

Số: /TTr-STC

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền
vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 302/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết về quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số /TTr-STC ngày / /2026, Báo cáo thẩm định số /BCTĐ-STP ngày / /2026 của Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng; cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

(1) Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy

hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã nêu: “*bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước tương xứng để đảm bảo thực hiện các mục tiêu của chính sách an sinh nhà ở. Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội. Tạo lập hành lang pháp lý và cơ chế khuyến khích hình thành và phát triển các quỹ cho phát triển nhà ở xã hội và bất động sản; có chính sách ưu đãi đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, cho thuê đối với người có thu nhập thấp, thu nhập trung bình...*”. Đồng thời Nghị quyết đã yêu cầu: “*Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội*”, “*Đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp...; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội*”.

(2) Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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*”.

(3) Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới đã xác định phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị, đồng thời yêu cầu: “*ban hành cơ chế, chính sách tạo thuận lợi và chủ động cho các địa phương trong việc dành ngân sách đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, các đối tượng thụ hưởng được tiếp cận dễ dàng với nhà ở xã hội; cắt giảm tối đa thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, kinh doanh, mua bán, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội. Thực hiện trình tự thủ tục hành chính giao đất, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội... theo hướng rút gọn, bảo đảm nhanh chóng, thuận tiện, công khai, minh bạch; tăng tỉ lệ nhà ở xã hội cho thuê*”.

(4) Tại khoản 2 Mục VIII Nghị quyết số 306/NQ-CP ngày 05/10/2025 của Chính phủ về điều chỉnh Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó: “*Ưu tiên bố trí quỹ đất cho phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, phát triển công nghiệp, dịch vụ, đô thị, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế; trong đó chú trọng nhu cầu phát triển tại các vùng động lực quốc gia, cực tăng trưởng, các hành lang kinh tế. Bảo đảm quỹ đất đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về giáo dục, y tế, xã hội, văn hóa, thể dục, thể thao, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp; quỹ đất cho mục đích quốc phòng, an ninh*”.

(5) Tại điểm b khoản 3 Điều 15 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025 quy định: Trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch, tài chính, ngân sách, đầu tư và thực hiện liên kết vùng, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có nhiệm vụ, quyền hạn: *"b) Quyết định cơ chế, chính sách, biện pháp liên quan đến tài chính, ngân sách, đầu tư của địa phương; về phí, lệ phí; quyết định chủ trương, biện pháp huy động, quản lý, sử dụng các nguồn vốn cho đầu tư phát triển; quyết định việc vay các nguồn vốn theo quy định của pháp luật;"*

(6) Tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 ngày 25/6/2025): Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Nghị quyết đề quy định: *"Chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên" (điểm b); "Chính sách, biện pháp nhằm phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh địa phương; biện pháp khác có tính chất đặc thù phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; phân cấp và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp" (điểm c).*

(7) Theo Nghị quyết số 05-NQ/TU ngày 14/01/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố về xây dựng và triển khai thực hiện một số mô hình Chủ nghĩa xã hội gắn với con người Xã hội chủ nghĩa tại thành phố Hải Phòng giai đoạn 2026-2030 và những năm tiếp theo xác định triển khai một số mô hình trọng tâm, trong đó có mô hình *"Nhà ở xã hội chủ nghĩa tại Hải Phòng: Công bằng, nhân văn, đoàn kết"* với mục tiêu: *Giai đoạn 2026 - 2030: Hoàn thành đầu tư xây dựng và đảm bảo đủ điều kiện đưa ra thị trường ít nhất 32.845 căn nhà ở xã hội, đảm bảo đạt tổng số tối thiểu 49.400 căn (phần đầu cao hơn) vào cuối năm 2030. Nhân rộng áp dụng tiêu chuẩn thiết kế xanh, công nghệ thi công tiên tiến (lắp ghép) vào các dự án nhà ở xã hội mới. Đảm bảo tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê/thuê mua hợp lý và 100% dự án mới có đầy đủ hạ tầng xã hội thiết yếu. Hoàn thiện, vận hành hiệu quả Hệ thống quản lý nhà ở xã hội; đơn giản hóa tối đa thủ tục xét duyệt và nâng cao khả năng tiếp cận của người dân."*

