

Số: 20 /BC-BXD

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2023

**BÁO CÁO**

**Hội Nghị thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững**

Kính gửi Thủ tướng Chính phủ

Đến trước:.....  
**HỎA-TỐC** →

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức Hội nghị thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững, Bộ Xây dựng xin kính báo cáo như sau:

**I. Bối cảnh tình hình**

Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế và tác động ảnh hưởng đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực. Theo thống kê, đóng góp của góp của ngành xây dựng và bất động sản trong GDP các năm gần đây khoảng 11% (trong đó, đóng góp của ngành BĐS trực tiếp và gián tiếp thông qua các lĩnh vực khác khoảng 4,5%).

Năm 2022, là năm có nhiều khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung, thị trường bất động sản nói riêng và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn do chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố bất lợi cả trong và ngoài nước.

Trong nước, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi phát triển, cũng như một số tồn tại, hạn chế kéo dài từ trước chưa thể khắc phục triệt để, như: Hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập; nhiều dự án bất động sản tại các địa phương gặp nhiều khó khăn trong triển khai thực hiện dẫn đến nguồn cung bất động sản, nhà ở giảm nhiều so với thời gian trước; cơ cấu sản phẩm không hợp lý, dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp trong khi “thiếu nhà ở vừa túi tiền, đặc biệt thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội”, nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của các đối tượng thu nhập thấp tại đô thị; sức mua và thanh khoản giảm mạnh; hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án;

Khó khăn của thị trường bất động sản kéo theo khó khăn của nhiều ngành nghề, cắt giảm một lượng lớn lao động và ảnh hưởng đến an sinh xã hội và trật tự an toàn xã hội.



Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp. Theo đó, Tổ công tác đã làm việc lần lượt với UBND Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Thành phố Hà Nội, UBND Thành phố Đà Nẵng, UBND Thành phố Hải Phòng, UBND Thành phố Cần Thơ và một số doanh nghiệp bất động sản để nghe báo cáo, nắm thông tin, tình hình và trao đổi, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản.

Trong quá trình làm việc với các doanh nghiệp, địa phương, Tổ công tác đã trao đổi, hướng dẫn trực tiếp về các quy định pháp luật và việc tổ chức thực hiện đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của các bộ, ngành và địa phương. Các nội dung chưa thể trao đổi, hướng dẫn trực tiếp, tổ công tác đã cho rà soát, tổng hợp để có văn bản hướng dẫn, giải quyết theo chức năng nhiệm vụ các bộ ngành liên quan. Đặc biệt, tổ công tác có văn bản gửi các địa phương để đôn đốc, yêu cầu địa phương khẩn trương giải quyết, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của địa phương mà doanh nghiệp báo cáo, kiến nghị.

Ngoài ra, Tổ công tác cũng đã họp, trao đổi cùng các chuyên gia trong lĩnh vực tài chính, bất động sản và đại diện Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hiệp hội bất động sản Tp Hồ Chí Minh, Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam để đánh giá tình hình và giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến tích cực, tuy nhiên thị trường vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu, chứng khoán, tổ chức thực thi pháp luật của địa phương,... cần tiếp tục được tập trung tháo gỡ.

## **II. Tình hình thị trường bất động sản và hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**

### ***1. Tình hình chung của thị trường bất động sản:***

#### ***1.1. Nguồn cung bất động sản:***

Năm 2022, nguồn cung nhà ở khan hiếm, cơ cấu sản phẩm nhà ở nghiêng về phân khúc nhà ở trung-cao cấp, nhà ở cho người thu nhập thấp thiếu, cơ cấu sản phẩm bất động sản bình dân giảm dần từ 20% (năm 2019) xuống dưới 5% trong năm 2022, số lượng dự án triển khai rất hạn chế.

- *Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại:* Cả nước có 126 dự án với 55.732 căn hộ được cấp phép (số lượng dự án bằng khoảng 52,7% so với năm 2021); có 466 dự án với 228.029 căn hộ đang được triển khai xây dựng (bằng khoảng 47,7% so với năm 2021); có 91 dự án với 18.206 căn hộ đã hoàn thành xây dựng (bằng khoảng 55,2% so với năm 2021).

- *Đối với dự án nhà ở xã hội:* Trên cả nước có 09 dự án được cấp phép mới với quy mô 5.526 căn hộ; có 114 dự án với 6.196 căn hộ đã hoàn thành xây dựng;



có 27 dự án với 8.245 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng.

- *Đối với nhà ở công nhân:* Trên cả nước có 02 dự án được cấp phép mới với quy mô 1.729 căn hộ; có 01 dự án với 32 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; có 04 dự án với 2.328 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng.

### *1.2. Lượng giao dịch bất động sản:*

Lượng giao dịch năm 2022 tăng so với năm 2021 tuy nhiên vẫn giảm so với trước khi có dịch Covid-19.

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công trong các quý trong năm 2022 không ổn định, lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công tăng cao nhất vào quý II sau đó giảm và thấp nhất vào quý IV<sup>1</sup>.

