

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /BC-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Tổng kết thi hành pháp luật, đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến 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.

Thực hiện quy định của pháp luật về xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật và trên cơ sở rà soát nội dung dự thảo Nghị quyết, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai báo cáo tổng kết thi hành pháp luật, đánh giá thực trạng các quan hệ xã hội liên quan đến việc xây dựng chính sách như sau:

I. KHÁI QUÁT CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

Dự thảo Nghị quyết được xây dựng trên cơ sở Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 và các văn bản có liên quan; Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 và các nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành.

Dự thảo xác định phạm vi điều chỉnh tập trung vào chính sách, cơ chế ưu đãi về đầu tư, xây dựng, quản lý, bảo trì, khai thác nhằm hỗ trợ phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư và nhà lưu trú công nhân; đồng thời xác định đối tượng áp dụng gồm tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, nhà đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Qua tổng kết thực tiễn và rà soát dự thảo, việc ban hành Nghị quyết là cần thiết nhằm cụ thể hóa cơ chế, chính sách thuộc thẩm quyền của Thành phố; tạo cơ sở pháp lý thống nhất để huy động nguồn lực xã hội, khuyến khích nhà đầu tư tham gia phát triển các loại hình nhà ở có tính chất hỗ trợ, đồng thời nâng cao khả năng đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, người lao động, đối tượng chính sách và người bị ảnh hưởng bởi các dự án thu hồi đất.

II. TÌNH HÌNH THI HÀNH PHÁP LUẬT VÀ THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI

Trong thời gian qua, pháp luật về nhà ở, đất đai, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản đã từng bước hình thành khung pháp lý cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú công nhân và nhà ở cho thuê. Tuy nhiên, việc triển khai trên thực tế còn chịu tác động bởi nhiều yếu tố như trình tự thủ tục đầu tư, đất đai và xây dựng; khả năng cân đối nguồn lực ngân sách; chi phí đầu tư; yêu cầu kết nối hạ tầng và khả năng tiếp cận nhà ở của các nhóm có thu nhập khác nhau.

Đối với nhà ở cho thuê, nhu cầu phát triển tập trung tại khu vực đô thị, khu vực đông dân cư, khu vực gần khu công nghiệp, trường đại học, cao đẳng và các khu vực có nhu cầu sử dụng lao động lớn. Dự thảo đã định hướng UBND Thành phố quyết định vị trí quy hoạch phát triển nhà ở cho thuê và quyết định việc đầu tư, tạo lập nhà ở cho thuê; đồng thời quy định cơ chế lựa chọn, chỉ định chủ đầu tư đối với một số quỹ đất phù hợp theo điều kiện pháp luật.

Đối với nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân, quan hệ xã hội chủ yếu phát sinh giữa cơ quan nhà nước, chủ đầu tư, người lao động và các đối tượng được thụ hưởng. Thực tiễn đặt ra yêu cầu phải đồng thời bảo đảm tính khả thi về tài chính của dự án, đúng đối tượng thụ hưởng, kiểm soát giá và chất lượng nhà ở, cũng như bảo đảm tiến độ đầu tư.

Đối với nhà ở công vụ, việc sắp xếp, sử dụng hiệu quả nhà, đất công dư và nhà ở công vụ hiện có có ý nghĩa thiết thực trong bối cảnh tổ chức lại đơn vị hành chính, cơ quan nhà nước. Dự thảo đã xác định nguyên tắc ưu tiên rà soát, cải tạo, sửa chữa, chuyển đổi công năng theo pháp luật về tài sản công trước khi xem xét đầu tư mới.

Đối với nhà ở phục vụ tái định cư, quan hệ xã hội gắn trực tiếp với tiến độ các dự án thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và ổn định đời sống người dân. Dự thảo yêu cầu xác định nhu cầu, quy mô, tiến độ và nguồn vốn nhà ở tái định cư đồng bộ với dự án thu hồi đất, ưu tiên bảo đảm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu trước khi bố trí người dân.

III. NHỮNG KẾT QUẢ, HẠN CHẾ VÀ VẤN ĐỀ ĐẶT RA

1. Kết quả đạt được

Hệ thống quy định hiện hành đã tạo cơ sở để Nhà nước và xã hội cùng tham gia phát triển nhà ở. Dự thảo Nghị quyết tiếp tục cụ thể hóa cơ chế hỗ trợ theo hướng gắn chính sách với điều kiện thực hiện dự án, tiến độ và kết quả đầu tư. Đối với nhà ở cho thuê, dự thảo quy định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo phạm vi được quy định; ưu đãi thuế theo pháp luật; tiếp cận nguồn vốn ưu đãi; hỗ trợ kết nối hạ tầng và hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư một số công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án.

Đối với nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân, dự thảo quy định hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; riêng dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được hỗ trợ 30%. Việc hỗ trợ được gắn với yêu cầu bảo đảm tiến độ, hoàn thành xây dựng, nghiệm thu và kiểm tra, xác nhận hoặc kiểm toán, quyết toán chi phí đầu tư.

Đối với nhà ở tái định cư, dự thảo quy định hỗ trợ 20% kinh phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, đồng thời đặt ra các điều kiện về chủ trương đầu tư, tiến độ, nghiệm thu và quyết toán.

