

Số: /TB-VPCP

Hà Nội, ngày tháng năm

THÔNG BÁO**Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính
tại Phiên họp thứ Năm - Ban Chỉ đạo Trung ương
về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản**

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, Trưởng Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản (sau đây gọi tắt là Ban Chỉ đạo) đã chủ trì tổ chức Phiên họp thứ Năm - Ban Chỉ đạo. Cùng dự với Thủ tướng Chính phủ có: Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh - Phó Trưởng Ban Chỉ đạo; Bộ trưởng Bộ Tư pháp Nguyễn Hải Ninh; Phó Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Hà Thị Nga; các Thành viên Ban Chỉ đạo và đại diện lãnh đạo một số Bộ dự thay thành viên Ban Chỉ đạo; một số thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách của Thủ tướng Chính phủ; đại diện Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh. Tham dự tại điểm cầu các địa phương có lãnh đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Tại Phiên họp, đại diện Lãnh đạo Bộ Xây dựng đã công bố Nghị quyết của Chính phủ về giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội (NOXH) cho các địa phương giai đoạn 2026-2030 và báo cáo tình hình triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao trong năm 2025; đại diện Lãnh đạo Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã báo cáo về tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản. Sau khi nghe các cơ quan bộ, ngành và địa phương báo cáo, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã kết luận, chỉ đạo như sau:

1. Đánh giá chung:

a) Đánh giá cao công tác chuẩn bị của Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ, sự phối hợp của các bộ, ngành, địa phương; ghi nhận các ý kiến phát biểu tâm huyết, sát thực tiễn tại Phiên họp. Năm 2025, các văn bản quy phạm pháp luật¹ do Chính phủ trình Quốc hội hoặc ban hành theo thẩm quyền đã tạo hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, khả thi cho ổn định thị trường và thúc đẩy triển khai các dự án NOXH.

Thống nhất đánh giá cao vai trò của Ban Chỉ đạo, Cơ quan thường trực và sự tích cực triển khai của các bên liên quan đã đem lại kết quả phát triển NOXH có nhiều chuyển biến rõ nét, thay đổi qua từng phiên họp. Sau 04 phiên họp của Ban Chỉ đạo, các chính sách, cơ chế mới cơ bản đã tháo gỡ các vướng mắc lớn; thị trường bất động sản từng bước trở lại quỹ đạo ổn định; phát triển nhà ở có chuyển

¹ Năm 2025, Chính phủ đã trình Quốc hội ban hành gần một trăm luật, nghị quyết quy phạm pháp luật và đã ban hành 377 Nghị định của Chính phủ, trong đó có nhiều luật, nghị quyết, nghị định có liên quan đến lĩnh vực đất đai, thị trường bất động sản, nhà ở xã hội, khoáng sản, tín dụng ...

biên rõ nét, thực chất hơn, người dân được hưởng lợi nhiều hơn.²

b) Với sự vào cuộc nghiêm túc, khẩn trương của các bộ, ngành, địa phương và doanh nghiệp, cả nước đã hoàn thành 103.133/100.275 căn NOXH (đạt 103%, vượt kế hoạch giao năm 2025). Qua đó, khẳng định tính đúng đắn của việc kiện toàn tổ chức bộ máy chỉ đạo; ban hành kịp thời các cơ chế, chính sách đặc thù; tăng cường kiểm tra, đôn đốc và thường xuyên cập nhật tình hình thực hiện.

c) Việc giải ngân gói tín dụng 145 nghìn tỷ đồng cho NOXH còn thấp; yêu cầu các cơ quan liên quan nghiên cứu, đề xuất các giải pháp phù hợp để nâng cao tính khả thi, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân tiếp cận vốn vay.

d) Thủ tướng Chính phủ ghi nhận, biểu dương các bộ, ngành, địa phương, đơn vị có cách làm sáng tạo, hiệu quả, nhất là 20 địa phương đã hoàn thành và hoàn thành vượt chỉ tiêu được giao; đồng thời chỉ rõ kết quả chưa đồng đều, một số địa phương chưa hoàn thành chỉ tiêu; nguồn cung NOXH, nhất là NOXH cho thuê còn thiếu; công tác thông tin, tuyên truyền và nắm bắt nhu cầu thực tế của người dân ở một số nơi còn hạn chế.

