UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /TTr-SXD

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình UBND thành phố dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn thành phố Hải Phòng như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ quy định UBND cấp tỉnh được quyết định hệ số điều chỉnh mức thu nhập khi mua nhà ở xã hội: *"Căn cứ điều kiện, mức thu nhập của từng khu vực trên địa bàn, chính sách ưu đãi về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, số lượng người phụ thuộc theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định hệ số điều chỉnh mức thu nhập quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng không vượt quá tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại địa phương so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước; ...."*

2. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định hiện hành của Chính phủ, ngưỡng thu nhập để được mua nhà ở xã hội là không quá 25 triệu đồng/tháng (đối với người độc thân) và không quá 50 triệu đồng/tháng (đối với tổng thu nhập 2 vợ chồng). Tuy nhiên, Hải Phòng là thành phố cảng, trung tâm công nghiệp lớn với tốc độ tăng trưởng kinh tế và mức thu nhập bình quân đầu người luôn nằm trong nhóm dẫn đầu cả nước. Thực tế cho thấy, mức lương của công nhân kỹ thuật cao và chuyên gia tại các khu công nghiệp trên địa bàn thường xuyên vượt ngưỡng quy định nêu trên. Việc áp dụng cứng mức thu nhập chung của cả nước sẽ khiến một bộ phận lớn người lao động có nhu cầu thực về nhà ở bị "loại" khỏi chính sách hỗ trợ, gây khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao của thành phố. Do đó, việc ban hành Hệ số điều chỉnh mức thu nhập là giải pháp cấp thiết để nới rộng điều kiện, đảm bảo tính công bằng và sát thực với mặt bằng kinh tế tại Hải Phòng

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN.

1. Mục đích ban hành văn bản

Quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Đảm bảo tuân thủ các quy định tại Luật Nhà ở 2023, Nghị định số 136/2026/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan

- Đảm bảo tính phù hợp với thực tiễn phát triển của thành phố: Việc xây dựng hệ số điều chỉnh mức thu nhập khi mua nhà ở xã hội phản ánh đúng mặt bằng thu nhập thực tế của người lao động tại thành phố Hải Phòng đảm bảo không vượt quá tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại địa phương so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước.

- Đảm bảo công khai, minh bạch, dễ triển khai thực hiện để đảm bảo xét duyệt đúng đối tượng, điều kiện khi xét duyệt hồ sơ mua nhà ở xã hội.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng tại Quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 23/01/2026 về việc phê duyệt danh mục văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết và nội dung được giao quy định, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì soạn thảo: Quyết định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Sở Xây dựng đã triển khai thực hiện các nội dung sau:

- Lấy ý kiến của Thống kê Thành phố về số liệu thu nhập bình quân đầu người năm 2025 của thành phố Hải Phòng và của cả nước làm căn cứ xây dựng hệ số điều chỉnh mức thu nhập. Theo thông tin của Thống kê Thành phố Hải Phòng tại Văn bản số 171/TKT-NNXH ngày 20/4/2026, thu nhập bình quân đầu người một tháng năm 2025 của thành phố Hải Phòng là 7.122 nghìn đồng; thu nhập bình quân đầu người một tháng năm 2025 của cả nước là 6.002 nghìn đồng. Như vậy, tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại Hải Phòng so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước là **1,186.**

- Tổ chức soạn thảo hồ sơ dự thảo Quyết định.

- Tổ chức lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của dự thảo Quyết định, trong đó lấy ý kiến của Sở Tài chính, Sở Nội vụ, Sở Tư pháp, Sở Khoa học và Công nghệ (Sở Tài chính có ý kiến về nguồn kinh phí; Sở Nội vụ có ý kiến về việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp và nguồn nhân lực; Sở Tư pháp có ý kiến về tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật; Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số); Thời gian lấy ý kiến từ ngày …… đến ngày …….. (tại Văn bản số …../SXD-QLN ngày …. của Sở Xây dựng).

- Đăng tải hồ sơ dự thảo quyết định trên Cổng thông tin điện tử của thành phố để lấy ý kiến trong thời gian từ ngày ……. đến ngày …….. (ít nhất là 10 ngày để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia góp ý kiến);

- Đến nay, Sở Xây dựng nhận được ý kiến tham gia góp ý của các cơ quan, đơn vị tham gia ý kiến bằng văn bản. Sở Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu tối đa, chỉnh sửa những nội dung góp ý xác đáng, phù hợp. Những nội dung chưa được tiếp thu đã được Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo giải trình cụ thể (có báo cáo tiếp thu, giải trình gửi kèm theo);

- Sở Xây dựng đăng tải bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời thực hiện các hoạt động khác trong quy trình xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo quy định.

2. Ngày …/…/2026, Sở Xây dựng có văn bản số …./SXD-QLN gửi kèm hồ sơ đến Sở Tư pháp để thẩm định theo trình tự, thủ tục quy định. Ngày …/…./2026, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số …/BC-STP về việc thẩm định nội dung, trong đó tham gia một số ý kiến và kết luận hồ sơ các dự thảo văn bản đủ điều kiện trình ban hành sau khi cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, giải trình các nội dung ý kiến thẩm định.

3. Sau khi có Báo cáo thẩm định, Sở Xây dựng đã tiếp thu ý kiến thẩm định và hoàn thiện dự thảo trình thông qua dự thảo theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN, DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:

1.1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

1.2. Đối tượng áp dụng:

- Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023.

- Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến chính sách về nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hải Phòng.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo quyết định gồm 5 Điều:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

- Điều 2. Đối tượng áp dụng.

- Điều 3. Quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hải Phòng.

- Điều 4. Tổ chức thực hiện.

- Điều 5. Điều khoản thi hành.

3. Nội dung cơ bản.

Hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng là **1,16** (Không vượt quá tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại Hải Phòng so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước là 1,186). Căn cứ quy định điều kiện về thu nhập tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/4/2026 của Chính phủ, sau khi áp dụng hệ số điều chỉnh mức thu nhập là

1,15 thì các đối tượng được quy định tại khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 khi mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng phải đảm bảo điều kiện về thu nhập, như sau:

- Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân thì có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá **29 triệu đồng** tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

- Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên thì thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá **40,6 triệu đồng** tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

- Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá **58 triệu đồng** tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

- Thời gian xác định điều kiện về thu nhập nêu trên là trong 12 tháng liền kề, tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận

(Nội dung cụ thể được quy định tại dự thảo Quyết định gửi kèm theo)

V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)*

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH

1. Về nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản:

- Mẫu giấy tờ và trình tự thủ tục xác nhận điều kiện về thu nhập thực hiện theo quy định của Chính phủ và Bộ Xây dựng. Như vậy, việc thi hành văn bản sẽ không phát sinh nguồn nhân lực, nguồn lực tài chính.

- Dự thảo không có nội dung phân cấp.

2. Thời gian trình ban hành: Trong tháng 06/2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập đủ điều kiện mua nhà ở xã hội đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở 2023 trên địa bàn thành phố Hải Phòng, Sở Xây dựng xin kính trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định, Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, các Văn bản tham gia ý kiến và Bản tổng hợp, giải trình các ý kiến của các cơ quan, đơn vị).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng UBND TP;
- Các Sở, ngành: Tư pháp; NN&MT, Chi cục Thuế KV III.
- GĐ, PGĐ SXD N.H.Long;
- Lưu VP, QLN.

GIÁM ĐỐC