

Số: /BC-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

## BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH

**Các phương án chính sách trong dự thảo Nghị quyết quy định chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú, nhà ở cho thuê và các loại hình nhà ở khác trên địa bàn thành phố Đồng Nai**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Đồng Nai

### I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU VÀ CƠ SỞ XÂY DỰNG BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH

Bản so sánh, thuyết minh được xây dựng trên cơ sở dự thảo Nghị quyết và dự thảo Báo cáo đánh giá tác động chính sách, nhằm làm rõ sự khác nhau giữa phương án không ban hành cơ chế hỗ trợ riêng của Thành phố và phương án ban hành chính sách hỗ trợ có điều kiện; đồng thời thuyết minh lý do lựa chọn các giải pháp được thể hiện trong dự thảo Nghị quyết.

Việc so sánh tập trung vào sáu nhóm nội dung chính: hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới dự án; hỗ trợ lãi suất vay vốn; ưu tiên hạ tầng kết nối bên ngoài dự án; cơ chế xếp hạng, ưu tiên dự án; quản lý, vận hành, bảo trì và khai thác sau đầu tư; chính sách đối với nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư và tài sản công.

Về yêu cầu pháp lý, việc đánh giá tác động chính sách cần làm rõ khả năng ảnh hưởng của từng giải pháp để lựa chọn phương án phù hợp mục tiêu chính sách. Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 xác định đánh giá tác động chính sách là việc phân tích, dự báo khả năng ảnh hưởng của từng giải pháp nhằm lựa chọn phương án tối ưu; nội dung đánh giá bao gồm tác động pháp luật, kinh tế - xã hội, giới và thủ tục hành chính khi có liên quan.

### II. SO SÁNH, THUYẾT MINH CÁC PHƯƠNG ÁN CHÍNH SÁCH

#### 1. Chính sách đối với nhà ở cho thuê

| Nội dung          | Phương án 1 - Không ban hành cơ chế hỗ trợ riêng                                                                       | Phương án 2 - Ban hành chính sách theo dự thảo                                                                                                                                            | Lựa chọn, thuyết minh                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cơ chế phát triển | Thực hiện theo quy hoạch, pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư và xây dựng; không có cơ chế hỗ trợ riêng của Thành phố. | Quy hoạch, bố trí quỹ đất tại khu vực có nhu cầu; cho phép phát triển nhà ở cho thuê tại vị trí phù hợp, gần khu công nghiệp, cơ sở giáo dục, trung tâm hành chính, khu dân cư; có cơ chế | Chọn phương án 2 vì tạo định hướng phát triển rõ ràng, gắn quỹ đất với nhu cầu thực tế và hỗ trợ tăng nguồn cung nhà ở cho thuê. |

|                                     |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                                                                                                      | quyết định đầu tư, tạo lập và lựa chọn chủ đầu tư theo dự thảo.                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
| Ưu đãi về đất đai, thuế và tín dụng | Chủ đầu tư tự chịu chi phí; chỉ được hưởng các ưu đãi chung theo pháp luật hiện hành.                                | Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo phạm vi dự án; hưởng ưu đãi thuế; được dành một tỷ lệ diện tích đất hoặc sản phẩm thương mại, dịch vụ thương mại; được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi theo quy định.     | Chọn phương án 2 vì giảm chi phí đầu tư ban đầu và tăng khả năng huy động nguồn lực xã hội, nhưng phải xác định rõ phạm vi, điều kiện và không làm thất thoát nguồn lực nhà nước. |
| Hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật             | Chủ đầu tư tự đầu tư toàn bộ hạ tầng thuộc trách nhiệm của mình; không có khoản hỗ trợ riêng từ ngân sách Thành phố. | Hỗ trợ 20% chi phí hạ tầng kỹ thuật hợp lệ trong ranh giới dự án sau nghiệm thu; hỗ trợ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực; việc hỗ trợ thực hiện theo phân kỳ, dự toán và khả năng cân đối ngân sách. | Chọn phương án 2 vì hỗ trợ đúng vào yếu tố chi phí có ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ dự án; hỗ trợ sau nghiệm thu giúp gắn chi ngân sách với kết quả thực tế.                    |
| Kiểm soát hỗ trợ                    | Không phát sinh cơ chế kiểm soát hỗ trợ riêng.                                                                       | Chỉ hỗ trợ chi phí thực tế, hợp pháp, có hồ sơ, chứng từ, nghiệm thu; loại trừ khoản đã được nguồn khác hỗ trợ; không hỗ trợ trùng lặp.                                                                           | Phương án 2 chỉ khả thi khi có quy trình thẩm định, xác nhận, giải ngân, hậu kiểm và thu hồi khoản hỗ trợ khi vi phạm.                                                            |

Thuyết minh: Nhà ở cho thuê có vai trò đáp ứng nhu cầu của người lao động, người có thu nhập thấp, sinh viên và các nhóm dân cư khó tiếp cận nhà ở thương mại. Nếu chỉ áp dụng cơ chế hiện hành, việc phát triển nhà ở cho thuê phụ thuộc lớn vào khả năng tự cân đối tài chính của doanh nghiệp. Phương án hỗ trợ có điều kiện giúp giảm một phần chi phí đầu tư, nhưng phải gắn với vị trí, quy mô, đối tượng phục vụ, thời hạn khai thác, giá thuê và trách nhiệm quản lý vận hành.

