

Số: **241** /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **19** tháng **12** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15
trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

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;

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về
quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về
quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ
về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày
26/7/2024 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 01/7/2025
quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số
201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế,
chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy
định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 370/TTr-SXD
ngày 24/11/2025;*

*Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định chi tiết một số
điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.*

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều
của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2026 và thay thế các
Quyết định sau đây:

1. Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của Ủy ban nhân dân
tỉnh Hải Dương về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số
27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

2. Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo khoản 3, Điều 83, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

3. Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành Quy định về điều kiện đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để cho thuê trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VP Chính phủ, Bộ Tư pháp;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TTTU; TT HĐND TP;
- UBMTTQVN TP;
- Đoàn ĐBQH TP HP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Sở Tư pháp;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và phát thanh, truyền hình HP;
- Công Thông tin điện tử TP;
- Công báo thành phố;
- CVP, các PCVP UBNDTP;
- Các Phòng: XD&CT, NN&MT, TC, NV&KTGS,
- Lưu: VT, L.Q.Trường.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân



QUY ĐỊNH
Chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15
trên địa bàn thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số **241** /2025/QĐ-UBND)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố Hải Phòng, bao gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực không phải đô thị.
2. Điểm c khoản 3 Điều 57 về điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.
3. Khoản 3 Điều 83 về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III 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 hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các sở, ban, ngành liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thuộc thành phố Hải Phòng.
2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và các cá nhân xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3. Địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án quy định tại
Khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Đối với các khu vực không phải đô thị, địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án thuộc khu vực được xác định dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố quy định tại điểm i, khoản 1,



Điều 9, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Điều 4. Điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

1. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại Mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Mục 6 sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành theo Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu để áp dụng tại khoản 1 Điều này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 5. Quy định về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III 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 hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng 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 quy định tại Khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

1. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III 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.

a. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên tại các đô thị loại IV, loại V, chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (sau đây gọi quỹ đất nhà ở xã hội).

b. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn

vị hành chính, trong đó có ranh giới của đô thị loại IV hoặc đô thị loại V thì chủ đầu tư dự án dành tối thiểu diện tích đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này.

c. Quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được quy định khi phê duyệt chủ trương đầu tư dự án; xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị được thực hiện thống nhất như đối với các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Trường hợp đóng 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 được thực hiện thống nhất như đối với các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III theo quy định tại Điều 19, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1, Điều 1, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

4. Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu để áp dụng tại khoản 2, 3 Điều này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng:

a. Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b. Hướng dẫn thực hiện quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố.



c. Chủ trì tổng hợp các khó khăn, vướng mắc đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, báo cáo UBND thành phố xem xét, chỉ đạo.

2. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu trong quá trình triển khai thực hiện quy định này, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý ngành.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu:

a. Triển khai, phối hợp thực hiện Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn thành phố.

b. Tổ chức kiểm tra việc chấp hành quy định của các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội trên địa bàn;

c. Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo.

4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và các cá nhân xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để cho thuê có trách nhiệm thực hiện đảm bảo quy định trên./.