(3) Việc vay vốn ưu đãi của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn đầu tư công thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Nghị định 100/2024/NĐ-CP (như đối với NOXH)

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG

- (1) Trách nhiệm của Bộ Xây dựng [Điều 72 NĐ 100/2024/NĐ-CP]
- (2) Trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan [Điều 73 NĐ 100/2024/NĐ-CP]
- (3) Trách nhiệm của Tổng Liên đoàn Lao động VN [Điều 74 NĐ 100/2024/NĐ-CP]
- (4) Trách nhiệm của UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW [Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]
- (5) Trách nhiệm của các doanh nghiệp có cơ sở sản xuất trong khu công nghiệp [Điều 76 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP]

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Điều khoản thi hành và trách nhiệm thi hành

- Điều 196, 197 Luật Nhà ở
- Điều 77 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

2. Quy định chuyển tiếp

- Khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở
- Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

XIN CẢM ƠN

