

Số: /TB-VPCP

Hà Nội, ngày tháng năm

THÔNG BÁO

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

Ngày 26 tháng 02 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 Sáu - Ban Chỉ đạo. Cùng dự với Thủ tướng Chính phủ có: Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà - Phó Trưởng Ban Chỉ đạo; Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh - Phó Trưởng Ban Chỉ đạo; 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 báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ 02 tháng đầu năm 2026, kế hoạch triển khai trong thời gian tới và trình bày về dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về phát triển nhà ở thương mại có giá phù hợp; 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

Sau 05 Phiên họp của Ban Chỉ đạo, thị trường nhà ở và bất động sản đã có nhiều chuyển biến tích cực, đặc biệt trong phát triển nhà ở xã hội và đạt được nhiều kết quả tích cực, qua đó: (i) góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế; (ii) tạo thêm công ăn, việc làm cho người dân; (iii) từng bước ổn định, cân bằng cung cầu; (iv) thể chế, chính sách tiếp tục được hoàn thiện¹; (v) cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bắt đầu được hoàn thiện, vận hành; (vi) một số địa phương đã thực hiện thành lập Quỹ nhà ở quốc gia theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025²; (vii) cơ bản các địa phương đã hoàn thành việc kiện toàn Ban Chỉ đạo

¹ Trong 02 tháng đầu năm 2026, công tác hoàn thiện thể chế tiếp tục được đẩy mạnh: Chính phủ đã ban hành 01 Nghị quyết; 01 Nghị định; Bộ Xây dựng đã ban hành 01 Thông tư sửa đổi, bổ sung các quy định trong lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản.

² 04 địa phương đã hoàn thành thành lập Quỹ, gồm: Đà Nẵng, Hưng Yên, Lâm Đồng, Thanh Hóa.; 27 địa phương đang hoàn thiện thủ tục giao quỹ tài chính, gồm: Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, TP Hải Phòng, TP Huế, TP Cần Thơ, Tuyên Quang, Cao Bằng, Lai Châu, Lào Cai, Thái Nguyên, Điện Biên, Lạng Sơn, Phú Thọ, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Ninh Bình, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Gia Lai, Đắk Lắk, Đồng Nai, Tây Ninh, Đồng Tháp, An Giang, Vĩnh Long, Cà Mau; 03 địa phương đang hoàn thiện tổ chức, thành lập mới, gồm: Sơn La, Quảng Ngãi, Khánh Hòa. .

về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cấp tỉnh³; (viii) trong 02 tháng đầu năm có 220 dự án nhà ở xã hội đã được khởi công, triển khai xây dựng với quy mô gần 215 nghìn căn nhà, dự kiến đạt 135% so với chỉ tiêu được giao; như vậy, lũy kế đến nay, cả nước đã có 737 dự án NOXH đang được triển khai với quy mô hơn 700 nghìn căn nhà, đạt 70,1% so với chỉ tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu, căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”.

Thay mặt Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ghi nhận, biểu dương và đánh giá cao sự nỗ lực, quyết tâm trong triển khai nhiệm vụ của các bộ, ngành, địa phương và các doanh nghiệp, hiệp hội đã góp phần thúc đẩy mạnh mẽ phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua.

Bên cạnh các kết quả đã đạt được, vẫn còn một số nhiệm vụ chưa đáp ứng tiến độ yêu cầu, như: (i) nguồn cung về nhà ở, bất động sản có dấu hiệu tăng trưởng, phục hồi, tuy nhiên giá nhà ở và bất động sản vẫn còn cao, chưa phù hợp với khả năng của người dân có nhu cầu mua nhà ở thực; (ii) còn 06 địa phương⁴ chưa hoàn thành kiện toàn Ban Chỉ đạo; (iii) còn nhiều địa phương chưa thành lập Quỹ nhà ở; (iv) công tác chia sẻ dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản giữa các bộ, ngành và địa phương còn chưa đồng bộ; (v) việc giải ngân Chương trình tín dụng của Đề án 01 triệu căn nhà ở xã hội mới được 12,4% (khoảng 18.000 tỷ đồng) chưa đáp ứng được yêu cầu; (vi) thủ tục liên quan đến xác nhận điều kiện về thu nhập đối với người thu nhập thấp khu vực đô thị không có hợp đồng lao động còn lúng túng; (vii) một số nơi vẫn còn hiện tượng tăng giá bất động sản đột biến, chưa có các giải pháp cụ thể để kiểm soát. Do vậy, thời gian tới yêu cầu các bộ, ngành, địa phương có liên quan cần nỗ lực, quyết tâm hơn để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