(8) Theo Nghị quyết số 09-NQ/ĐH ngày 27/9/2025 của Đại hội Đại biểu Đảng bộ thành phố lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 xác định nhiệm vụ tăng cường công tác quy hoạch, phát triển đô thị, nông thôn: *"Phấn đấu đến năm 2030 cơ bản đạt các tiêu chí quan trọng của đô thị đặc biệt. Chỉnh trang đô thị cũ, phát triển mô hình "đô thị di sản". Phát triển nhà ở đồng bộ hạ tầng, phù hợp quy hoạch; đẩy mạnh nhà ở xã hội; tái thiết chung cư cũ."*

(9) Tại khoản 2, khoản 4 Điều 3 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định:

"2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập và quản lý Quỹ nhà ở địa phương.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc thành lập mới hoặc tổ chức lại hoặc giao quỹ tài chính hiện có do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhưng phải

đảm bảo hoạt động theo đúng quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 và Nghị định này."

- Tại khoản 2 Điều 8 Nghị định 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định như sau:

"Điều 8. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ

2. Nguồn vốn hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương được hình thành từ vốn ngân sách nhà nước; vốn hình thành từ tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước; các nguồn huy động hợp pháp khác, trong đó vốn ngân sách nhà nước bao gồm:

a) Vốn điều lệ của Quỹ nhà ở địa phương được cấp, bổ sung từ nguồn chi đầu tư phát triển của ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công;

b) Vốn được trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Vốn được trích từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Vốn được trích từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15;

...e) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản này;"

2. Cơ sở thực tiễn

(1) Tại Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ như sau:

"1. Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để cho thuê.

2. Tạo lập nhà ở xã hội thông qua hình thức tiếp nhận, chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan để cho thuê.

3. Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư; tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê.

4. Tạo lập nhà ở thông qua hình thức mua nhà ở thương mại để cho thuê

đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động.

5. Tổ chức quản lý vận hành nhà ở do Quỹ đầu tư xây dựng, tạo lập để cho thuê theo quy định."

Như vậy, mục tiêu hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương là thực hiện đầu tư và phát triển các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố.

(2) Theo Kế hoạch số 284/KH-UBND ngày 29/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2025 và giai đoạn 2026-2030: Tổng nhu cầu nhà ở xã hội thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021-2030 xác định theo Chương trình phát triển nhà ở là khoảng 64.600 căn (bằng 130% so với chỉ tiêu Chính phủ giao toàn giai đoạn là 49.400 căn). Trong đó:

- Theo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng (cũ) được phê duyệt tại Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 11/10/2022, nhu cầu nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 khoảng 48.700 căn nhà ở xã hội.

- Theo Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hải Dương (cũ) được phê duyệt tại Quyết định số 1499/QĐ-UBND ngày 21/6/2024, nhu cầu nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 khoảng 15.900 căn.

- Về nhu cầu nhà ở xã hội tại các địa bàn sau hợp nhất tỉnh được đánh giá có nhiều biến động, nhất là trong bối cảnh giá bất động sản, nhà ở thương mại tăng cao, vượt khá xa so với mức thu nhập của người lao động có thể tích lũy mua nhà.

- + Sau hợp nhất, phát sinh lượng lớn cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang (công an, quân đội) phía Tây thành phố sang làm việc tại phía Đông thành phố, tập trung chủ yếu tại trung tâm hành chính Bắc Sông Cấm. Dự kiến có khoảng 2.000 – 3.000 người có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

- + Nhu cầu về nhà ở xã hội của lực lượng cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang khi di chuyển trụ sở làm việc theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Dự kiến có khoảng 3.000 – 5.000 người có nhu cầu mua nhà ở xã hội.

- + Nhu cầu của người lao động ngoại tỉnh trong các khu kinh tế, khu công nghiệp khoảng 71.000 lao động, nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân tăng cao.

- Từ giai đoạn năm 2021 đến nay, trên địa bàn thành phố có 12 dự án nhà ở xã hội đã có sản phẩm đủ điều kiện bán ra thị trường. Hầu hết các dự án đã bán hết số căn ngay trong giai đoạn thi công xây dựng (bán nhà hình thành trong tương lai).

