BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 19 /CĐ-BXD	*Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2026*

CÔNG ĐIỆN
Về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê trên địa bàn, năm 2026 và giai đoạn đoạn 2026 - 2030

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG *điện:*

- Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương
- Đồng kính gửi: Bí thư Tỉnh ủy, Thành ủy các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để lãnh đạo, chỉ đạo

1. Trong thời gian qua, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã có quan điểm chỉ đạo và định hướng phát triển nhà ở rất quyết liệt, bám sát các định hướng lớn tại kết luận của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới[1], bao gồm các nội dung trọng tâm:

(1) Chuyển đổi tư duy về phát triển nhà ở: Chuyển trọng tâm từ chủ yếu phát triển nhà ở thương mại sang phát triển đồng thời cả nhà ở thương mại và nhà ở cho thuê; xác định nhà ở cho thuê là phân khúc chiến lược, dài hạn cho số đông người dân, giúp bảo đảm an sinh xã hội, an ninh trật tự, nâng cao năng suất lao động và góp phần ổn định thị trường bất động sản.

(2) Vận hành theo cơ chế thị trường có sự điều tiết của nhà nước: nhà nước không bao cấp và không để thị trường tự điều tiết, mà giữ vai trò kiến tạo để thị trường minh bạch, doanh nghiệp có lợi nhuận hợp lý, người dân tiếp cận được giá thuê phù hợp.

(3) Phát triển nhà ở đảm bảo đồng bộ, mang tính liên ngành, liên vùng gắn với quy hoạch đô thị và nông thôn, các vùng động lực phát triển: Gắn phát triển nhà ở với quy hoạch đất đai, đô thị, khu công nghiệp, giao thông và thị trường lao động; ưu tiên mô hình chung cư cho thuê tại các đô thị lớn, vùng động lực kinh tế.

(4) Ưu tiên gắn liền với mô hình TOD: Tập trung phát triển nhà ở cho thuê tại các khu vực định hướng giao thông công cộng (TOD), các khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị và các khu công nghiệp có hạ tầng đồng bộ.

(5) Đa dạng hóa và khơi thông nguồn vốn: Không phụ thuộc vào ngân sách; tập trung khơi thông dòng vốn tư nhân và các quỹ đầu tư dài hạn; sử dụng vốn ngân sách nhà nước để dẫn dắt, thu hút các nguồn nguồn lực xã hội khác.

(6) Quản lý chặt chẽ, chống lãng phí tài sản công và trục lợi: Xử lý dứt điểm nhà ở thuộc tài sản công bị bỏ hoang; gắn trách nhiệm người đứng đầu với chống lãng phí; kiểm soát minh bạch đối tượng thụ hưởng để chặn đứng đầu cơ và trục lợi chính sách.

---

[1] Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Trung ương

2. Hiện nay, chính sách, pháp luật về nhà ở cho thuê được quy định tại Luật Nhà ở 2023, Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi toàn quốc, theo đó bao gồm các loại hình nhà cho thuê như sau:

(1) Nhà ở công vụ: đầu tư bằng 100% vốn ngân sách. Giá thuê không tính tiền sử dụng đất và chi phí khấu hao vốn đầu tư.

(2) Nhà ở xã hội: Được miễn tiền sử dụng đất, miễn giảm thuế. Giá thuê: nếu dùng vốn đầu tư công thì tính trên nguyên tắc tính đủ kinh phí bảo trì, chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, thời gian thu hồi vốn tối thiểu là 20 năm; trường hợp vốn tư thì thỏa thuận với bên thuê trong khung giá do UBND cấp tỉnh quy định.

(3) Nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp: đầu tư trong khu công nghiệp, giá thuê như giá nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn tư nhân.

(4) Quỹ nhà ở quốc gia: là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc UBND cấp tỉnh, hoạt động theo nguyên tắc phi lợi nhuận; Chức năng: làm Chủ đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội, tạo lập quỹ nhà (mua lại nhà ở thương mại/nhà ở xã hội)… để cho thuê; Nguồn vốn: Ngân sách địa phương cấp vốn điều lệ; tiền trích nộp thay quỹ đất nhà ở xã hội của các dự án thương mại...; Giá thuê: Không tính các ưu đãi của Nhà nước, tính đủ chi phí bảo trì và thu hồi vốn tối thiểu 20 năm…

(5) Nhà ở thương mại cho thuê: nhà nước không có chính sách hỗ trợ, thực hiện theo thỏa thuận dân sự thông qua hợp đồng.

