

THÔNG BÁO

KẾT LUẬN CỦA ĐỒNG CHÍ TỔNG BÍ THƯ, CHỦ TỊCH NƯỚC TÔ LÂM
tại buổi làm việc với một số cơ quan về tình hình triển khai
Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư¹ về nhà ở xã hội và định hướng
phát triển nhà ở trong thời gian tới

Ngày 19/5/2026, đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm đã chủ trì buổi làm việc với Đảng uỷ Chính phủ và một số cơ quan về tình hình triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới. Tham dự buổi làm việc có đồng chí Lê Minh Hưng, Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư Đảng uỷ, Thủ tướng Chính phủ, các đồng chí Ủy viên Bộ Chính trị², Ủy viên Trung ương Đảng, lãnh đạo một số cơ quan, ban, bộ, ngành Trung ương³. Sau khi nghe báo cáo của Đảng uỷ Chính phủ, ý kiến đóng góp của các đại biểu, đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm kết luận như sau:

Triển khai thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư, Quốc hội, Chính phủ và các bộ, ngành, địa phương đã có nhiều nỗ lực hoàn thiện thể chế, chính sách, đơn giản hoá thủ tục đầu tư, xây dựng, mở rộng đối tượng thụ hưởng và bảo đảm tiến độ Đề án xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội theo kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó, đã cơ bản hình thành hệ thống cung ứng nhà ở chủ yếu dựa trên cơ chế thị trường, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy phát triển nhà ở, góp phần thay đổi diện mạo đô thị, cải thiện điều kiện sống của Nhân dân và thúc đẩy phát triển các ngành kinh tế có liên quan.

Tuy nhiên, công tác phát triển nhà ở xã hội nói riêng và nhà ở nói chung vẫn còn một số hạn chế, bất cập. Phân khúc nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp chưa được quan tâm đúng mức. Nguồn cung nhà ở xã hội còn thiếu, phân bổ chưa hợp lý; nhiều dự án thiếu kết

¹ 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.

² Đồng chí Bùi Thị Minh Hoài, Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư Trung ương Đảng, Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; đồng chí Nguyễn Thanh Nghị, Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư Trung ương Đảng, Trưởng Ban Chính sách, chiến lược Trung ương; đồng chí Phạm Gia Túc, Ủy viên Bộ Chính trị, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ.

³ Phó Bí thư chuyên trách Đảng uỷ Chính phủ, Phó Chủ tịch Quốc hội, Chánh Văn phòng Trung ương Đảng, Phó Trưởng Ban Tuyên giáo và Dân vận Trung ương, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tài chính, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ trưởng Bộ Nội vụ, Bộ trưởng Bộ Dân tộc và Tôn giáo, Thứ trưởng Bộ Quốc phòng, Thứ trưởng Bộ Công an, Phó Chủ nhiệm Ủy ban Văn hoá và Xã hội của Quốc hội, Phó Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ.

nối với các hạ tầng xã hội thiết yếu; quy hoạch quỹ đất cho nhà ở xã hội thiếu đồng bộ, thiếu gắn kết với khu vực tập trung nhiều người lao động. Các doanh nghiệp thiếu động lực tham gia vào phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở có giá phù hợp; cơ cấu sản phẩm nhà ở còn thiên về sở hữu, trong khi nhu cầu thuê nhà ở với giá hợp lý của người lao động là rất lớn.

Định hướng phát triển nhà ở xã hội nói riêng và nhà ở nói chung trong thời gian tới cần tập trung vào một số nội dung chủ yếu sau:

Một là, quán triệt quan điểm quyền có nơi ở hợp pháp là quyền cơ bản của công dân⁴, tiếp cận nhà ở an toàn, phù hợp với khả năng chi trả là thước đo của tiến bộ xã hội, tạo nền tảng phát triển xã hội ổn định, bền vững, nâng cao niềm tin của người dân; định hướng phát triển nhà ở là nội dung quan trọng trong chiến lược, quy hoạch phát triển đô thị, nông thôn, góp phần bảo đảm an sinh xã hội, an ninh đô thị, an ninh nông thôn, nâng cao năng suất lao động và bảo đảm sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở để hướng tới mục tiêu mọi người đều có chỗ ở⁵.

Hai là, phát triển nhà ở trong giai đoạn tới theo cơ chế thị trường có sự định hướng, quản lý hiệu quả của Nhà nước; Nhà nước không bao cấp về nhà ở, nhưng cũng không hoàn toàn để thị trường tự điều tiết. Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua xây dựng thể chế, chính sách, quy hoạch để thị trường phát triển lành mạnh, minh bạch, doanh nghiệp tham gia xây dựng, vận hành với lợi nhuận hợp lý và người dân được tiếp cận chỗ ở ổn định, an toàn, phù hợp với khả năng chi trả.