(3) Theo hồ sơ điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2030 đã được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết

số 20/NQ-HĐND ngày 20/4/2026 và Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1741/QĐ-UBND ngày 07/5/2026, giai đoạn 2021-2030, chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội thành phố là 72.812 căn, tương đương khoảng 147% chỉ tiêu Thủ tướng Chính phủ giao (49.400 căn), thể hiện quyết tâm và nỗ lực của thành phố trong việc thực hiện mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, bảo đảm an sinh xã hội trên địa bàn.

(4) Về nhu cầu tạo lập quỹ nhà ở xã hội theo kế hoạch di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố:

Theo kết quả rà soát, đánh giá hiện trạng chất lượng nhà ở thuộc tài sản công đến tháng 02/2026 của Sở Xây dựng, toàn thành phố có 177 chung cư cũ, được xây dựng trong giai đoạn 1960-1985, đến nay đã hết niên hạn sử dụng, trong tình trạng xuống cấp, không đảm bảo an toàn sử dụng. Trong đó: 66 chung cư cấp độ D, 58 chung cư cấp độ C, 07 chung cư cấp độ B và 46 chung cư đang tổ chức kiểm định.

Tổng số hộ dân cần giải quyết chỗ ở khoảng 9.002 hộ, bao gồm: khoảng 6.846 hộ đang sinh sống trực tiếp trong các chung cư và khoảng 2.156 hộ nằm ngoài chung cư nhưng thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng của các dự án; trong đó có khoảng 127 hộ gia đình chính sách cần được ưu tiên giải quyết chỗ ở.

Tại Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về Đề án xây dựng nhà ở xã hội kết hợp với giải quyết nhà ở cho các hộ dân sinh sống tại chung cư cũ trên địa bàn thành phố, thành phố lựa chọn 05 dự án nhà ở xã hội để di dời các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ (Dự án khu nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên; Dự án Khu nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cầu Rào 2 tại phường An Biên nay là phường Lê Chân, An Biên; Khu nhà ở xã hội tại Dự án Khu đô thị ven sông Lạch Tray,...). Mặc dù các dự án vẫn đang triển khai thực hiện nhưng chưa đáp ứng được yêu cầu cấp bách trong việc di chuyển các hộ dân tại chung cư cũ đã xuống cấp, phát triển nhà ở xã hội cho thuê phục vụ công tác di dời, cải tạo chung cư cũ trên địa bàn thành phố.

Để đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội và chuẩn bị dự địa cho giai đoạn 2031-2040, thành phố Hải Phòng cần phát triển thêm nhà ở xã hội.

(5) Theo dự báo Kế hoạch đầu tư công trung hạn của thành phố giai đoạn 2026-2030, nguồn vốn đầu tư công từ ngân sách địa phương và các nguồn vốn khác thành phố quản lý ước khoảng 214.405,133 tỷ đồng. Đây là số vốn lớn cần huy động từ nhiều nguồn thu (trong đó có nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền bán nhà ở thuộc tài sản công và số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở). Mặt khác, từ năm 2026, thành phố phải điều tiết 20% khoản thu tiền sử dụng đất về ngân sách Trung ương (dự kiến khoảng 7.240 tỷ đồng), ngân sách địa phương được hưởng 80%.

Từ những nội dung trên, thành phố cần phân bổ một phần từ nguồn thu ngân sách để bổ sung nguồn vốn hoạt động cho Quỹ nhà ở địa phương để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố năm 2025 và giai đoạn 2026-2030. Đồng thời, cần xác định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương hợp lý để đảm bảo khả năng cân đối nguồn lực đầu tư phát triển tạo lập quỹ nhà ở, nhà ở xã hội và các nguồn lực đầu tư phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội chung của toàn thành phố.

Việc xây dựng Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng đối với các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ là cần thiết và phù hợp theo quy định, có ý nghĩa quan trọng trong việc thể chế hóa chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước, phấn đấu hoàn thành mục tiêu phát triển nhà ở xã hội do Thành ủy và thành phố đề ra, bảo đảm an sinh xã hội và quyền có chỗ ở của người dân trên địa bàn thành phố.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Mục đích xây dựng và trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng nhằm:

- Cụ thể hóa quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ, tạo cơ sở pháp lý phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn của thành phố.

