

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1250/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2013

V/v hướng dẫn xác định đối tượng cho vay theo TT số 11/2013/TT-NHNN và TT số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013.

Kính gửi:

- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam
- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long

Ngày 15/05/2013, Bộ Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành Thông tư số 07/2013/TT-BXD và Thông tư số 11/2013/TT-NHNN quy định về việc cho vay hỗ trợ nhà ở và hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Nghị quyết số 02/NQ-CP, ngày 07/01/2013 của Chính phủ. Để tạo thuận lợi cho việc triển khai gói tín dụng hỗ trợ nhà ở, Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đối tượng, điều kiện và trình tự thủ tục khi vay vốn cụ thể như sau:

I. Đối với doanh nghiệp:

1. Đối tượng:

a) Doanh nghiệp là chủ đầu tư nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng.

b) Doanh nghiệp là chủ đầu tư các dự án nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo quy định tại Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 và các Quyết định số 65, 66, 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên, công nhân lao động tại các khu công nghiệp và người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

2. Điều kiện:

- Có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Có văn bản chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền;
- Đã có đất sạch và giấy phép xây dựng, trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thì có văn bản xác nhận của Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án.

- Có mục đích vay vốn để trả các chi phí chưa thanh toán phát sinh từ ngày 07/01/2013 (không bao gồm chi phí thuế) để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội nêu tại khoản 1 trên đây.

3. Trình tự, thủ tục: Doanh nghiệp trực tiếp hoặc thông qua UBND cấp tỉnh gửi hồ sơ đáp ứng các điều kiện nêu trên, kèm theo nhu cầu lượng vốn cần vay về Bộ Xây dựng để kiểm tra, thẩm định và tổng hợp gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các ngân hàng; doanh nghiệp liên hệ trực tiếp tới với 1 trong 5 ngân hàng quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để được xem xét cho vay vốn.

II. Đối với người thuê, thuê mua, mua nhà ở (hộ gia đình, cá nhân):

1. Trường hợp thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội (bao gồm cả nhà ở thu nhập thấp):

a) Đối tượng:

- Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập; lực lượng vũ trang nhân dân;

- Người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể.

b) Điều kiện:

- Do việc xét duyệt đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Quyết định 67/2009/QĐ-TTg đã được thực hiện rất chặt chẽ, vì vậy hộ gia đình, cá nhân khi có hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội đã ký kết với chủ đầu tư dự án sau ngày 07/01/2013 được coi là đủ điều kiện được vay trong gói tín dụng hỗ trợ nhà ở.

- Có đủ mức vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay theo quy định và đáp ứng khả năng trả nợ theo điều kiện vay vốn của Ngân hàng.

- Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp có thể dùng căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp đã hoàn thành hoặc sẽ hình thành trong tương lai để làm tài sản bảo đảm khoản vay với Ngân hàng.

c) Trình tự, thủ tục: Người thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội có nhu cầu vay vốn, có đủ điều kiện nêu tại điểm b trên đây thì liên hệ với 1 trong 5 Ngân hàng được giao cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT – NHNN của Ngân hàng Nhà nước để xem xét được vay vốn. Ngân hàng không yêu cầu thêm các thủ tục xác nhận về đối tượng, điều kiện khác. Trường hợp ngân hàng yêu cầu khách hàng chứng minh về thu nhập để bảo đảm cho phương án trả nợ thì thực hiện theo quy định của ngân hàng.

2. Thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m^2 , giá bán dưới 15 triệu đồng/ m^2 :

a) Đối tượng:

a.1) Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập; lực lượng vũ trang nhân dân;

a.2) Người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể.

b) Điều kiện:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, hoặc có nhà ở nhưng diện tích quá chật chội. Cụ thể là:

+ Có nhà ở là căn hộ chung cư, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8 m^2 sử dụng/người;

+ Có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8 m^2 sử dụng/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Đối tượng được vay vốn phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở. Đối với trường hợp tạm trú thì phải có đóng bảo hiểm xã hội từ 1 năm trở lên.

- Đã có hợp đồng thuê, mua nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật, ký kết sau ngày 07/01/2013.

- Có đủ mức vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay theo quy định và đáp ứng khả năng trả nợ theo điều kiện vay vốn của Ngân hàng.