Ba là, bên cạnh nhà ở để bán, cần ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, nhất là mô hình chung cư cho thuê tại các đô thị lớn, khu công nghiệp, khu kinh tế, vùng động lực và các hành lang kinh tế quan trọng. Phát triển nhà ở phải đặt trong mối liên hệ hoàn thiện đồng bộ thể chế, chính sách, mang tính chất liên ngành, liên cấp, liên vùng, gắn với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, giao thông công cộng, thị trường lao động và quản lý dân cư.

Rà soát việc phân nhóm nhà ở hiện nay, nghiên cứu định hướng phân loại phát triển nhà ở theo 4 nhóm (nhà ở thương mại, nhà ở cho thuê, nhà ở công vụ, nhà ở chính sách) để xác định các cơ chế, chính sách tương ứng, trong đó có chính sách Nhà nước hỗ trợ giá, cung cấp nhà ở miễn phí cho một số đối tượng nhất định.

Bốn là, đề nghị Đảng uỷ Chính phủ chỉ đạo: **(i)** Nghiên cứu xây dựng chính sách đất đai, tín dụng... phù hợp để phát triển nhanh thị trường nhà ở cho thuê với giá hợp lý, khuyến khích thu hút khu vực tư nhân tham gia. **(ii)** Khẩn

⁴ Khoản 1, Điều 22, Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025): "Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp".

⁵ Khoản 3, Điều 59, Hiến pháp năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2025): "Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở".

trương xác định quy chuẩn, tiêu chuẩn từng nhóm nhà ở theo mô hình mới; đơn giản hoá thủ tục phát triển nhà ở theo cơ chế một cửa, một đầu mối, một quy trình chuẩn. Các thủ tục về đầu tư, quy hoạch, giao đất, cấp phép xây dựng, tiếp cận tín dụng ưu đãi phải được rút ngắn, bảo đảm thuận lợi, rõ thời hạn và trách nhiệm cá nhân. **(iii)** Các địa phương rà soát lại quỹ đất, hoàn thiện quy hoạch; trong đó, quy hoạch nhà ở trong mọi phân khúc phải gắn liền với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội thiết yếu, thiết chế văn hoá, y tế, giáo dục,... trước hết tại các khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu vực đô thị hoá nhanh; chủ động giải phóng mặt bằng, chuẩn bị quỹ đất sạch để phát triển nhà ở cho thuê. **(iv)** Kiểm soát chặt chẽ, minh bạch các trường hợp được hưởng chính sách ưu tiên về nhà ở, không để xảy ra tình trạng trục lợi chính sách; kiểm soát, ngăn chặn tình trạng đầu cơ nhà ở. **(v)** Tăng cường ứng dụng công nghệ số, dữ liệu trong quản lý phát triển nhà ở và kinh doanh bất động sản.

Năm là, giao Đảng uỷ Chính phủ nghiên cứu, xây dựng chính sách phát triển nhà ở theo mô hình mới, phù hợp với Hiến pháp, chủ trương, đường lối của Đảng và nhu cầu của Nhân dân; sơ kết tình hình thực hiện 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, đề xuất ban hành văn bản phù hợp của Ban Bí thư hoặc Bộ Chính trị, làm cơ sở hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, trong đó sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, trình Quốc hội thông qua trong năm 2026.

Trên đây là ý kiến kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước tại buổi làm việc với Đảng uỷ Chính phủ và các cơ quan về tình hình triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới, Văn phòng Trung ương Đảng xin thông báo để các cơ quan có liên quan biết, thực hiện.

Nơi nhận:

- Bộ Chính trị, Ban Bí thư (để báo cáo),
- Đảng uỷ Chính phủ,
- Đảng uỷ Quốc hội,
- Đảng uỷ Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể Trung ương,
- Đảng uỷ các cơ quan Đảng Trung ương,
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc của Đảng ở Trung ương,
- Các bộ, cơ quan ngang bộ,
- Các tỉnh uỷ, thành uỷ,
- Lãnh đạo Văn phòng Trung ương Đảng,
- Văn phòng Tổng Bí thư,
- Vụ Tham mưu tổng hợp: VNC, ĐVT, PDK,
- Lưu Văn phòng Trung ương Đảng.

CHÁNH VĂN PHÒNG



Nguyễn Hải Ninh