đ) Thủ tướng Chính phủ yêu cầu lãnh đạo các cấp, các ngành, nhất là người đứng đầu, đề cao trách nhiệm chính trị trước Đảng và Nhân dân, coi đây là nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách; tổ chức thực hiện quyết liệt, đồng bộ, “*làm đến nơi đến chốn*”, không né tránh, không đùn đẩy trách nhiệm; gắn tháo gỡ pháp lý với quy hoạch, chuẩn bị quỹ đất, lựa chọn doanh nghiệp có năng lực, thành lập và vận hành hiệu quả Quỹ nhà ở địa phương; lấy hiệu quả thực tế và lợi ích của người dân làm mục tiêu cao nhất.

2. Quan điểm, mục tiêu, định hướng chung trong thời gian tới:

a) Nhà ở là nhu cầu thiết yếu, trụ cột an sinh xã hội; mọi chính sách về nhà ở phải hướng tới người dân, lấy người dân làm trung tâm và bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở, “*không để ai bị bỏ lại phía sau*”.

b) Phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững; điều tiết hợp lý giá nhà ở phù hợp thu nhập người dân và quy luật thị trường; kiên quyết phòng ngừa, ngăn chặn đầu cơ, thao túng thị trường.

c) Chuyển mạnh từ tư duy quản lý sang phục vụ, kiến tạo phát triển; nói đi đôi với làm; lấy kết quả và sự hài lòng của người dân làm thước đo; đã cam kết phải thực hiện, đã thực hiện phải có kết quả cụ thể.

d) Tiếp tục rà soát, cắt giảm thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ; tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp và địa phương trong triển khai các dự án nhà ở và bất động sản.

đ) Có chính sách quản lý rủi ro vào bất động sản, đưa ra các công cụ để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh.

e) Doanh nghiệp là lực lượng quan trọng trong thực hiện chính sách nhà ở; Nhà nước giữ vai trò kiến tạo, điều tiết và bảo đảm công bằng.

² Trong 03 tháng cuối năm 2025, sau khi Ban Chỉ đạo kiện toàn, công tác lãnh đạo, chỉ đạo đã góp phần cho các chỉ tiêu phát triển NOXH được cải thiện rõ rệt, từ nguy cơ không hoàn thành chỉ tiêu (đạt 43,6% kế hoạch năm 2025) tại Phiên họp thứ nhất đến kết quả cả nước đã hoàn thành vượt kế hoạch đề ra theo báo cáo tại Phiên họp thứ tư (đạt 103%, vượt kế hoạch giao năm 2025).

3. Một số nhiệm vụ trọng tâm, trọng điểm trong năm 2026

3.1. Bộ Xây dựng

a) Chủ trì, hoàn thiện hồ sơ đề xuất trình cấp có thẩm quyền xem xét đề thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý, phân đấu hoàn thành trong tháng Quý I năm 2026, theo hướng chuẩn hóa quy trình giao dịch, thực hiện cơ chế “một cửa, liên thông”, từng bước chuyển sang môi trường điện tử, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả.

b) Tổ chức triển khai, hướng dẫn thực hiện Nghị định số 357/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ, nghiên cứu quản lý dưới dạng hình thức “*thẻ căn cước cho nhà ở*”; bảo đảm tiêu chí “đúng, đủ, sạch, sống” thống nhất dùng chung, kết nối, đồng bộ, liên thông, khai thác hiệu quả.

c) Tiếp thu các ý kiến góp ý của các cơ quan và địa phương; phối hợp Bộ Tư pháp để hoàn thiện nội dung, khẩn trương trình Chính phủ về Nghị quyết của Chính phủ về một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển NOXH.

d) Đối với kiến nghị của ngành Kiểm soát nhân dân và Tòa án nhân dân, giao Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp và các cơ quan liên quan tiếp tục nghiên cứu, rà soát kỹ lưỡng cơ sở chính trị, pháp lý; đặt trong tổng thể chung của hệ thống chính trị; đảm bảo phù hợp với thực tiễn và điều kiện phát triển chung của đất nước. Trường hợp sau khi nghiên cứu đủ cơ sở chính trị, cơ sở thực tiễn thì báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét quyết định.