- Lượng giao dịch đất nền thành công trong các quý năm 2022 không ổn định, lượng giao dịch đất nền tăng mạnh nhất trong quý I, quý II sau đó giảm mạnh trong quý III và quý IV.

### *1.3. Giá giao dịch bất động sản:*

Nhìn chung trong năm 2022, giá bán được điều chỉnh về giá trị thực. Các sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực, có thanh khoản tốt trong dài hạn và nhu cầu cho thuê cao vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt. Tuy nhiên, lượng giao dịch không cao bởi việc hạn chế khoản vay tín dụng không chỉ ảnh hưởng đến nhà đầu tư mà còn khiến những người có nhu cầu ở thực khó tiếp cận khoản vay. Trong khi đó, cơ cấu nguồn cung chủ yếu là các sản phẩm cao cấp, mặc dù đã áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu nhưng giá bán vẫn ở mức cao.

Giá bất động sản đặc biệt là nhà ở, đất nền liên tục tăng trong quý I và quý II, quý III chững lại và quý IV có điều chỉnh giảm ở một số dự án nhưng không nhiều. Hầu hết vẫn giữ ở mức cao đã thiết lập cuối quý II.

Căn hộ cao cấp có mức giá trên 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm 37% thị trường; căn hộ trung cấp có giá khoảng từ 25 triệu – 50 triệu đồng/m<sup>2</sup> chiếm 15% thị trường; căn hộ bình dân, giá rẻ có giá dưới 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> hầu như không có.

### *1.4. Nguồn vốn cho thị trường bất động sản:*

#### *1.4.1. Về tình hình cấp tín dụng bất động sản:*

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: tính đến 31/12/2020 đạt 633.740 tỷ đồng; tính đến 31/12/2021 đạt 728.842 tỷ đồng; tính đến 31/3/2022 đạt 783.942 tỷ đồng; đến 30/6/2022 đạt 784.575 tỷ đồng; đến 30/9/2022 đạt 796.689 tỷ đồng; đến 31/12/2022 là gần 800.000 tỷ đồng.

<sup>1</sup> Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ trong năm 2022 là 154.756 giao dịch, bằng khoảng 138,6% so với năm 2021.



#### *1.4.2. Về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp:*

Theo báo cáo của Bộ Tài chính: Tính đến 28/10/2022 khối lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp đạt 328,9 nghìn tỷ đồng, giảm 25,2% so với cùng kỳ năm 2021 và có xu hướng giảm dần qua các quý. Trong đó, các doanh nghiệp bất động sản chiếm 28,87% trong tổng khối lượng phát hành. Theo số liệu thống kê sơ bộ của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, tính đến 25/12/2022, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ khoảng 2 triệu tỷ đồng, trong đó của doanh nghiệp bất động sản là 419 nghìn tỷ đồng (chiếm 33,6%).

*(Bộ Tài chính sẽ có báo cáo chi tiết)*

#### *1.4.3. Về thị trường cổ phiếu, chứng khoán:*

Thị trường chứng khoán Việt Nam có diễn biến đi ngược so với năm 2021 khi vốn hóa của gần như toàn bộ các doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán đều giảm mạnh. Tính chung 11 tháng năm 2022, giá trị giao dịch chứng khoán bình quân đạt 20.556 tỷ đồng/phiên, giảm 22,7% so với bình quân năm 2021 (theo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước). Tính đến giữa quý IV/2022, vốn hóa của nhóm doanh nghiệp bất động sản giảm khoảng 542 nghìn tỷ đồng và có khoảng 31/49 công ty bất động sản được niêm yết trên sàn HoSe bị giảm hơn 50% giá trị cổ phiếu.

*(Bộ Tài chính sẽ có báo cáo chi tiết)*

#### *1.4.4. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản:*

Theo số liệu báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) công bố, nguồn vốn ngoại (FDI) đầu tư vào lĩnh vực bất động sản cả năm 2022 đã tăng thêm 1,85 tỷ USD, tăng hơn 70% so với cả năm 2021 và giữ vị trí thứ 2 trong các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư FDI năm 2022 với tổng vốn đầu tư hơn 4,45 tỷ USD, chiếm 16,1%, chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản công nghiệp và một số dự án bất động sản lớn.

### **2. Tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:**

(1) Hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án.

*Trong 02 tháng cuối năm 2022, trái phiếu đến hạn của các doanh nghiệp bất động sản chiếm 38,3% tổng giá trị trái phiếu đến hạn, trong đó, 99,6% trái phiếu đáo hạn của các doanh nghiệp bất động sản có tài sản bảo đảm.*

(2) Lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng tăng, dẫn đến chi phí của doanh nghiệp cũng tăng cao gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

(3) Một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh; phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án; dừng triển



khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO; có Tập đoàn giảm đến 50% lực lượng lao động).

(4) Khó khăn của thị trường bất động sản kéo theo khó khăn của nhiều ngành nghề, cắt giảm một lượng lớn lao động và ảnh hưởng đến an sinh xã hội và trật tự an toàn xã hội.