## 2. Chính sách đối với nhà ở xã hội, nhà ở lực lượng vũ trang và nhà lưu trú công nhân

| Nội dung                      | Phương án 1 - Không ban hành cơ chế hỗ trợ riêng                                                                                 | Phương án 2 - Ban hành chính sách theo dự thảo                                                                                                           | Lựa chọn, thuyết minh                                                                                                                                          |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lựa chọn, chỉ định chủ đầu tư | Thực hiện đầy đủ thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục có liên quan theo pháp luật hiện hành. | Cho phép nhà đầu tư đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư; trường hợp đáp ứng điều kiện theo quy định thì Ủy ban nhân dân Thành | Chọn phương án 2 vì có thể rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư và sớm đưa quỹ đất vào sử dụng; phải bảo đảm điều kiện, công khai, minh bạch và đúng thẩm quyền. |

|                     |                                                                          |                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                           |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                                                                          | phổ xem xét quyết định chỉ định chủ đầu tư đối với quỹ đất do Nhà nước quản lý.                                                                                                          |                                                                                                                                                                           |
| Hỗ trợ hạ tầng      | Chủ đầu tư tự bố trí chi phí hạ tầng theo phương án tài chính của dự án. | Hỗ trợ 20% chi phí hạ tầng kỹ thuật hợp lệ; đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê, mức hỗ trợ theo dự thảo là 30%, thực hiện sau nghiệm thu và trong phạm vi ngân sách được bố trí. | Chọn phương án 2 vì nhà ở xã hội cho thuê và nhà lưu trú công nhân có hiệu quả an sinh rõ rệt, nhưng cần làm rõ căn cứ xác định mức hỗ trợ và mức trần theo quy mô dự án. |
| Đối tượng thụ hưởng | Nguồn cung phụ thuộc vào khả năng đầu tư theo cơ chế hiện hành.          | Ưu tiên nhà ở xã hội cho thuê, nhà lưu trú công nhân gần khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự án quy mô lớn và dự án phục vụ người lao động.                                             | Chọn phương án 2 vì tập trung nguồn lực vào nhóm có nhu cầu cấp thiết, phù hợp mục tiêu an sinh và phát triển nguồn nhân lực.                                             |

### 3. Chính sách đối với nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư và tài sản công

| Nội dung                       | Phương án 1 - Không ban hành cơ chế hỗ trợ riêng                                                            | Phương án 2 - Ban hành chính sách theo dự thảo                                                                                                                                                                                                 | Lựa chọn, thuyết minh                                                                                                                      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nhà ở công vụ, tài sản công    | Tiếp tục quản lý, sử dụng, cải tạo và đầu tư mới theo quy định chung; chưa đặt ra cơ chế ưu tiên riêng.     | Ưu tiên rà soát, sử dụng nhà đất công dư, nhà công vụ hiện có; xem xét cải tạo, chuyển đổi công năng trước khi quyết định đầu tư mới.                                                                                                          | Chọn phương án 2 vì tận dụng tài sản công, tiết kiệm chi phí và hạn chế đầu tư mới khi còn nguồn lực hiện hữu.                             |
| Nhà ở tái định cư              | Thực hiện theo dự án thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kế hoạch vốn được phê duyệt. | Bảo đảm việc phát triển nhà ở tái định cư đồng bộ với nhu cầu, quy mô, tiến độ, nguồn vốn của dự án thu hồi đất; ưu tiên hạ tầng thiết yếu và xem xét hỗ trợ 20% chi phí hạ tầng đối với dự án không bằng vốn nhà nước theo điều kiện dự thảo. | Chọn phương án 2 vì gắn nhà ở tái định cư với tiến độ giải phóng mặt bằng, giảm nguy cơ thiếu chỗ ở và bảo đảm ổn định đời sống người dân. |
| Kiểm soát tài sản và nguồn vốn | Kiểm soát theo quy định chung về tài sản công, đầu tư công, ngân sách và đất đai.                           | Yêu cầu xác định rõ nguồn vốn, phương thức quản lý, trách nhiệm bảo trì, khai                                                                                                                                                                  | Phương án 2 cần được quy định cụ thể để tránh chồng chéo giữa pháp luật về nhà                                                             |

|  |  |                                             |                                            |
|--|--|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  |  | thác, bàn giao và xử lý tài sản sau đầu tư. | ở, tài sản công, đầu tư công và ngân sách. |
|--|--|---------------------------------------------|--------------------------------------------|