2. Mục tiêu, nhiệm vụ và giải pháp trong thời gian tới

a) Mục tiêu

Phiên họp hôm nay thống nhất các mục tiêu phát triển nhà ở và thị trường bất động sản là: (i) Bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở bình đẳng, công khai, minh bạch cho mọi người dân; (ii) Tăng nguồn cung nhà ở và bất động sản ở nhiều phân khúc; (iii) Giảm giá nhà để bảo đảm an sinh xã hội và ổn định thị trường bất động sản; (iv) Tiếp tục đẩy mạnh rà soát, cắt giảm thủ tục hành chính, số hóa, minh bạch hóa để tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp trong triển khai các dự án nhà ở và bất động sản; (v) Chủ động kiểm soát bình ổn giá nhà và bất động sản, không để tình trạng tiêu cực, đầu cơ; (vi) Hoàn thành xây dựng, vận hành cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, bảo đảm “*đúng, đủ, sạch, sống, thống nhất, dùng chung*”.

Cùng với đó, thực hiện phương châm “*Nhận thức đúng tâm – Tư duy đột phá – Chính sách phù hợp – Thị trường kiểm soát – Vướng mắc tháo gỡ – Số hóa thủ tục – Phát triển bao trùm – Lợi ích hài hòa – Nhân dân thụ hưởng*”.

b) Nhiệm vụ chung

- Các bộ, ngành và địa phương tiếp tục triển khai đầy đủ các nội dung đã kết

³ 28/34 địa phương đã thực hiện kiện toàn, gồm: TP. Huế, Cần Thơ, Cao Bằng, Lào Cai, Lai Châu, Nghệ An, Hà Tĩnh, Gia Lai, Lâm Đồng, Đồng Nai, An Giang, Cà Mau; Đà Nẵng, Tuyên Quang, Sơn La, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Lạng Sơn, Phú Thọ, Ninh Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị, Quảng Ngãi, Đắk Lắk, Tây Ninh, Đồng Tháp

⁴ Hà Nội, TPHCM, Hưng Yên, Điện Biên, Khánh Hòa, Vĩnh Long.

luận tại Phiên họp thứ 5.

- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện Nghị quyết số 07/NQ-CP về chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030, phấn đấu sớm hoàn thành chỉ tiêu Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu, căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” trong năm 2028.

- Triển khai hiệu quả Nghị định số 302/2025/NĐ-CP về Quỹ nhà ở quốc gia và hoàn thành việc thành lập Quỹ nhà ở tại địa phương trong tháng 3 năm 2026.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số, hoàn thiện và vận hành hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản trong tháng 03 năm 2026.

- Chủ động bố trí ngân sách địa phương để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch phát triển nhà ở xã hội và thực hiện nghiêm quy định về việc dành quỹ đất làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển NOXH theo pháp luật.

- Chủ động rà soát, bảo đảm nguồn cung ứng vật liệu xây dựng, không để tình trạng thiếu hụt nguyên vật liệu xây dựng; thường xuyên thanh tra, kiểm tra, kiểm soát, quản lý chặt chẽ giá vật liệu xây dựng để không xảy ra tình trạng nâng giá, ép giá, bán với giá cao hơn mức giá đã được các địa phương công bố.

c) Nhiệm vụ cụ thể

(i) Bộ Xây dựng

- Khẩn trương hoàn thiện hồ sơ thành lập “Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập” trình cấp có thẩm quyền xem xét trong tháng 03/2026, báo cáo xin ý kiến Bộ Chính trị những nội dung thuộc thẩm quyền của Bộ Chính trị (nếu có).

- Tăng cường tổ chức kiểm tra, đôn đốc các địa phương, doanh nghiệp đẩy mạnh triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo mục tiêu phát triển nhà ở xã hội năm 2026 và các năm tiếp theo.

- Chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương hoàn thành việc cập nhật, chuẩn hóa thông tin dữ liệu lên hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hoàn thiện hệ thống phần mềm quản lý, vận hành khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, hoàn thành trước ngày 05 tháng 3 năm 2026.