(5) Các doanh nghiệp nhà thầu thi công phải cắt giảm lao động do các dự án phải dừng, giãn tiến độ thi công; không có dòng tiền để trả cho doanh nghiệp cung ứng và trả lương người lao động do chủ đầu tư không có nguồn để thanh toán.

(6) Doanh nghiệp không bán được sản phẩm để thu hồi vốn và tái đầu tư do khách hàng mua bất động sản khó tiếp cận vốn vay của các tổ chức tín dụng gián tiếp ảnh hưởng đến thanh khoản các sản phẩm, dự án bất động sản.

(7) Các doanh nghiệp gặp khó khăn trong phát hành trái phiếu và huy động vốn dẫn đến nguy cơ nhiều doanh nghiệp không có khả năng thanh toán, trả nợ đúng hạn.

### **3. Đánh giá chung về thị trường bất động sản:**

Thị trường xây dựng và thị trường bất động sản có sự liên thông, ảnh hưởng trực tiếp tới sự phát triển của các thị trường khác, như: Thị trường lao động, thị trường tài chính, thị trường chứng khoán... Thực tế cho thấy lĩnh vực BĐS được coi là khởi đầu của một chuỗi kinh doanh, từ xây lắp, vật liệu, du lịch, nghỉ dưỡng, nhà ở và văn phòng cho thuê... và tham gia vào hầu hết các ngành kinh tế khác. Trong thời gian qua, thị trường bất động sản đã góp phần thu hút các nguồn lực để phát triển hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, công trình xây dựng, tạo ra các tài sản cố định lớn cho nền kinh tế; đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của nhân dân, bảo đảm an sinh xã hội; góp phần thúc đẩy tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu lao động, kinh tế; đồng thời góp phần quan trọng vào công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa, phát triển đô thị, du lịch. Cùng với đó, thị trường vốn dành cho lĩnh vực bất động sản tiếp tục phát triển và thu hút, sử dụng một tỷ lệ lớn trong tổng lượng vốn đầu tư từ các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, thị trường chứng khoán.

Bên cạnh các đóng góp, kết quả nêu trên, hoạt động của thị trường bất động sản năm 2022 cũng ghi nhận những dấu hiệu mang tính “bất thường”, chưa ổn định, chưa lành mạnh như:

Đầu năm thị trường bất động sản “bùng nổ” (đặc biệt phân khúc đất nền có tỷ lệ hấp thụ mạnh) nhưng đến cuối năm lại “trầm lắng”.

Nguồn cung khan hiếm, hầu hết các sản phẩm chào bán trên thị trường đều đã được chào bán từ những năm trước, rất ít các dự án mới phát sinh. Cấu trúc nguồn cung nghiêng về sản phẩm cao cấp. Sản phẩm phục vụ đầu tư, sản phẩm giá rẻ và nhà ở xã hội khan hiếm. Phân khúc đất nền chứng kiến sự bùng nổ quá mạnh, đặc biệt tại các địa phương mới nổi, quản lý nhà nước chưa thực sự tốt tạo nên các cơn “sốt đất ảo”. Những sản phẩm này chủ yếu là các sản phẩm tự phát, không thuộc các dự án phát triển. Do tăng trưởng kinh tế ổn định, tốc độ đô thị hóa và hạ tầng tăng nhanh, nhu cầu BĐS ở thực vẫn rất lớn, nhưng nguồn cung không đủ đáp ứng (đặc biệt là sản phẩm có giá phù hợp) nên tỷ lệ giao dịch thấp,



tính hấp thụ yếu. Chính sách thắt chặt tiền tệ thời điểm cuối năm làm nghẽn mạch dòng tiền cũng làm cho tính thanh khoản của thị trường bị suy yếu.

Đầu năm giá tăng mạnh từ 20% đến 30%, đặc biệt là ở phân khúc đất nền. Mức giá này được đánh giá là tăng cao so với thực chất. Tuy nhiên, từ giữa đến cuối năm có hiện tượng giảm tương ứng tỷ lệ tăng.

Đối với phân khúc BĐS công nghiệp, đầu năm 2022 khôi phục mạnh và ổn định, có thể xem là điểm sáng của thị trường BĐS. Phân khúc bán lẻ tăng trưởng từ đầu năm đến hết quý 3/2022. Nhưng đến cuối năm cũng có dấu hiệu chững lại.

### **III. Các khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân**

Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ qua các buổi làm việc với các địa phương<sup>2</sup>, doanh nghiệp bất động sản và qua báo cáo của các địa phương, doanh nghiệp gửi về cho thấy hiện có rất nhiều dự án nhà ở, khu đô thị đang triển khai thực hiện gặp khó khăn, vướng mắc hoặc dừng triển khai thực hiện<sup>3</sup> do nhiều nguyên nhân, điển hình là một số khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân sau:

#### **1. Về thể chế, quy định pháp luật:**

*1.1. Liên quan đến pháp luật về đất đai:* (1) Nhiều dự án gặp khó khăn, vướng mắc, triển khai chậm do quy định về phương pháp định giá đất rất khó xác định đầu là giá "thị trường" (*chiếm trên 50% vướng mắc của các dự án*)<sup>4</sup>. (2) Nhiều trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; về thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định nhưng đã được chuyển mục đích sử dụng đất; về đền bù và giải phóng mặt bằng... (3) Về doanh nghiệp cổ phần hóa chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; về giao đất, cho thuê đất dự án đối ứng BT; về điều kiện duy trì tỷ lệ góp vốn không thấp hơn 26% khi di dời doanh nghiệp, cơ sở sản xuất; về việc doanh nghiệp nhà nước có chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phù hợp (hoặc chưa có) Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước; về cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà trong dự án có điều chỉnh quy hoạch; về việc tách diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại thành dự án độc lập... (4) Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng đối với các dự án thuộc địa bàn các phường của đô thị đặc biệt, đô thị loại 1 đã được chấp thuận chủ trương trước thời điểm Nghị định 148/2020/NĐ-CP ban hành và có hiệu lực.

*1.2. Liên quan đến pháp luật về quy hoạch:* (1) Đối với trường hợp quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên (các quy hoạch cấp trên trước đó không còn phù hợp đang phải rà soát, điều

<sup>2</sup> UBND Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Thành phố Hà Nội, UBND Thành phố Đà Nẵng, UBND Thành phố Hải Phòng, UBND Thành phố Cần Thơ

<sup>3</sup> Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng trên 80% dự án trên số lượng 180 dự án nhà ở, khu đô thị; Thành phố Hà Nội có 50% dự án trên số lượng 170 dự án nhà ở, khu đô thị; Thành phố Đà Nẵng có 60% dự án trên số lượng 75 dự án nhà ở, khu đô thị; Thành phố Hải Phòng có 30% dự án trên số lượng 65 dự án nhà ở, khu đô thị; Thành phố Cần Thơ có 40% dự án trên số lượng 79 dự án nhà ở, khu đô thị.

<sup>4</sup> Cơ quan chức năng e ngại, sợ trách nhiệm gây thất thoát nếu định giá thấp hơn thị trường; nhiều trường hợp định giá cao hơn nhiều giá giao dịch thực tế gây khó khăn cho doanh nghiệp triển khai thực hiện.



chỉnh, cập nhật theo quy định). (2) Về thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung; về điều kiện, thời điểm rà soát, cập nhật, điều chỉnh quy hoạch đảm bảo đồng bộ quy hoạch xây dựng bao gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết...(3) Đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, đang triển khai thực hiện nhưng căn cứ, cơ sở pháp lý đã hết hiệu lực (như một số trường hợp áp dụng Nghị quyết 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp).

*1.3. Liên quan đến pháp luật về đầu tư:* (1) Trong việc cho phép điều chỉnh tiến độ dự án vì nguyên nhân khách quan thì không nhất thiết thực hiện thẩm định, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định; điều chỉnh tiến độ dự án do chậm tiến độ vì nguyên nhân chủ quan đối với các dự án có thời điểm hoàn thành trước 01/01/2021; việc điều chỉnh dự án trong trường hợp vi phạm chậm đưa đất vào sử dụng. (2) Về quy định không cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng "đất khác" nhưng không phải đất ở. (3) Trong điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án nhà ở, khu đô thị trong trường hợp chỉ có quyết định giao đất nhưng không có quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về đô thị; về thẩm quyền chuyển nhượng dự án; về đấu thầu dự án có phần đất công xen kẽ trong dự án. (4) Về yêu cầu dự án nhà ở xã hội phải đảm bảo phù hợp 100% quy hoạch dẫn đến nhiều dự án nhà ở xã hội không thể đảm bảo để được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

*1.4. Liên quan đến pháp luật về nhà ở, đô thị và xây dựng:* (1) Đối với các dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, đô thị. (2) Trong việc thực hiện quy định tỷ lệ 100% chủ sở hữu phải thống nhất khi thực hiện xây dựng lại nhà chung cư cấp C - chưa hư hỏng nặng, nguy hiểm. (3) Trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo lại chung cư cũ; về hệ số k bồi thường; về việc quy đổi diện tích căn hộ và giá quy đổi trong phương án bồi thường; về thực hiện cải tạo đồng bộ khu chung cư bao gồm cả chung cư cũ hư hỏng nặng, nguy hiểm và chung cư chưa hư hỏng nặng, nguy hiểm...(4) Trong phân cấp thẩm định dự án đầu tư xây dựng trong trường hợp dự án có nhiều thành phần, công trình có cấp khác nhau; (5) Trong việc xác định suất vốn đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng phục vụ cho công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

## **2. Về phát triển nhà ở xã hội:**

- *Về hình thức giao đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:* Theo pháp luật thì Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để được miễn tiền sử dụng đất vẫn phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm phát sinh thủ tục hành chính, theo báo cáo của các doanh nghiệp thì để thực hiện thủ tục này mất thời gian 1-2 năm.

- *Về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội:* Theo quy định của Luật Nhà ở, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị từ loại III trở lên phải



dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội (tỷ lệ 20% theo quy định của Chính phủ), dẫn đến việc hầu hết các địa phương không bố trí các quỹ đất để phát triển dự án nhà ở xã hội độc lập. Bên cạnh đó, quy định này dẫn đến việc bố trí quỹ đất không phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị... Quy định này dẫn đến quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua thiếu nhiều so với nhu cầu và không tạo sự chủ động cho địa phương.