- Người thuê, mua nhà ở thương mại có thể dùng căn hộ đã hoàn thành hoặc sẽ hình thành trong tương lai để làm tài sản bảo đảm khoản vay với Ngân hàng.

c) Trình tự, thủ tục xác nhận đủ điều kiện vay vốn:

- Đối với các đối tượng là: Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp; viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập; lực lượng vũ trang nhân dân thì cơ quan nơi đối tượng đang công tác xác nhận về nơi công tác và thực trạng về nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục 1, Thông tư số 07/2013/TT-BXD và phải chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận của mình, không yêu cầu xác nhận về điều kiện thu nhập;

- Đối với các đối tượng là: Người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định; người lao động tự do, kinh doanh cá thể thì Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đối tượng có hộ khẩu thường trú hoặc đăng ký tạm trú xác nhận về hộ khẩu và thực trạng nhà ở theo mẫu quy định tại Phụ lục 2, Thông tư số 07/2013/TT-BXD, không yêu cầu phải có xác nhận về điều kiện thu nhập.

d) Trình tự, thủ tục vay vốn: Người thuê, mua nhà ở thương mại, có diện tích nhỏ hơn 70 m^2 , giá bán dưới 15 triệu đồng/ m^2 , có nhu cầu vay vốn, có đủ điều kiện nêu tại điểm b trên đây thì liên hệ với 1 trong 5 Ngân hàng được giao cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT – NHNN của Ngân hàng Nhà nước để xem xét được vay vốn. Ngân hàng không yêu cầu thêm các thủ tục xác nhận về đối tượng, điều kiện khác. Trường hợp ngân hàng yêu cầu khách hàng chứng minh về thu nhập để bảo đảm cho phương án trả nợ thì thực hiện theo quy định của ngân hàng.

III. Thời hạn áp dụng:

Việc giải ngân cho vay hỗ trợ nhà ở kết thúc khi Ngân hàng Nhà nước giải ngân hết số tiền tái cấp vốn, nhưng tối đa là 36 tháng kể từ ngày 01/6/2013.

IV. Một số lưu ý khác:

Trong quá trình triển khai thực hiện gói tín dụng hỗ trợ nhà ở, Bộ Xây dựng còn nhận được một số phản ánh từ doanh nghiệp, người dân về một số vướng mắc, Bộ Xây dựng đề nghị các ngân hàng lưu ý một số vấn đề sau:

1. Để tạo điều kiện thuận lợi cho các khách hàng là hộ gia đình, cá nhân trong quá trình vay vốn, đề nghị các ngân hàng phối hợp với các chủ đầu tư dự án có nhà ở bán cho khách hàng, hướng dẫn người mua được tiếp cận vốn vay, nếu có nhu cầu, tốt nhất là tạo điều kiện để người mua được vay cùng một ngân hàng với chủ đầu tư. Tuy vậy, không được bắt buộc khách hàng là hộ gia đình, cá nhân phải vay vốn tại cùng một ngân hàng mà chủ đầu tư đã vay vốn.

2. Do các doanh nghiệp là chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại có các căn hộ có diện tích nhỏ hơn 70 m^2 , giá bán dưới 15 triệu đồng/ m^2 không thuộc đối tượng được vay vốn trong gói tín dụng hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, nhưng khách hàng là hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m^2 , giá bán dưới 15 triệu đồng/ m^2 thì lại thuộc đối tượng được vay vốn trong gói tín dụng hỗ trợ nhà ở, vì

vậy, khi ngân hàng xem xét cho khách hàng là hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² vay vốn thì không xem xét dự án đó có được vay vốn trong gói tín dụng hỗ trợ nhà ở hay không.

3. Về diện tích và giá bán đối với nhà ở thương mại ghi trong hợp đồng mua, bán giữa chủ đầu tư và khách hàng: Đối với giá bán phải đáp ứng quy định tại khoản 3 Điều 5, Thông tư số 07/2013/TT-BXD và phải thấp hơn 15 triệu đồng/m²; đối với diện tích căn hộ, do đặc thù của sản phẩm xây dựng và phương thức bán nhà hình thành trong tương lai, chấp nhận diện tích căn hộ ghi trong hợp đồng là tạm tính nhưng với quy mô nhỏ hơn 70 m², khi hoàn công có thể thay đổi theo thực tế.

Bộ Xây dựng đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khẩn trương chỉ đạo các Ngân hàng được giao, triển khai nhanh việc cho vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ và phản ánh kịp thời những khó khăn, vướng mắc (nếu có) về Bộ Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để cùng phối hợp giải quyết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Trịnh Đình Dũng (để B/C);
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

(®. ký)

Nguyễn Trần Nam