- Trên cơ sở các ý kiến phát biểu tại cuộc họp, Bộ Xây dựng nghiên cứu theo hướng xây dựng cơ chế, chính sách để mở rộng phạm vi đối tượng mua nhà ở xã hội (nghiên cứu mở rộng đối với đối tượng có thu nhập 25-30/triệu đồng/tháng) để tránh chồng chéo, bảo đảm khả thi; lấy ý kiến các bộ, cơ quan, địa phương và đăng tải lên cổng thông tin điện tử để lấy ý kiến rộng rãi của người dân, các doanh nghiệp, các hiệp hội, hoàn thành trước 09 tháng 03 năm 2026, báo cáo Thường trực Chính phủ cơ chế, chính sách trước ngày 15 tháng 3 năm 2026 (nếu mở rộng mức thu nhập thì tập trung nghiên cứu sửa ngay các văn bản quy phạm pháp luật).

- Chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan và các địa phương xây dựng đề cương báo cáo tổng kết phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021 - 2026, trong đó đúc rút các kinh nghiệm tốt, cách làm hay để phổ biến phát huy rộng rãi và đề xuất khen thưởng đột xuất các bộ, ngành, cá nhân, doanh nghiệp, hiệp hội đã có thành

tích xuất xác trong công tác phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2026; xây dựng chương trình tổ chức Hội nghị tổng kết việc thực hiện phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021 - 2026 vào cuối tháng 3 năm 2026, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 15 tháng 3 năm 2026.

(ii) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an

- Chủ động phối hợp với các địa phương triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao đến năm 2030.

- Chỉ đạo điều tra, xử lý nghiêm, kịp thời các trường hợp môi giới trái phép, lừa đảo chiếm đoạt tài sản, thao túng hồ sơ, các hiện tượng, hành vi tiêu cực khác liên quan đến mua nhà ở xã hội.

(iii) Bộ Nông nghiệp và Môi trường

Tổ chức hướng dẫn, triển khai Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.

(iv) Bộ Công thương

Khẩn trương rà soát, để loại bỏ “hợp đồng mua bán căn hộ chung cư” ra khỏi Danh mục phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung ra khỏi Thông tư số 42/2025/TT-BCT (trước đây là Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg), phân đầu hoàn thành trong Quý I/2026.

(v) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

- Đẩy mạnh giải ngân gói tín dụng cho NOXH theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ, định kỳ hàng tháng gửi số liệu về Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo; đẩy mạnh giải ngân cho người trẻ dưới 35 tuổi;

- Điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, hiệu quả nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát; tăng cường thanh tra chuyên đề, theo dõi chặt chẽ nợ xấu về tín dụng; thanh tra, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động ngân hàng để giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô.

(vi) Bộ Tài chính

Khẩn trương nghiên cứu chính sách phát hành trái phiếu cho thị trường bất động sản, trái phiếu cho nhà ở xã hội, trái phiếu cho nhà ở thương mại, bảo đảm đúng quy định của pháp luật, an toàn hệ thống, hiệu quả trong hoạt động.

(vii) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

- Quyết liệt, mạnh mẽ hơn nữa để đẩy mạnh hơn nữa phát triển thị trường nhà ở và bất động sản bảo đảm công khai, minh bạch, an toàn, lành mạnh góp phần vào mục tăng trưởng 02 con số đã đề ra và tạo công ăn, việc làm, sinh kế cho nhân dân.

- Tập trung chỉ đạo, đẩy mạnh triển khai các dự án, hoàn thành các chỉ tiêu phát triển NOXH năm 2026 đã được giao; chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về kết quả phát triển NOXH trên địa bàn, cụ thể: (i) Đối với các dự án đã khởi công, thường xuyên kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ để hoàn thành trong năm 2026; (ii) Đối với các dự án đã thực hiện giao chủ đầu tư, tập trung hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, xây

dựng, giao đất để sớm khởi công dự án; (iii) Tiếp tục rà soát, tổ chức lập, phê duyệt danh mục vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội; bố trí đủ quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, y tế, giáo dục, thể thao và thực hiện giao chủ đầu tư theo quy định.

- Chủ động phối hợp với các bộ, ngành và các cơ quan liên quan bố trí ngân sách địa phương để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch phát triển nhà ở xã hội và thực hiện nghiêm quy định về việc dành quỹ đất làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật.

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

Văn phòng Chính phủ thông báo để 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 TTBDS;
- 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