### III. SO SÁNH TÁC ĐỘNG TỔNG THỂ VÀ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN

| Nội dung           | Phương án 1 - Không ban hành cơ chế hỗ trợ riêng                                                                                                       | Phương án 2 - Ban hành chính sách theo dự thảo                                                                                 | Lựa chọn, thuyết minh                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kinh tế            | Không phát sinh khoản hỗ trợ mới từ ngân sách; tuy nhiên chi phí đất, hạ tầng và vốn của chủ đầu tư cao hơn, khả năng triển khai dự án có thể hạn chế. | Có phát sinh hỗ trợ có giới hạn; giảm một phần chi phí đầu tư, tăng khả năng huy động vốn xã hội và thúc đẩy nguồn cung nhà ở. | Phương án 2 có tác động tích cực hơn nếu được kiểm soát bằng dự toán, mức trần, điều kiện và hậu kiểm. |
| Xã hội             | Nguồn cung nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân tiếp tục phụ thuộc cơ chế hiện hành.                                                  | Khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội cho thuê, nhà lưu trú công nhân và nhà ở tái định cư đồng bộ.             | Phương án 2 phù hợp hơn với mục tiêu bảo đảm an sinh và ổn định đời sống người dân.                    |
| Doanh nghiệp       | Doanh nghiệp tự chịu chi phí đất, hạ tầng, lãi vay và rủi ro thị trường.                                                                               | Giảm một phần chi phí đầu tư, cải thiện dòng tiền, nhưng tăng yêu cầu về hồ sơ, nghiệm thu, công khai và hậu kiểm.             | Phương án 2 tạo động lực đầu tư có điều kiện, không chuyển toàn bộ rủi ro sang ngân sách.              |
| Ngân sách          | Không phát sinh nghĩa vụ hỗ trợ riêng.                                                                                                                 | Phát sinh nghĩa vụ hỗ trợ nhưng có tỷ lệ, mức trần, điều kiện, thời hạn và danh mục dự án.                                     | Phương án 2 chỉ phù hợp khi được bố trí trong dự toán và có cơ chế theo dõi riêng từng dự án.          |
| Minh bạch          | Áp dụng cơ chế chung, không phát sinh cơ chế xếp hạng riêng.                                                                                           | Có tiêu chí, điểm xếp hạng, danh mục dự án, mức hỗ trợ và kết quả giải ngân được công khai.                                    | Phương án 2 cần công khai đầy đủ để hạn chế cơ chế xin - cho và đánh giá chủ quan.                     |
| Thủ tục hành chính | Không phát sinh thủ tục hỗ trợ mới.                                                                                                                    | Phát sinh thẩm định, xác nhận, giải ngân, kiểm tra, hậu kiểm và thu hồi khi vi phạm.                                           | Có thể thực hiện nếu chuẩn hóa biểu mẫu, đầu mối, thời hạn và cơ chế phối hợp liên ngành.              |

### IV. THUYẾT MINH VỀ TÍNH KHẢ THI, RỦI RO VÀ ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG

Qua so sánh, phương án ban hành Nghị quyết theo hướng hỗ trợ có điều kiện được đánh giá là phù hợp hơn với mục tiêu phát triển nhà ở của Thành phố. Tuy nhiên, đây không phải cơ chế hỗ trợ tự động. Việc hỗ trợ phải phụ thuộc vào danh mục dự án, điều kiện pháp lý, năng lực chủ đầu tư, tiến độ, chi phí hợp lệ, khả năng cân đối ngân sách và kết quả kiểm tra.

### 1. Ưu điểm

Mở rộng nguồn cung nhà ở; tăng tính khả thi của dự án; huy động nguồn lực ngoài ngân sách; tạo cơ chế triển khai nhanh đối với quỹ đất phù hợp; tăng minh bạch về giá thuê và kiểm soát hỗ trợ.

### 2. Hạn chế, rủi ro

Có thể làm tăng nhu cầu ngân sách; cơ chế chỉ định chủ đầu tư cần kiểm soát chặt; việc dành diện tích thương mại có thể làm giảm diện tích phục vụ mục tiêu chính sách nếu không quy định tỷ lệ hợp lý; cơ chế hoàn trả, khấu trừ chi phí đất cần rà soát kỹ với pháp luật đất đai.

### 3. Tác động đối với người dân

Có khả năng tăng cơ hội tiếp cận nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân và nhà ở tái định cư; việc không tính hỗ trợ vào giá thuê/bán giúp hạn chế chuyển lợi ích hỗ trợ sang giá nhà.