đ) Tiếp tục kiểm tra, đôn đốc các địa phương, doanh nghiệp đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng NOXH, nhà ở cho thuê; bảo đảm hoàn thành và phân đấu vượt chỉ tiêu phát triển NOXH năm 2026 và các năm tiếp theo.

e) Chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương rà soát, hoàn thiện và phê duyệt Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026–2030 ngay trong Quý I năm 2026, bảo đảm phù hợp với quy hoạch, quỹ đất, nhu cầu dân cư, đặc biệt sau sắp xếp đơn vị hành chính; đồng thời, trong thời gian chưa điều chỉnh, phê duyệt Chương trình, Kế hoạch, Bộ Xây dựng chủ động hướng dẫn các địa phương thực hiện đồng thời các thủ tục đối với các dự án nhà ở xã hội đã được Chính phủ cho phép theo khoản 7 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP, bảo đảm không để ách tắc việc triển khai dự án do thủ tục hành chính.

g) Chủ trì kiểm tra việc thành lập, tổ chức và vận hành Quỹ nhà ở địa phương; tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ những khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền.

h) Đề xuất xây dựng chính sách cho phân khúc nhà ở đối với người thu nhập trung bình trên 20 triệu đồng/tháng, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế của từng địa phương, quy luật thị trường, tăng nguồn cung về nhà ở cho nhiều phân khúc khác nhau, đảm bảo quyền bình đẳng, tiếp cận nhà ở của mỗi người dân để phù hợp hoàn cảnh, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 02 năm 2026.

3.2. Bộ Tài chính

a) Chủ trì bảo đảm nguồn lực tài chính để triển khai các chính sách phát triển NOXH, nhà ở cho thuê theo quy định của pháp luật.

b) Nghiên cứu kỹ các chính sách thuế theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 03/CĐ-TTg ngày 15 tháng 01 năm 2025 nhằm hạn chế đầu cơ, “thời giá” động sản, hướng dòng vốn đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

c) Phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn cơ chế quản lý, sử dụng Quỹ nhà ở địa phương, bảo đảm đúng mục tiêu, công khai, minh bạch, hiệu quả; tăng cường kiểm tra, giám sát việc sử dụng nguồn lực.

3.3. Bộ Tư pháp

Rà soát tổng thể, nghiên cứu khung pháp lý chính sách nói chung để ổn định thị trường bất động sản, phát triển NOXH, phù hợp trong tổng thể khung chiến lược quốc gia; đảm bảo tính dài hạn, giải quyết tháo gỡ khó khăn trước mắt nhưng bền vững, ổn định về lâu dài.

3.4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

a) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng đẩy nhanh giải ngân các chương trình tín dụng cho NOXH, theo đúng đối tượng, đúng mục đích, đúng quy định. Phân tích và đề xuất giải pháp đẩy mạnh giải ngân gói tín dụng cho NOXH đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 5 năm 2023, tăng tính khả thi của gói tín dụng này trong thời gian tới đây, người mua nhà dễ tiếp cận hơn.

b) Nghiên cứu để có các chính sách, giải pháp hiệu quả về tín dụng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 190/CĐ-TTg ngày 07 tháng 10 năm 2025, nhất là điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, hiệu quả; chỉ đạo các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ tín dụng bất động sản, hướng dòng vốn vào các dự án nhà ở xã hội và đặc biệt tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh, hỗ trợ mục tiêu tăng trưởng kinh tế.

3.5. Bộ Nội vụ

Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành, địa phương tổng kết phong trào thi đua; tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét khen thưởng đối với các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc trong xây dựng, hoàn thiện chính sách pháp luật và tổ chức thực hiện, góp phần thúc đẩy phát triển NOXH và thị trường bất động sản.

3.6. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch

Chủ động phối hợp với các bộ, ngành, địa phương, chỉ đạo các cơ quan thông tấn, báo chí tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền nhằm bảo đảm người dân, doanh nghiệp và toàn xã hội tiếp cận đầy đủ, kịp thời, chính xác các chủ trương, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản, nhất là chính sách, chương trình, dự án NOXH; phòng ngừa tiêu cực, trục lợi chính sách; đẩy mạnh tuyên truyền các mô hình, cách làm hay, hiệu quả trong phát triển NOXH và kinh doanh bất động sản.