- *Về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:* Quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chồng chéo, chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đất đai dẫn đến việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội còn chồng chéo, chưa thống nhất, phức tạp, kéo dài thời gian thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án và làm chậm tiến độ triển khai dự án.

Đối với nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là tổ chức chính trị - xã hội đại diện cho công nhân, người lao động, có nguồn lực tài chính, đã thực hiện đầu tư trực tiếp vào một số dự án nhà ở thuộc khu thiết chế của công đoàn tại một số địa phương, có mong muốn tham gia làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho công nhân. Tuy nhiên, pháp luật hiện hành chưa có quy định cho phép tổ chức này được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ cho công nhân khu công nghiệp.

- *Về quyền và ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân:*

+ Luật Nhà ở 2014 quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng; trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng các căn hộ để cho thuê này để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn, làm giảm thu hút đầu tư và không khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội để cho thuê.

+ Các ưu đãi cho Chủ đầu tư như miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế, được dành 20% tổng diện tích đất ở (hoặc diện tích sàn xây dựng) để kinh doanh nhà ở thương mại (hoặc sàn kinh doanh thương mại), được vay vốn với lãi suất ưu đãi... là không thực chất vì chủ đầu tư không được hưởng mà là người dân được hưởng do theo quy định không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội. Điều này dẫn đến chưa thu hút, khuyến khích được chủ đầu tư.

- *Về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội:* Chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý như chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp,... trong khi lợi nhuận định mức không vượt quá 10% nên không thu hút được doanh nghiệp. Việc không quy định thời điểm xác định giá trước khi thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách và việc xác định giá phải được UBND cấp tỉnh thẩm định cũng gây kéo dài thời gian, tốn kém cho doanh nghiệp, làm tăng chi phí.

- *Về đối tượng và điều kiện thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội:*

+ Luật Nhà ở năm 2014 có quy định ưu đãi cho doanh nghiệp, hợp tác xã



sản xuất công nghiệp, dịch vụ trong trường hợp tự lo chỗ ở cho người lao động, tuy nhiên lại chưa có quy định đối tượng này là đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội.

+ Các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội không phân biệt hình thức hỗ trợ đều phải đảm bảo đủ 03 điều kiện (chưa có nhà ở, phải cư trú trên địa bàn tỉnh có nhà ở xã hội, thu nhập không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân) và phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định về đối tượng, điều kiện... dẫn đến người dân và chính quyền phải thực hiện nhiều thủ tục, giấy tờ, khó khăn trong việc xác nhận các điều kiện.

### **3. Về nguồn vốn tín dụng:**

- Các doanh nghiệp bất động sản phản ánh rất khó khăn trong tiếp cận, vay vốn từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng, đặc biệt là giai đoạn nửa cuối năm 2022, ngay cả khi đối với trường hợp có tài sản đảm bảo do: các ngân hàng hết hạn mức cho vay đồng thời với sự kiểm soát chặt chẽ hơn nguồn vốn tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản

- Cùng với đó, các tổ chức, cá nhân là khách hàng mua bất động sản không được giải ngân cho vay thậm chí trước đó đã ký hợp đồng thỏa thuận cho vay của ngân hàng dẫn đến các doanh nghiệp không bán được sản phẩm để thu hồi vốn và tái đầu tư do: các ngân hàng hết hạn mức cho vay và thận trọng hơn, hạn chế, giảm tỷ lệ cho vay đối với bất động sản.

- Lãi suất cho vay giai đoạn cuối năm 2022 tăng (NHNN thực hiện tăng lãi suất điều hành 02 đợt vào ngày 21/9 và ngày 2/11; trái ngược với năm 2020 – 2021 hạ lãi suất điều hành 03 đợt) cũng tạo thêm khó khăn trong huy động nguồn vốn tín dụng để triển khai dự án bất động sản trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng, thanh khoản giảm mạnh.

### **4. Về phát hành trái phiếu doanh nghiệp:**

- Việc Nhà nước kiểm soát chặt chẽ các điều kiện của doanh nghiệp và nhà đầu tư trong việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Cùng với đó, có một số tổ chức, cá nhân có sai phạm, bị xử lý liên quan đến hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản đã ảnh hưởng rất lớn đến thị trường và tâm lý nhà đầu tư. Dẫn đến các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn hơn trong việc phát hành trái phiếu tạo nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án cũng như cân đối dòng tiền trong hoạt động của doanh nghiệp<sup>5</sup>.

- Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong thời gian qua phát hành một lượng trái phiếu rất lớn hàng trăm ngàn tỷ đồng, nhiều doanh nghiệp có lượng phát hành mấy chục ngàn tỷ đồng và có hạn trả nợ vào cuối năm 2022 và năm 2023<sup>6</sup>. Đây là khó khăn, áp lực rất lớn cho nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất

<sup>5</sup> Theo báo cáo của Bộ Tài chính: Tính đến 28/10/2022, khối lượng trái phiếu doanh nghiệp phát hành là 328,96 nghìn tỷ đồng. Khối lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp giảm dần theo từng quý, trong đó, quý I là 134,8 nghìn tỷ đồng, quý II là 122,4 nghìn tỷ đồng, quý III là 65,9 nghìn tỷ đồng.

<sup>6</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: Tổng khối lượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đang lưu ký tại thời điểm 30/9/2022 là 1.260,1 nghìn tỷ đồng, tương đương 15% GDP năm 2021. Trong đó, trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản chiếm 35,8% (451.159 tỷ đồng). Theo dữ liệu trái phiếu đăng ký, lưu ký tại thời điểm 30/9/2022, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đáo hạn trong 2 tháng cuối năm 2022 là 55.989 tỷ đồng, đáo hạn năm 2023 là 282,16 nghìn tỷ đồng, năm 2024 là 362,9 nghìn tỷ đồng. Đối với trái phiếu đáo hạn trong 2 tháng cuối



động sản trong thời gian tới.

- Một số doanh nghiệp còn phải chịu áp lực trả nợ trái phiếu trước hạn cho nhà đầu tư<sup>7</sup> vì nhiều nguyên nhân, trong đó có thay đổi chính sách kiểm soát trái phiếu phát hành của doanh nghiệp.

- Quy định “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” mới được đầu tư, mua trái phiếu doanh nghiệp dẫn đến cản trở các nhà đầu tư cá nhân có nhu cầu đầu tư, mua trái phiếu doanh nghiệp trong khi các doanh nghiệp lại đang dẫn cần vốn.

- Việc xử lý vi phạm một số tổ chức, cá nhân trong thời gian qua liên quan việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp đã ảnh hưởng đến tâm lý các nhà đầu tư, gây ra tâm lý e ngại, nghe ngóng, dừng đầu tư, rút tiền trước hạn...

### **5. Về thị trường chứng khoán:**

- Trong năm 2022, thị trường chứng khoán đã trải qua nhiều đợt điều chỉnh giảm, trong 10 tháng đầu năm ghi nhận 06/10 tháng giảm điểm với biên độ lớn, với 05/06 tháng giảm lớn hơn 5%<sup>8</sup>. Mức vốn hóa thị trường cổ phiếu tính đến ngày 14/11/2022 giảm 37,4% so với cuối năm 2021<sup>9</sup>, tương đương 57,3% GDP năm 2021.

- Thanh khoản trên thị trường cổ phiếu có xu hướng giảm liên tục<sup>10</sup>. Tính chung từ đầu năm đến đầu tháng 11, giá trị giao dịch bình quân giảm 21,4% so với bình quân năm 2021<sup>11</sup>.

### **6. Về tổ chức thực thi pháp luật của các địa phương:**

- Tổ chức, người thực thi pháp luật có tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ rủi ro pháp lý dẫn đến dùn dầy hồ sơ lòng vòng, giải quyết chậm, không dám đề xuất, không dám quyết định.

- Chưa rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn để đánh giá cụ thể nguyên nhân, lý do các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Từ đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư cho các dự án.

- Chưa tập trung lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch

---

năm 2022 (55.989 tỷ đồng, các doanh nghiệp bất động sản là 21,4 nghìn tỷ đồng (chiếm 38,3% tổng giá trị trái phiếu đến hạn, trong đó 99,6% trái phiếu đáo hạn của doanh nghiệp bất động sản có tài sản đảm bảo).

<sup>7</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: Tính đến cuối tháng 9, các doanh nghiệp đã mua lại trước hạn 133.314 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, tăng 42,1% so với cùng kỳ năm 2021, tương đương 95,2% khối lượng mua lại cả năm 2021. Các tổ chức tín dụng là nhóm mua lại với khối lượng lớn nhất (58.389 tỷ đồng), tiếp theo là nhóm bất động sản (29.207 tỷ đồng).

<sup>8</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: Chỉ số VNIndex giảm mạnh nhất trong tháng 9 (giảm 11,6%) và tháng 10 (giảm 9,2%). Sang hai tuần giao dịch đầu tiên của tháng 11 (tính đến ngày 14/11/2022), chỉ số VNIndex tiếp tục giảm 8,5% so với tháng trước và đóng cửa ở mức 941,04 điểm, giảm 37,2% so với cuối năm 2021.

<sup>9</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: Mức vốn hóa thị trường cổ phiếu tính đến ngày 14/11/2022 ước đạt 4.858 nghìn tỷ đồng.

<sup>10</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: Giá trị giao dịch bình quân quý I đạt 31.173 tỷ đồng/phiên, quý II đạt 20.491 tỷ đồng/phiên, quý III chỉ đạt hơn 16.058 tỷ đồng/phiên. Trong tháng 10, giá trị giao dịch đạt 13.030 tỷ đồng/phiên, giảm 16,7% so với tháng trước và giảm 39,01% so với bình quân 10 tháng đầu năm 2022. Sang đến nửa đầu tháng 11, thanh khoản trên thị trường cổ phiếu chỉ đạt trung bình 11.625 tỷ đồng/phiên, mức thanh khoản bình quân thấp nhất trong năm.