- Xác định tỷ lệ trích phù hợp nhằm tạo nguồn lực tài chính ổn định cho Quỹ nhà ở địa phương, góp phần phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững trên địa bàn thành phố.

- Chủ động nguồn lực tạo lập quỹ nhà ở phục vụ công tác di dời dân cư sống trong các chung cư cũ và công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án trên địa bàn thành phố.

2. Quan điểm

- Việc xây dựng chính sách quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng phải bám sát chủ trương, định hướng của Đảng, chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị bền vững; góp phần thực hiện mục tiêu phát triển ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 theo Đề án của Chính phủ.

- Bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Nhà ở, Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp, thống

nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

- Việc xác định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương phải bảo đảm hài hòa giữa yêu cầu tạo nguồn lực tài chính ổn định để phát triển nhà ở xã hội với yêu cầu cân đối ngân sách địa phương và nguồn lực đầu tư phát triển kinh tế - xã hội chung của thành phố.

- Chính sách được xây dựng trên cơ sở phù hợp với điều kiện thực tiễn, nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, khả năng cân đối nguồn lực và định hướng phát triển đô thị của thành phố Hải Phòng; ưu tiên tạo nguồn lực để đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở phục vụ công tác di dời, tái định cư, cải tạo chung cư cũ và chỉnh trang đô thị.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG VĂN BẢN

Căn cứ các quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố và Quyết định số 192/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy chế về xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật của thành phố, Sở Tài chính đã lập dự thảo Tờ trình về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố, gửi Sở Tư pháp để lấy ý kiến tham gia tại Văn bản số 3390/STC-QLG ngày 17/4/2026.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của Sở Tư pháp tại Văn bản số 1826/STP-XDVB ngày 23/4/2026, Sở Tài chính đã tiếp thu và chỉnh lý dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

Ngày 24/4/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số 3615/STC-QLG báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đăng ký xây dựng Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

Ngày.../.../2026, Ủy ban nhân dân thành phố có Tờ trình số.../TTr-UBND trình Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố đăng ký xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

Theo phân công, Sở Tài chính là cơ quan chủ trì tham mưu, đề xuất nội dung xây dựng chính sách trên. Để phục vụ việc đánh giá dữ liệu xây dựng tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đảm bảo phù hợp theo quy định, Sở Tài chính đã có các Văn bản số: 3874/STC-QLG và 3894/STC-QLG ngày 05/5/2026 gửi Sở Xây dựng và Ban Quản lý Khu kinh tế đề nghị cung cấp số liệu xây dựng chính sách.

Ngày 20/5/2026, Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố ban hành

Quyết định số 27/QĐ-TTHĐND chấp thuận xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương.

Căn cứ số liệu các cơ quan, đơn vị cung cấp, Sở Tài chính đã xây dựng dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết trình Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân ban hành.

Ngày.../.../2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số.../STC-QLG gửi các Sở, ngành, đơn vị có liên quan, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu địa bàn thành phố xin ý kiến tham gia về dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng và đăng tải dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố trên Cổng thông tin điện tử thành phố và Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính Hải Phòng lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và nhân dân trên địa bàn thành phố.

Đến hết ngày.../.../2026, Sở Tài chính đã nhận được ý kiến tham gia của....cơ quan, đơn vị, trong đó:

- cơ quan, đơn vị nhất trí với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết.

- ... cơ quan, đơn vị không có ý kiến tham gia khác đối với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Nghị quyết.

Căn cứ ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài chính đã tiếp thu, giải trình và hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết. Ngày .../.../2026, Sở Tài chính đã đăng tải Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài chính.

Ngày .../.../2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số.../STC-QLG đề nghị Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố.

Ngày .../.../2026, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số /BC-STP thẩm định hồ sơ dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài chính đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và có Tờ trình số.../TTr-STC ngày.../.../2026 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh:

Nghị quyết này quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại

thành phố Hải Phòng đối với các trường hợp:

- Nguồn vốn được trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Nguồn vốn được trích từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ đi chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Nguồn vốn được trích từ số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15.