(6) Nhà ở riêng lẻ do người dân tự xây để cho thuê: theo hình thức nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ, được xây dựng trên đất ở của hộ gia đình, đảm bảo các điều kiện an toàn, phòng cháy chữa cháy…; phải lập dự án nếu quy mô từ 2 tầng và từ 20 căn hộ trở lên. Giá thuê do chủ nhà và người thuê tự thỏa thuận.

3. Thực hiện ý kiến kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Hưng về định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới, trong đó nhà ở cho thuê được xác định là phân khúc chiến lược, dài hạn, phục vụ đông đảo người dân; để khẩn trương thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở cho thuê ngay từ năm 2026, Bộ trưởng Bộ Xây dựng yêu cầu Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW tập trung chỉ đạo, triển khai ngay các nhiệm vụ trọng tâm sau:

(1) Xác định nhu cầu, xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cho thuê

- Tổ chức điều tra, đánh giá kỹ lưỡng, thực chất nhu cầu thuê nhà của từng nhóm đối tượng trên địa bàn, từ đó xây dựng kế hoạch để đầu tư xây dựng thật, người dân được hưởng thụ thật, đồng thời tránh được hiện tượng lệch pha cung - cầu, gây lãng phí nguồn lực.

- Lập Kế hoạch phát triển nhà ở cho thuê giai đoạn năm 2026 và giai đoạn 2026 – 2030 (gồm mục tiêu từng năm, danh mục dự án, lộ trình và nguồn lực huy động) gửi về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Thời gian hoàn thành trong tháng 6 năm 2026.

(2) Khẩn trương thực hiện đầu tư nhà ở cho thuê bằng vốn ngân sách

Phấn đấu mỗi địa phương ***khởi công ít nhất 01 dự án nhà ở cho thuê ngay trong tháng 6 năm 2026*** và triển khai các dự án nhà ở cho thuê có quy mô lớn trong Quý III, Quý IV/2026. Theo đó, cần khẩn trương thực hiện:

- Bố trí ngay nguồn vốn ngân sách địa phương, và quỹ đất "sạch", đồng bộ hạ tầng để trên cơ sở quy định của pháp luật hiện hành (nhà ở xã hội, Quỹ nhà ở quốc gia, nhà công vụ), áp dụng quy trình ưu tiên và đơn giản hóa thủ tục hành chính, ***khởi công ít nhất 01 dự án bằng vốn ngân sách ngay trong tháng 6/2026.***

- Khẩn trương thành lập, kiện toàn và đưa vào vận hành có hiệu quả Quỹ phát triển nhà ở của địa phương từ các nguồn thu theo quy định (như nguồn 20% đất nhà ở xã hội từ các dự án thương mại) để đầu tư xây dựng hoặc mua lại nhà ở phục vụ mục đích cho thuê. ***Hoàn thành trong Quý III/2026.***

(3) Thúc đẩy phát triển nhà lưu trú công nhân

Chỉ đạo các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng, ban quản lý các khu công nghiệp rà soát nhu cầu nhà lưu trú của công nhân, từ đó rà soát, bố trí quỹ đất, đẩy mạnh xây dựng nhà lưu trú công nhân nhằm giải quyết bài toán chỗ ở an toàn, ổn định, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho công nhân, người lao động trong Khu công nghiệp trên địa bàn. ***Nhiệm vụ thường xuyên.***

(4) Quy hoạch, bố trí quỹ đất "sạch" đồng bộ hạ tầng, kết nối

- Rà soát quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, trong đó ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, nhất là mô hình chung cư cho thuê tại các đô thị lớn, vùng động lực phát triển, các khu công nghiệp, khu kinh tế, định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD), khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị...

