



VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 286/TB-VPCP

Hà Nội, ngày 04 tháng 6 năm 2026

THÔNG BÁO

**Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Hưng tại cuộc họp về
phát triển nhà ở cho thuê trên địa bàn thành phố Hải Phòng và các tỉnh:
Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên**

Ngày 01 tháng 6 năm 2026, tại Trung tâm Hội nghị thành phố Hải Phòng, Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Hưng đã chủ trì cuộc họp với thành phố Hải Phòng và các tỉnh: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên để tiếp tục triển khai Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Trung ương Đảng về phát triển nhà ở cho thuê trên địa bàn các địa phương.

Tham dự cuộc họp có Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc, Bộ trưởng các Bộ: Xây dựng, Tư pháp, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ; Bí thư Tỉnh ủy, Thành ủy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và các tỉnh: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên cùng lãnh đạo các bộ, ngành và các cơ quan liên quan.

Sau khi nghe báo cáo của Bộ Xây dựng, báo cáo của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố: Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên, ý kiến của các bộ, cơ quan và các địa phương dự cuộc họp, ý kiến của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc, Thủ tướng Chính phủ kết luận như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Thủ tướng Chính phủ đánh giá cao tinh thần nghiêm túc, trách nhiệm; trong thời gian rất ngắn, các bộ, ngành, địa phương đã quán triệt nghiêm túc, kịp thời chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Trung ương Đảng và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 262/TB-VPCP ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng Chính phủ; đã chủ động chuẩn bị báo cáo, tài liệu phục vụ cuộc họp chu đáo, kỹ lưỡng, có giá trị thực tiễn.



2. Bên cạnh kết quả đạt được, qua báo cáo và thảo luận tại cuộc họp cho thấy còn một số vấn đề lớn: (i) nhu cầu nhà ở cho thuê tại các địa phương, nhất là tại các địa phương tập trung nhiều khu công nghiệp, khu kinh tế, vùng động lực là rất lớn và cấp thiết, nhất là cho công nhân, người lao động, sinh viên...; (ii) quỹ nhà ở để bố trí cho thuê dài hạn với giá cả phù hợp khả năng chi trả của người dân còn rất thiếu; một bộ phận lớn người lao động vẫn đang ở trong các khu nhà cho thuê tự phát, không bảo đảm chất lượng, an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường; (iii) nguồn lực tài sản công, đất công, nhà công ở nhiều nơi chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả, gây lãng phí; (iv) phát triển nhà ở cho thuê có đặc thù riêng - thời gian thu hồi vốn dài, khó thu hút khu vực tư nhân tham gia nếu để thị trường tự điều tiết. Đây là những vấn đề lớn, có ý nghĩa kinh tế - xã hội sâu sắc, cần có sự lãnh đạo, chỉ đạo quyết liệt của cấp ủy, chính quyền và sự vào cuộc đồng bộ của cả hệ thống chính trị.

II. QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO

1. Chuyển đổi mạnh mẽ tư duy về nhà ở: từ chỗ chú trọng việc bố trí, tạo điều kiện cho người dân sở hữu nhà ở sang bảo đảm quyền có nhà ở của người dân; đối tượng chưa đủ điều kiện sở hữu nhà có thể tiếp cận quỹ nhà ở cho thuê dài hạn với giá cả hợp lý.

2. Nhà nước giữ vai trò kiến tạo thông qua thể chế, cơ chế, chính sách, quy hoạch và công cụ tài chính, tín dụng phù hợp để bảo đảm người dân được tiếp cận chỗ ở ổn định, lâu dài với giá cả hợp lý.

3. Phát triển nhà ở cho thuê phải gắn chặt với quy hoạch khu công nghiệp trọng điểm, khu kinh tế, các vùng phát triển chiến lược, các hành lang giao thông và các khu, cụm dân cư.

4. Đa dạng các nguồn lực để huy động; trước hết, Nhà nước phải vào cuộc, làm trước và coi đây là đòn bẩy hỗ trợ, kêu gọi nguồn lực của xã hội, của khu vực tư nhân. Các địa phương khẩn trương vận hành Quỹ nhà ở địa phương một cách hiệu quả nhất.

III. NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP TRỌNG TÂM TRONG THỜI GIAN TỚI

1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố: Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên

a) Về quy hoạch: căn cứ quy hoạch quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ động chỉ đạo rà soát, điều chỉnh, cập nhật quy hoạch có liên quan, hoàn thành trong Quý II/2026 theo Kết luận số

18-KL/TW; trong đó xác định cụ thể vị trí, quy mô các khu vực phát triển nhà ở cho thuê, gắn với các khu công nghiệp trọng điểm và vùng phát triển chiến lược của các địa phương. Trong cấp phép dự án nhà ở thương mại, nghiên cứu giữ lại một tỷ lệ phần trăm nhất định thuộc sở hữu Nhà nước để phát triển nhà ở cho thuê - tận dụng hạ tầng đã được đầu tư và các kết nối giao thông sẵn có; đồng thời, nghiên cứu cơ chế, chính sách thu một tỷ lệ phần trăm bằng tiền để bổ sung Quỹ nhà ở địa phương; hoàn thành trong tháng 6 năm 2026.

b) Về triển khai dự án: mỗi địa phương phấn đấu khởi công ít nhất 01 dự án nhà ở cho thuê trong tháng 6 năm 2026 và triển khai các dự án nhà ở cho thuê có quy mô lớn trong Quý III, Quý IV năm 2026. Đây là nhiệm vụ đã có đầy đủ cơ sở để triển khai; phải có sản phẩm cụ thể, không dừng lại ở lập kế hoạch. Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan có trách nhiệm hỗ trợ, hướng dẫn các địa phương trong quá trình triển khai.

c) Về kế hoạch phát triển nhà ở cho thuê: rà soát, đánh giá nhu cầu nhà ở cho thuê trên địa bàn theo từng nhóm đối tượng để tránh lệch pha cung - cầu, gây lãng phí; xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở cho thuê đến năm 2030 (gồm: mục tiêu, chỉ tiêu cụ thể từng năm, danh mục dự án, nguồn lực, lộ trình triển khai); gửi Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ; hoàn thành trong tháng 6 năm 2026.

d) Về đề xuất cơ chế, chính sách: căn cứ thực tiễn triển khai, đề xuất các cơ chế, chính sách cụ thể về đất đai, tài chính, tín dụng, thuế, thủ tục đầu tư, quản lý vận hành; gửi Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Chỉ thị mới thay thế Chỉ thị số 34-CT/TW của Ban Bí thư, đồng thời cụ thể hóa vào dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp trong tháng 6 năm 2026 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước 20 tháng 6 năm 2026.

đ) Về Quỹ nhà ở địa phương: khẩn trương kiện toàn hoặc thành lập Quỹ nhà ở địa phương theo Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ; bố trí nguồn lực để vận hành Quỹ nhà ở địa phương, hỗ trợ triển khai dự án ngay trong tháng 6 năm 2026.

2. Bộ Xây dựng

a) Tiếp tục thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ tại Thông báo số 262/TB-VPCP ngày 26 tháng 5 năm 2026; chủ động phối hợp với các địa phương để kịp thời



hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc trong quá trình triển khai.

b) Bộ Xây dựng nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền việc sửa đổi Luật Nhà ở theo hướng phân loại nhà ở thành 04 nhóm: (i) nhà ở thương mại (để bán, với nhiều phân khúc); (ii) nhà ở chính sách; (iii) nhà ở công vụ; (iv) nhà ở cho thuê. Các địa phương tổ chức nghiên cứu kỹ Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 để tổ chức tuyên truyền, nâng cao nhận thức của người dân, doanh nghiệp về nhà ở cho thuê.

c) Tổng hợp Kế hoạch phát triển nhà ở cho thuê của 05 địa phương dự cuộc họp và các đề xuất cơ chế, chính sách, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 7 năm 2026; chuẩn bị nội dung phục vụ Thủ tướng Chính phủ làm việc với các địa phương khác có trọng tâm trọng điểm trong thời gian tới.

d) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính nghiên cứu cơ chế cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã được mua lại nhà ở thương mại, nhà ở xã hội với mục đích duy nhất để cho thuê; trên cơ sở đánh giá thực tiễn, trường hợp cần thiết, đề xuất sửa đổi quy định pháp luật với quy trình, điều kiện chặt chẽ để bảo đảm quản lý; nghiên cứu cơ chế hỗ trợ huy động các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.