<sup>11</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: Tính chung từ đầu năm đến đầu tháng 11, giá trị giao dịch bình quân đạt 20.912 tỷ đồng/phiên.



xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở.

- Chưa tập trung đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

- Chưa chú trọng cải cách thủ tục hành chính, đẩy mạnh việc thực hiện thủ tục hành chính liên thông, thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4 dẫn đến kéo dài hoặc chậm trễ trong giải quyết thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn.

- Triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội còn chậm, chưa đạt yêu cầu.

- Việc rà soát thủ tục pháp lý các dự án bất động sản và việc ban hành kết luận kết quả rà soát còn kéo dài, gây ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện dự án của các doanh nghiệp.

- Chưa chủ động tiếp xúc, làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc mà doanh nghiệp, dự án bất động sản đang gặp phải để kịp thời tháo gỡ.

- Chưa kịp thời nghiên cứu ban hành các quy định cụ thể theo thẩm quyền để triển khai thực hiện có hiệu quả các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan như: điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ được tách diện tích đất trong dự án bất động sản thành dự án độc lập đối với các diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại...

### ***7. Về thông tin tiêu cực ảnh hưởng đến thị trường, doanh nghiệp:***

Thời gian vừa qua, nhiều thông tin xã hội không chính xác, không chính thống gây ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường, đặc biệt là các thông tin về tài chính, tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, xử lý vi phạm tại một số doanh nghiệp (như các doanh nghiệp VinGroup, Novaland...) đã gây tâm lý hoang mang cho khách hàng, nhà đầu tư; gây khó khăn cho doanh nghiệp; ảnh hưởng xấu đến thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán. Ảnh hưởng đến tâm lý của nhà đầu tư dẫn đến e ngại, nghe ngóng, tạm dừng đầu tư vào lĩnh vực bất động sản mà chuyển sang các kênh đầu tư khác. Ảnh hưởng trực tiếp đến các doanh nghiệp và dự án đang kinh doanh không bán được hàng, không có dòng tiền, khó khăn trong thanh khoản.

### **IV. Kinh nghiệm điều tiết thị trường bất động sản của Trung Quốc:**

*1. Hạn chế đầu cơ bất động sản, bảo đảm khả năng chi trả, tiếp cận nhà ở của người dân thông qua việc:* Xác định nhà là để ở, không phải để đầu cơ, yêu cầu không được sử dụng bất động sản làm phương tiện để kích cầu kinh tế, đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh.

*2. Tăng cường hỗ trợ doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản nhằm giảm thiểu rủi ro thanh khoản và rủi ro tài chính thông qua việc:* (1) Đẩy mạnh hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản hoàn thành các dự án chưa hoàn thiện thông qua việc kêu gọi các địa phương có chính sách đặc thù; Chính phủ thì thành lập các



quỹ trị giá 300 tỷ NDT (44 tỷ USD) để mua lại các dự án nhà dang dở, rồi hoàn thiện việc xây dựng, bàn giao cho người mua; ngân hàng cung cấp các khoản vay lãi suất thấp cho các ngân hàng chính sách để cho các địa phương vay; (2) Ủy ban điều tiết ngân hàng và bảo hiểm Trung Quốc cùng ban hành “*Thông báo về việc thực hiện tốt công tác mua bán, sáp nhập và xử lý rủi ro các dự án bất động sản quan trọng*”, đồng thời khuyến khích các tập đoàn, doanh nghiệp có tiềm lực tài chính lớn tăng cường sáp nhập và mua lại các dự án bất động sản trên nguyên tắc thị trường. (3) Nói lỏng hợp lý các quy tắc đấu giá đất: giảm tiền đặt cọc, kéo dài thời gian nộp phí chuyển nhượng, hạ giá đấu khởi điểm một số lô đất... nhằm tăng sức hấp dẫn với các doanh nghiệp bất động sản tham gia đấu giá.

3. *Thực hiện chính sách hỗ trợ người mua nhà thông qua việc:* (1) Giảm lãi suất cơ bản các khoản vay nhằm hỗ trợ và cung cấp vốn cho doanh nghiệp, người mua nhà, kích cầu tổng thể nền kinh tế; khuyến khích các tổ chức cho vay đẩy mạnh giải ngân tín dụng đối với nền kinh tế thực. (2) Đẩy mạnh thực hiện chính sách hỗ trợ cho người mua nhà từ Quỹ dự phòng. Theo đó, công nhân, viên chức có thể rút tiền từ Quỹ dự phòng để giúp con cái hoặc người thân trong gia đình mua nhà.