1.2. Đối tượng áp dụng:

- Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý thu, nộp các khoản trích vào Quỹ nhà ở địa phương trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Bố cục của Nghị quyết.

Nghị quyết gồm 05 Điều, cụ thể:

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

Điều 2. Quy định cụ thể tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Quy định xử lý chuyển tiếp

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Điều 5. Hiệu lực thi hành

3. Nội dung cơ bản

3.1. Căn cứ đề xuất tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đối với các trường hợp điểm b, điểm c, điểm d Nghị định số 302/2025/NĐ-CP của Chính phủ

Nội dung chính của Nghị quyết là quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng.

- Về mục tiêu, chức năng, nguyên tắc hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương theo quy định tại Nghị định số 302/2025/NQ-CP của Chính phủ: Quỹ nhà ở địa phương được thành lập và hoạt động không vì mục đích lợi nhuận; mục tiêu và hoạt động của Quỹ để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; tạo lập nhà ở để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê; tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội phục vụ tái định cư, tạm cư.

- Về việc giao chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố:

+ Ngày 26/02/2026, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 349/UBND-XDCT đồng ý chủ trương giao Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hải Phòng thực hiện mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương.

+ Ngày 07/5/2026, theo Thông báo kết luận số 198/TB-VP của Ủy ban nhân dân thành phố, Phó Chủ tịch Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì cùng các cơ quan có liên quan thực hiện trình tự, thủ tục bổ sung mục tiêu, chức năng hoạt động và vốn điều lệ của Quỹ nhà ở địa phương cho Quỹ đầu tư phát triển thành phố.

Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 167/TTr-SXD ngày 20/5/2026 tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Phương án bổ sung chức năng hoạt động và cấp bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ đầu tư phát triển thành phố để thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương; trong đó có nội dung: *Giao bổ sung chức năng, hoạt động cho Quỹ đầu tư phát triển thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ như sau: “Tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận nhà ở phục vụ tái định cư, tạm cư; tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê.”*

Như vậy, việc xây dựng tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương cần bảo đảm cân đối giữa các khoản thu ngân sách dự kiến từ (số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở và số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15) và các khoản chi dự kiến thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương phù hợp với mục tiêu hoạt động của Quỹ theo Phương án bổ sung chức năng hoạt động do Sở Xây dựng chủ trì tham mưu xây dựng Nghị quyết.

- Về việc rà soát thông tin, số liệu đánh giá xây dựng tỷ lệ trích tiền vào Quỹ nhà ở địa phương: Sở Tài chính dự kiến đánh giá các khoản thu và các khoản chi thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương trong 05 năm (giai đoạn 2026-2030) do Nghị quyết thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội được thực hiện trong 05 năm (từ ngày 01/6/2025 đến ngày 01/6/2030).

+ Ngày 05/5/2026, Sở Tài chính đã có các Văn bản: số 2348/STC-QLĐTNNS ngày 20/3/2026 gửi Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường; số 3874/STC-QLG và 3894/STC-QLG gửi Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế về việc cung cấp thông tin, số liệu để xây dựng chính sách.

+ Trên cơ sở tổng hợp các nội dung tại Văn bản số: 2984/SXD-QLN ngày 24/3/2026, 4853/SXD-QLN ngày 11/5/2026 của Sở Xây dựng và 2584/BQL-QLĐT ngày 11/5/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế; dự kiến các khoản thu ngân sách từ 03 nguồn trên và các khoản chi dự kiến thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương giai đoạn 2026-2030 như sau:

(1) Các khoản chi dự kiến thực hiện nhiệm vụ của Quỹ nhà ở địa phương phù hợp với mục tiêu hoạt động của Quỹ dự kiến giai đoạn 2026-2030:

Theo nội dung Văn bản số 2984/SXD-QLN ngày 24/3/2026 và 4853/SXD-QLN ngày 11/5/2026 của Sở Xây dựng và Tờ trình số **167/TTr-SXD ngày 20/5/2026**: Sở Xây dựng xác định nhu cầu vốn để phát triển nhà ở thông qua Quỹ nhà ở địa phương chỉ sử dụng để thực hiện nhiệm vụ chi cho việc tạo lập nhà ở, nhà ở xã hội thông qua hình thức (mua của chủ đầu tư; đặt hàng, tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; tiếp nhận, chuyển giao nhà ở, nhà ở xã hội của tổ chức, cá nhân tự nguyện đóng góp để cho thuê) theo Kế hoạch di dời cư dân kết hợp với chỉnh trang đô thị và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, xuống cấp trên địa bàn thành phố dự kiến **khoảng 4.256 tỷ đồng**.