- Bố trí nguồn vốn địa phương tương xứng để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư và đầu tư HTKT nhằm ưu tiên tạo quỹ đất sạch cho các dự án nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội; đảm bảo quỹ đất này phải đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu (y tế, giáo dục, thiết chế văn hóa…) để đưa dự án vào sử dụng ngay khi hoàn thành. ***Nhiệm vụ thường xuyên.***

(5) Đôn đốc, đẩy mạnh việc thực hiện chỉ tiêu nhà ở xã hội

- Thường xuyên rà soát tiến độ, đôn đốc các Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn, đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu được giao tại Nghị quyết số 07/NQ CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ. ***Hoàn thành trong năm 2026.***

- Rà soát, đánh giá việc thực hiện Đề án xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn, báo cáo Bộ Xây dựng để đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh Đề án, bảo đảm phù hợp với chỉ đạo của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước tại Thông báo số 64-TB/VPTW, trong đó lưu ý xác định chỉ tiêu, cơ cấu phát triển nhà ở cho thuê trên địa bàn. ***Hoàn thành trong tháng 7/2026.***

(6) Hỗ trợ người dân xây nhà ở để cho thuê

Nghiên cứu có cơ chế hỗ trợ, hướng dẫn tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn phòng cháy chữa cháy... đối với hộ gia đình, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở riêng lẻ nhiều tầng nhiều căn hộ để cho thuê.

Đồng thời tăng cường rà soát, kiểm tra công tác vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, đặc biệt là công tác phòng cháy, chữa cháy, đối với loại hình nhà ở này, đảm bảo an toàn. ***Nhiệm vụ thường xuyên.***

(7) Quản lý, sử dụng hiệu quả nhà ở thuộc tài sản công

- Rà soát tổng thể, tăng cường quản lý, sử dụng hiệu quả tài sản công, trong đó có quỹ nhà ở thuộc tài sản công (nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, nhà ở sinh viên…);

- Kiên quyết, kiên trì xử lý dứt điểm tình trạng tài sản công về nhà ở bị bỏ hoang, sử dụng kém hiệu quả; phòng, chống lãng phí gắn với trách nhiệm người đứng đầu cơ quan, đơn vị.

- Có giải pháp khai thác, quản lý, sử dụng theo hướng chuyên nghiệp, công khai, minh bạch;

- Nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi công năng sang nhà ở cho thuê đối với nhà ở thuộc tài sản công không còn nhu cầu.

Hoàn thành trong tháng 7 năm 2026

(8) Đơn giản hóa, cắt giảm thủ tục hành chính

Triệt để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong đầu tư phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội theo cơ chế "một cửa, một đầu mối, một quy trình chuẩn", ưu tiên thực hiện các thủ tục hành chính theo “luồng xanh”, “luồng ưu tiên” đối với dự án nhà ở cho thuê… bảo đảm rõ người, rõ việc, rõ quy trình, rõ thời gian, rõ hiệu quả, rõ trách nhiệm.

Nhiệm vụ thường xuyên.

(9) Thực hiện nghiêm các nhiệm vụ, giải pháp về phát triển nhà ở cho thuê đã được Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Hưng kết luận tại Thông báo số 262/TB-VPCP ngày 26/5/2026 và Thông báo số 286/TB-VPCP ngày 04/6/2026 của Văn phòng Chính phủ.

Phát triển nhà ở cho thuê là trụ cột chiến lược trong chính sách phát triển nhà ở trong thời gian tới, đồng thời là nhiệm vụ chính trị trọng tâm, cốt lõi bảo đảm an sinh xã hội. Bộ Xây dựng đề nghị các đồng chí Bí thư Tỉnh ủy, Thành ủy quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo sát sao; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề cao vai trò người đứng đầu, quyết liệt tổ chức thực hiện công điện này./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTgCP Lê Minh Hưng (để b/c);
- PTTg Thường trực Phạm Gia Túc (để b/c);
- Sở Xây dựng tỉnh, thành phố TW;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Thứ trưởng Bộ Xây dựng;
- Lưu: Văn thư, QLN (Hưng);

BỘ TRƯỞNG

BỘ XÂY DỰNG

Trần Hồng Minh