

Số: **4265** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **01** tháng **9** năm 2020

V/v về cách tính tỷ lệ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

Kính gửi: Phòng Quản lý đô thị Thành phố Sông Công

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 287/QLĐT ngày 06/7/2020 của Phòng Quản lý đô thị Thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, đề nghị Bộ Xây dựng có ý kiến về cách tính tỷ lệ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở 2014 quy định tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì **chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại** phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Tại khoản 4 Điều 26 Luật Nhà ở 2014 quy định **chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại** phải dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định **chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị**, không phân biệt quy mô diện tích đất, bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Liên quan đến khái niệm **dự án phát triển nhà ở thương mại** nêu trên, tại khoản 4 và khoản 9 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 quy định: (1) nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường; (2) phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.

Đề nghị Phòng Quản lý đô thị Thành phố Sông Công nghiên cứu các quy định nêu trên để triển khai, thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/cáo);
- Lưu VT, Cục QLN (3b)

**TL. BỘ TRƯỞNG  
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ  
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Hà Quang Hưng**