đ) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước nghiên cứu, đề xuất bổ sung đối tượng cho vay, gồm: (i) người thuê nhà (bên cạnh đối tượng người mua, thuê mua nhà ở xã hội hiện hành); (ii) doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở cho thuê theo chỉ định của địa phương.

3. Bộ Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nghiên cứu, đề xuất giải pháp tạo nguồn lực dài hạn với chi phí hợp lý phục vụ phát triển nhà ở cho thuê; trong đó tập trung điều chỉnh đối với Ngân hàng Chính sách xã hội để điều tiết mức lãi suất cho vay hợp lý, phù hợp với khả năng của các đối tượng vay; nghiên cứu có phương án thực hiện tái cấp vốn phù hợp cho Ngân hàng Chính sách xã hội làm cơ sở tạo nguồn vốn ổn định và bảo đảm mức lãi suất cho vay hợp lý đối với phát triển nhà ở cho thuê.

b) Nghiên cứu, bố trí nguồn vốn từ ngân sách Trung ương cho phát triển nhà ở cho thuê dài hạn; báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2026.



c) Nghiên cứu điều chỉnh quy định về thuế đối với doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở cho thuê theo chỉ định của Nhà nước theo hướng được tiếp cận các cơ chế ưu đãi.

d) Nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền cho phép Ngân hàng Chính sách xã hội phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh hoặc Chính phủ phát hành trái phiếu để cấp vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội, tạo nguồn vốn dài hạn với lãi suất hợp lý phục vụ phát triển nhà ở cho thuê.

4. Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ đã được giao tại Thông báo số 262/TB-VPCP ngày 26 tháng 5 năm 2026; chủ động phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các địa phương trong quá trình triển khai để hoàn thiện khung pháp lý đối với nhà ở cho thuê từ nay đến cuối năm 2026, bảo đảm cho phát triển mạnh mô hình nhà ở cho thuê trong thời gian tới.

5. Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quán triệt chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 262-TB/VPCP ngày 26 tháng 5 năm 2026 để chủ động triển khai thực hiện; phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan thực hiện các nhiệm vụ theo Thông báo số 262-TB/VPCP và Thông báo này để báo cáo, đề xuất kiến nghị các nội dung vượt thẩm quyền.

6. Giao Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc trực tiếp chỉ đạo các bộ, ngành và 05 địa phương triển khai các nhiệm vụ nêu trên.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Bộ Xây dựng tiếp tục hoàn thiện cơ chế; các địa phương khẩn trương triển khai trên cơ sở pháp lý hiện hành; trong quá trình thực hiện, đánh giá, rút kinh nghiệm để tiếp tục cập nhật, thể chế hóa trong các quy định của pháp luật, trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 2.

2. Bí thư Tỉnh ủy, Thành ủy thành phố Hải Phòng và các tỉnh: Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên quan tâm chỉ đạo - đây là một trong những ưu tiên chiến lược của Trung ương Đảng, Bộ Chính trị và chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22 tháng 5 năm 2026 ; phát huy vai trò người đứng đầu, quyết tâm, quyết liệt trong lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức thực hiện.



3. Trong quá trình triển khai, trường hợp có vướng mắc, các bộ, ngành và địa phương kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét.

Văn phòng Chính phủ thông báo để các cơ quan liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó Thủ tướng Thường trực Phạm Gia Túc (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Trung ương Đảng (để b/c);
- Các Bộ: XD, TC, TP, NN&MT;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam;
- Thành ủy, Tỉnh ủy, HĐND các tỉnh, thành phố: Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Ninh Bình, Hưng Yên;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý, Thư ký TTg, Thư ký PTTg Phạm Gia Túc, các Vụ, Cục: CN, NN, PL, KTTH, TH, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (2).

**KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM**



Phạm Mạnh Cường