(2) Các khoản thu ngân sách dự kiến từ 03 nguồn trên giai đoạn 2026-2030 bao gồm:

- Khoản thu từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15:

+ Theo báo cáo của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2984/SXD-QLN ngày 24/3/2026, hiện trên địa bàn thành phố có 18 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương bàn giao lại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án cho Nhà nước nhưng đến ngày 01/6/2025 (Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội có hiệu lực thi hành) nhưng chưa lựa chọn chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội hoặc có thể đấu giá quyền sử dụng đất dự kiến là **4.068 tỷ đồng**.

(Chi tiết theo Phụ lục số 01 gửi kèm Văn bản số 3237/SNNMT-KTĐGD ngày 27/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

+ Dự án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đất đấu giá quyền sử dụng đất để làm nhà ở thương mại tại đảo Vũ Yên, phường Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng: Ngày 26/3/2026, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 1106/QĐ-UBND công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án với số thu tiền sử dụng đất là **4.841 tỷ đồng**.

Theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 36 Luật Ngân sách nhà nước năm 2025 quy định về các khoản thu phân chia và tỷ lệ phần trăm (%) giữa ngân sách trung ương và ngân sách địa phương: "*Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ thu tiền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc*

trung ương quản lý quy định tại điểm h khoản 1 Điều này, các địa phương không nhận bổ sung cân đối, ngân sách trung ương hưởng 20%; ngân sách địa phương hưởng 80%."

Căn cứ quy định trên, đối với khoản thu từ tiền sử dụng đất, ngân sách thành phố được hưởng 80%, 20% nộp ngân sách trung ương. Như vậy, tổng khoản thu từ tiền đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 Nghị quyết số 201/2025/QH15 sau khi nộp ngân sách trung ương dự kiến là **7.127,2 tỷ đồng**.

- Khoản thu từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở (được tính theo công thức quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 được sửa đổi bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ: 20% tiền sử dụng đất của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai + tỷ lệ của 20% diện tích đất ở trên tổng diện tích đất của dự án x tổng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính tiền sử dụng đất):

+ Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư từ ngày 01/8/2024 (thời điểm Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) đến hết ngày 30/4/2026: Căn cứ số liệu do Ban Quản lý Khu kinh tế tại Văn bản số 2584/BQL-QLĐT ngày 11/5/2026 và dữ liệu của Sở Tài chính, trong khoảng 02 năm, trên địa bàn thành phố có tổng 28 dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có 09 dự án được chấp thuận nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Dự kiến khoản thu từ 09 dự án sau khi nộp ngân sách trung ương là **1.650 tỷ đồng**.

(Chi tiết theo Phụ lục số 02 gửi kèm)

+ Các dự án nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở giai đoạn 2026-2030: Theo số liệu cung cấp của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4853/SXD-QLN ngày 11/5/2026, tổng số dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị dự kiến triển khai là 568 dự án, số dự án phải bố trí quỹ đất nhà ở xã hội là 243 dự án với diện tích nhà ở xã hội là 123 ha (số liệu dự kiến).

Trong giai đoạn 2024-2026, số dự án được chấp thuận nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất chiếm **khoảng 32%** tổng số dự án (9/28 dự án). Căn cứ tỷ lệ dự án nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội giai đoạn 2024-2026 để ước tính khoản thu từ các dự án nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất cho giai đoạn 2026-2030 (dự kiến phần diện tích nhà ở xã hội thuộc trường hợp nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất khoảng 39,4 ha; khoản thu dự kiến là **10.086 tỷ đồng**).