3.7. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an

a) Tiếp tục rà soát nhu cầu nhà ở của lực lượng vũ trang; chủ động phối hợp với các địa phương thực hiện giao chủ đầu tư, tổ chức khởi công và triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang thuộc phạm vi quản lý, bảo đảm tiến độ, chất lượng, hiệu quả.

b) Bộ Công an: (i) Tiếp tục hoàn thiện, cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư; kết nối, chia sẻ đồng bộ với dữ liệu về đất đai, nhà ở, ngân hàng và các cơ sở

dữ liệu liên quan, phục vụ xác nhận đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH, nhất là người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động; (ii) Chỉ đạo điều tra, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi môi giới trái phép, lừa đảo, chiếm đoạt tài sản, thao túng hồ sơ mua NOXH; bảo đảm công khai, minh bạch, đúng đối tượng.

3.8. Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam

a) Thực hiện tốt công tác giám sát, phản biện xã hội đối với việc thực hiện cơ chế, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản, nhất là chính sách NOXH cho người nghèo, người thu nhập thấp, công nhân và các đối tượng yếu thế.

b) Chỉ đạo Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đôn đốc các chủ đầu tư, nhà thầu đẩy nhanh tiến độ các dự án đã khởi công; đồng thời triển khai khởi công các dự án mới, bảo đảm hoàn thành các chỉ tiêu được giao.

3.9. Các địa phương

a) Khẩn trương, chủ động rà soát, đánh giá đầy đủ nhu cầu nhà ở trên địa bàn (NOXH cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhà ở cho người lao động...), xây dựng kế hoạch, xác định cụ thể chỉ tiêu phát triển nhà ở cho thuê năm 2026 và các năm tiếp theo, bảo đảm tính khả thi, bền vững.

b) Khẩn trương hoàn thành việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng; bảo đảm việc quản lý, sử dụng Quỹ đúng mục tiêu, công khai, minh bạch, hiệu quả.

c) Rà soát, điều chỉnh và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026–2030 ngay trong Quý I năm 2026, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng; bảo đảm phù hợp với quy hoạch, quỹ đất, nhu cầu dân cư, đặc biệt sau sắp xếp đơn vị hành chính.

d) Lập, phê duyệt danh mục các khu đất phát triển NOXH; bố trí đủ quỹ đất tại các vị trí thuận lợi, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; chủ động tổ chức giao chủ đầu tư đặt hàng theo đúng quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

đ) Kiện toàn Ban Chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh; bố trí đủ cán bộ, công chức, phân công cán bộ chuyên trách theo dõi lĩnh vực phát triển NOXH; bảo đảm thực hiện hiệu quả nhiệm vụ được phân quyền, phân cấp, không để ách tắc, chậm trễ thủ tục hành chính.

3.10. Các doanh nghiệp:

Tiếp tục phát huy tinh thần trách nhiệm, chủ động, tích cực tham gia xây dựng các dự án phát triển NOXH, nhà ở với giá phù hợp với người dân và góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, ổn định, bền vững.

4. Nhà ở là vấn đề an sinh xã hội lớn, là quyền cơ bản của công dân. Chậm trễ trong NOXH, nhà ở cho thuê là chậm trễ trong chăm lo đời sống Nhân dân. Đề nghị các bộ, ngành, địa phương nêu cao tinh thần trách nhiệm, tinh thần cống hiến “vì nhân dân phục vụ”, thực hiện bằng quyết tâm chính trị cao nhất, bằng tâm huyết, sự thấu hiểu, sẻ chia để người dân ai cũng có khả năng được tiếp cận nhà ở, được “an cư lạc nghiệp”, ổn định cuộc sống và đóng góp công sức cho sự phát triển của đất nước.

5. Bộ Xây dựng - Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo chủ trì, phối hợp với Văn phòng Chính phủ theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc, tổng hợp kết quả triển khai của các địa phương; kịp thời báo cáo Thủ tướng Chính phủ - Trưởng Ban Chỉ đạo những vấn đề phát sinh.

Văn phòng Chính phủ thông báo đề các cơ quan bộ, ngành liên quan và địa phương biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng CP;
- Các Bộ: XD, TC, QP, CA, TP, NN&MT, NV, CT;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND các tỉnh;
- Các Thành viên BCĐTU;
- Văn phòng thường trực BCĐTU về chính sách nhà ở và TT BĐS;
- VPCP: BTCN, PCN Phạm Mạnh Cường;
Các Cục, Vụ: NN, KGVX, KTTH, NN, KSTT;
- Lưu: VT, CN (02b).

**KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM**

Phạm Mạnh Cường