### 4. Tác động đối với nhà đầu tư

Giảm chi phí đất và hạ tầng, mở rộng khả năng huy động vốn, nhưng phải đáp ứng điều kiện về năng lực, tiến độ, nghiệm thu, quyết toán, quản lý vận hành và công khai giá.

### 5. Tác động đối với ngân sách

Phát sinh khoản hỗ trợ 20% hoặc 30% và khả năng đầu tư hạ tầng kết nối ngoài dự án. Cần lập dự toán theo danh mục dự án, phân kỳ ngân sách và cơ chế kiểm soát giải ngân.

## **V. KIẾN NGHỊ LỰA CHỌN VÀ HOÀN THIỆN**

Trên cơ sở so sánh, đề nghị lựa chọn phương án ban hành chính sách hỗ trợ có điều kiện như dự thảo, vì phương án này tạo tác động tích cực hơn đối với phát triển nhà ở, huy động nguồn lực xã hội và hỗ trợ người lao động, đồng thời vẫn có thể kiểm soát rủi ro thông qua các giới hạn về tỷ lệ, mức trần, thời gian, điều kiện và quy trình thanh toán.

### 1. Lựa chọn phương án mở rộng phạm vi hỗ trợ

Dự thảo lựa chọn phương án mở rộng từ trọng tâm nhà ở xã hội sang nhà ở cho thuê, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ và nhà lưu trú công nhân. Phương án này phù hợp với cách tiếp cận phát triển nhà ở theo nhu cầu thực tế, đồng thời gắn chính sách nhà ở với phát triển đô thị, khu công nghiệp, giáo dục và giao thông công cộng.

### 2. Lựa chọn cơ chế hỗ trợ có điều kiện

Dự thảo không hỗ trợ tự động mà gắn hỗ trợ với thời điểm quyết định đầu tư, tiến độ, nghiệm thu, kiểm tra, kiểm toán hoặc quyết toán. Cách thiết kế này nhằm bảo đảm chỉ hỗ trợ các dự án có khả năng triển khai thực tế, xác định được chi phí hợp lệ và đáp ứng mục tiêu chính sách.

### 3. Lựa chọn mức hỗ trợ phân hóa

Mức hỗ trợ 20% được áp dụng cho một số nhóm dự án; mức 30% áp dụng đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê. Việc phân hóa nhằm tạo ưu tiên cho loại hình có khả năng đáp ứng nhu cầu thuê dài hạn, nhưng cần được lượng hóa bằng đánh giá tác động ngân sách.

#### 4. Lựa chọn cơ chế huy động nguồn lực xã hội

Dự thảo kết hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; ưu đãi thuế, tín dụng; hỗ trợ hạ tầng; và cho phép dành một phần diện tích thương mại, dịch vụ. Đây là phương án kết hợp nhiều công cụ thay vì chỉ hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách.

#### 5. Lựa chọn nguyên tắc bảo vệ người thụ hưởng

Dự thảo quy định không tính khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, cho thuê mua hoặc giá thuê; yêu cầu công khai giá và điều kiện thuê; quy định giá thuê không vượt khung giá do UBND Thành phố ban hành. Đây là cơ chế bảo đảm lợi ích chính sách đến người dân và người lao động.

### VI. KẾT LUẬN

Phương án ban hành Nghị quyết với cơ chế hỗ trợ có điều kiện là phương án có tính thuyết phục cao hơn so với phương án không ban hành cơ chế hỗ trợ riêng. Điểm mạnh của phương án là hỗ trợ đúng vào các yếu tố có khả năng ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định đầu tư và tiến độ dự án, gồm chi phí hạ tầng nội bộ, chi phí vốn và khả năng kết nối; đồng thời định hướng nguồn lực vào nhà ở cho thuê, nhà lưu trú công nhân và các dự án có hiệu quả xã hội cao.

Để bảo đảm tính khả thi, cần xem Nghị quyết là cơ chế hỗ trợ có điều kiện, không phải cơ chế ưu đãi vô điều kiện. Mọi khoản hỗ trợ phải nằm trong dự toán được cấp có thẩm quyền quyết định, có tiêu chí công khai, hồ sơ chứng minh, kiểm tra, hậu kiểm và thu hồi khi vi phạm./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như trên; (kèm hs)
- Thường trực Thành ủy;
- TTUB: CT, các PCT;
- Văn phòng Thành ủy;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐNDTP;
- Ban KTNS HĐNDTP;
- Văn phòng Đảng ủy UBNDTP;
- Các Sở: Tài chính, QHKT, Tư pháp;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng: KT, TH, ĐT;
- Lưu: VT,..

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**