(Chi tiết theo Phụ lục 03 gửi kèm)

Như vậy, khoản thu dự kiến từ các dự án nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội giai đoạn 2026-2030 sau khi nộp ngân sách trung ương là **11.736 tỷ đồng (10.086 tỷ đồng + 1.650 tỷ đồng)**.

- Khoản thu từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở:

Theo Kế hoạch số 15/KH-UBND ngày 14/01/2026 về thu ngân sách nhà nước trên địa bàn thành phố năm 2026, số tiền thu được từ bán nhà ở thuộc tài sản công do Hội đồng nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố giao là 14,5 tỷ đồng. Như vậy dự kiến khoản thu từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công giai đoạn 2026-2030 là **72,5 tỷ đồng**.

3.2. Đề xuất của Sở Tài chính

- Tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở:

Dự kiến nguồn thu từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương quản lý là 72,5 tỷ đồng. Theo đánh giá, nguồn thu từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công chiếm tỷ lệ rất nhỏ so với các nguồn thu từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15 (khoảng **0,38% so với** tổng khoản thu ngân sách đối với 03 nguồn nêu trên). Như vậy, Sở Tài chính đề xuất trích tỷ lệ vào Quỹ nhà ở địa phương từ số tiền bán nhà ở thuộc tài sản công do địa phương đang quản lý sau khi trừ chi phí hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở là 0%.

- Tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương từ tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và số tiền đấu giá

quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15:

Căn cứ tỷ lệ khoản thu ngân sách từ (số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và số tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15) và các khoản chi dự kiến thực hiện nhiệm vụ của Quỹ (**4.256 tỷ đồng/18.863,2 tỷ đồng = 22,5%**).

Sở Tài chính đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố, trình Hội đồng nhân dân thành phố quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương đối với 02 khoản thu ngân sách trên như sau:

+ Tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương từ tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở: 20%.

+ Tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 12 của Nghị quyết số 201/2025/QH15: 20%.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao, nếu thiếu hụt nguồn vốn hoạt động, Quỹ nhà ở địa phương được xem xét cấp bổ sung từ nguồn chi đầu tư phát triển của ngân sách thành phố.

3.3. Quy định xử lý chuyển tiếp

Trường hợp số tiền thu được theo quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 8 của Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ đã nộp vào ngân sách thành phố mà chưa sử dụng trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành thì thực hiện trích số tiền đã nộp vào Quỹ nhà ở địa phương theo tỷ lệ tại Điều 2 Nghị quyết.

3.4. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức và chỉ đạo các cơ quan, đơn vị triển khai thực hiện Nghị quyết theo quy định.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố, các đại biểu Hội đồng nhân dân thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3.5. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành đến ngày 01/6/2030 (theo thời hạn thực hiện Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội).

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

1. Về nhân lực

Nghị quyết sau khi được thông qua và ban hành; các cơ quan, tổ chức thuộc đối tượng điều chỉnh có trách nhiệm thực thi, không phát sinh thêm bộ máy, biên chế trong tổ chức thi hành Nghị quyết, không phát sinh thủ tục hành chính; không có tác động liên quan đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền và lợi ích của mỗi giới.

2. Về kinh phí

2.1. Dự kiến nguồn lực để thi hành Nghị quyết: Trong phạm vi dự toán ngân sách nhà nước được giao theo quy định hiện hành.

2.2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Nghị quyết bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Tuyên truyền, phổ biến quy định của Nghị quyết: các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, tuyên truyền các nội dung của Nghị quyết và các quy định liên quan.

- Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Nghị quyết sau khi Nghị quyết được thông qua theo quy định.

3. Thời gian trình ban hành

Kỳ họp thường lệ giữa năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố, nhiệm kỳ 2026-2031.

Trên đây là Tờ trình về việc ban hành Nghị quyết quy định tỷ lệ trích số tiền vào Quỹ nhà ở địa phương tại thành phố Hải Phòng, Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố để trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: NN&MT, XD, TP;
- Quỹ Đầu tư phát triển thành phố;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Ban Quản lý Khu kinh tế;
- GD, PGD T.X.T;
- Các phòng: QLĐTNN, QLNS, ĐKKD&QLDN;
- Lưu: VT, QLG.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Tú