2. Hạn chế, khó khăn

Việc triển khai chính sách hỗ trợ nhà ở vẫn có thể phát sinh khó khăn trong xác định nhu cầu, lựa chọn vị trí, chuẩn bị quỹ đất, xác định nguồn vốn và tổ chức thực hiện. Đối với dự án nhà ở cho thuê, việc xác định giá thuê phải bảo đảm thu hồi chi phí hợp lý, kinh phí bảo trì, vận hành và lợi nhuận nhưng không được vượt khung giá do Thành phố ban hành; do đó cần cơ chế quản lý minh bạch và khả năng kiểm soát chi phí.

Đối với ngân sách Thành phố, chính sách hỗ trợ hạ tầng làm phát sinh nhu cầu bố trí nguồn lực. Dự thảo đã xác định nguồn kinh phí từ ngân sách Thành phố và các nguồn vốn hợp pháp khác; đồng thời yêu cầu việc đầu tư hạ tầng bên ngoài dự án phải được xác định là nhiệm vụ, dự án đầu tư công hoặc hình thức đầu tư hợp pháp khác và không được dùng để thay thế nghĩa vụ đầu tư hạ tầng của chủ đầu tư.

Ngoài ra, cần tiếp tục làm rõ cơ chế phối hợp giữa các cơ quan trong xác định quỹ đất, chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư, hỗ trợ kinh phí, kiểm tra nghiệm thu, quyết toán và quản lý vận hành nhằm hạn chế phát sinh cách hiểu khác nhau trong quá trình thực hiện.

IV. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI VÀ TÁC ĐỘNG DỰ KIẾN CỦA CHÍNH SÁCH

Các quan hệ xã hội mà dự thảo Nghị quyết tác động trực tiếp gồm: quan hệ giữa Nhà nước và nhà đầu tư trong phát triển nhà ở; quan hệ giữa Nhà nước và người thụ hưởng chính sách; quan hệ giữa chủ đầu tư và người thuê, người mua, người thuê mua; quan hệ giữa chủ đầu tư với đơn vị quản lý vận hành; và quan hệ giữa Thành phố với các chủ thể liên quan trong đầu tư, quản lý, bảo trì và khai thác hạ tầng.

Việc ban hành chính sách có khả năng tạo thêm động lực cho khu vực ngoài nhà nước tham gia đầu tư, nhất là thông qua cơ chế miễn, giảm hoặc hỗ trợ theo quy định; đồng thời góp phần tăng nguồn cung nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội và các loại hình nhà ở phục vụ nhóm có nhu cầu thực tế. Tuy nhiên, hiệu quả chính sách phụ thuộc vào khả năng cân đối ngân sách, quỹ đất, thủ tục đầu tư và mức độ hấp dẫn thực tế đối với nhà đầu tư.

Đối với người dân và người lao động, chính sách có tác động theo hướng mở rộng cơ hội tiếp cận nhà ở phù hợp khả năng chi trả và ổn định nơi ở. Việc dự thảo quy định không tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang và nhà lưu trú công nhân là cơ chế nhằm bảo đảm khoản hỗ trợ được phản ánh đúng mục tiêu chính sách.

Đối với nhà đầu tư, chính sách hỗ trợ làm giảm một phần chi phí đầu tư và chi phí hạ tầng, nhưng đồng thời đặt ra yêu cầu về tiến độ, nghiệm thu, quyết toán, công khai giá và quản lý vận hành. Đây là cơ sở để cân bằng giữa mục tiêu khuyến khích đầu tư và yêu cầu sử dụng hiệu quả nguồn lực nhà nước.

V. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

1. Thống nhất sự cần thiết ban hành Nghị quyết để cụ thể hóa cơ chế, chính sách thuộc thẩm quyền của Thành phố, tạo hành lang pháp lý đồng bộ cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà lưu trú công nhân và nhà ở công vụ.

2. Khi tổ chức thực hiện, đề nghị ưu tiên rà soát quỹ đất, nhu cầu nhà ở và khả năng kết nối hạ tầng; xác định danh mục dự án và thứ tự ưu tiên phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở và khả năng cân đối nguồn lực.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch trong việc hưởng chính sách; kiểm soát để không xảy ra trùng lặp hỗ trợ. Dự thảo đã quy định đối với cùng một nội dung chi phí chỉ được hưởng một lần chính sách hỗ trợ từ ngân sách nhà nước, trường hợp thuộc nhiều chính sách thì áp dụng một chính sách có mức hỗ trợ cao hơn, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong quá trình thực hiện, thường xuyên theo dõi tác động của chính sách đối với ngân sách, nhà đầu tư, người thụ hưởng và thị trường nhà ở; kịp thời tổng hợp khó khăn, vướng mắc để đề xuất cấp có thẩm quyền điều chỉnh.

VI. KẾT LUẬN

Qua tổng kết thi hành pháp luật và đánh giá thực trạng quan hệ xã hội, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai nhận thấy việc xây dựng Nghị quyết là cần thiết nhằm cụ thể hóa cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở trên địa bàn, góp phần huy động nguồn lực, thúc đẩy đầu tư và đáp ứng nhu cầu nhà ở của các nhóm dân cư có nhu cầu. Việc thực hiện Nghị quyết cần được gắn với quy hoạch, quỹ đất, nguồn lực ngân sách, tiến độ dự án, công khai minh bạch và kiểm tra, giám sát để bảo đảm đúng mục tiêu, đúng đối tượng và hiệu quả.

Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai kính báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định ban hành Nghị quyết./.

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**