4. *Đẩy nhanh phát triển nhà cho thuê giá rẻ thông qua việc:* (1) Ủy ban quản lý ngân hàng và Bảo hiểm Trung Quốc ban hành “*Thông báo về việc loại trừ các khoản cho vay liên quan đến nhà ở cho thuê giá rẻ*”, yêu cầu các tổ chức tài chính ngân hàng tăng cường hỗ trợ cho các loại hình nhà ở cho thuê giá rẻ và không tính vào cho vay bất động sản. (2) Đẩy mạnh quan tâm, hỗ trợ đối tượng có thu nhập thấp. (3) Dự kiến trong năm 2022 sẽ xây dựng, cung cấp thêm cho thị trường 2,4 triệu căn hộ cho thuê giá rẻ.

5. *Nói lỏng các hạn chế về định cư ở các thành phố lớn nhằm kích cầu nhà thông qua việc:* Ủy ban Cải cách và Phát triển Trung Quốc ban hành Kế hoạch “*Đô thị hóa mới*” trong đó hủy bỏ hoàn toàn các hạn chế đối với việc “*định cư thành thị*”, các điều kiện để định cư tại thành phố lớn được nói lỏng toàn diện.

6. *Tối ưu hóa môi trường kinh doanh và bảo vệ quyền lợi người mua nhà thông qua việc:* (1) Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt dự án, rút ngắn thời gian phê duyệt. (2) Đẩy mạnh cải cách kết cấu nguồn cung nhà ở; tăng cường xây dựng hệ thống cung ứng nhà ở theo hướng sở hữu hóa; không gian nhà ở theo hướng đô thị hóa; tiện ích, dịch vụ theo hướng thông minh hóa. (3) Tăng cường giám sát toàn bộ quá trình phát triển dự án bất động sản. (4) Xử lý nghiêm khắc các hành vi vi phạm pháp luật, như: đăng quảng cáo sai sự thật trong lĩnh vực bất động sản; xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người mua nhà.

7. *Trong thời gian tới, nhằm phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, Trung Quốc dự kiến sẽ:* (1) Tăng cường đổi mới các giải pháp giải quyết khủng hoảng nợ. (2) Ngăn chặn nguy cơ đổ vỡ lan rộng gây nguy cơ rủi ro cho hệ thống tài chính và nền kinh tế. (3) Tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án xây dựng nhà ở xã hội. (4) Nói lỏng các chính sách ưu đãi và tạo điều kiện thuận lợi cho nhóm người thu nhập thấp mua nhà. (5) Tập trung giải quyết tình trạng nhà bỏ trống. (6) Xây dựng quỹ phát triển nhà ở. (7) Hoàn thiện chính sách thuế và cơ chế đấu giá đất cũng như các quy định về truyền thông trong quản lý và phát triển thị trường bất động sản,...



## **V. Đề xuất kiến nghị**

### **1. Quan điểm**

- Quán triệt, bám sát chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách, pháp luật của Nhà nước, chỉ đạo điều hành chủ động, linh hoạt, sáng tạo, kịp thời, hiệu quả, bảo đảm phù hợp với tình hình và yêu cầu thực tiễn.

- Hoàn thiện thể chế, chính sách liên quan đến phát triển thị trường bất động sản đảm bảo tính khả thi, thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật nhằm tạo điều kiện tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững.

- Có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho an sinh xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp “không hy sinh tiến bộ và công bằng xã hội để chạy theo tăng trưởng kinh tế đơn thuần”. Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp.

- Kiên trì, kiên định, kiên quyết phát triển hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững; không siết chặt các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, chứng khoán,... dành cho bất động sản một cách bất hợp lý, nhưng tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý nhà nước.

- Kết hợp hài hòa, hợp lý, hiệu quả giữa chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ, thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt, an toàn, thận trọng, chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, tập trung bảo đảm hiệu quả, quản lý chặt chẽ giá cả, thị trường; không điều hành chính sách “giật cục”, không chuyển trạng thái đột ngột từ “nói lỏng” sang kiểm soát chặt chẽ, hoặc ngược lại.

- Huy động sức mạnh tổng hợp của xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp, tập đoàn kinh tế bất động sản lớn; tiếp tục có cơ chế, thu hút nguồn lực của các nhà đầu tư nước ngoài để phát triển thị trường bất động sản, phát triển nhà ở xã hội.

### **2. Mục tiêu**

- Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững.

- Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp khu vực đô thị và của công nhân, người lao động trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

- Đẩy mạnh nguồn cung cho thị trường bất động sản, trong tập trung phát triển nhà ở xã hội, nhà công nhân, phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành khoảng 1.416.700 căn (trong đó, giai đoạn 2021-2025 hoàn thành khoảng 571.200 căn; giai đoạn 2025-2030 hoàn thành khoảng 845.500 căn).

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án bất động sản nhưng phải đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát, khả năng thanh khoản và an toàn của hệ thống.



### 3. Giải pháp

#### 3.1. Về hoàn thiện thể chế:

Tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện thể chế, xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, bất động sản đảm bảo đồng bộ, khả thi, trong đó tập trung:

- Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Thuế, Luật Chứng khoán...trình Chính phủ xem xét, ban hành nhằm tháo gỡ những tồn tại, hạn chế, vướng mắc, khó khăn hiện nay liên quan đến thực hiện dự án bất động sản; phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

- Hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét, ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng*” nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến thực hiện dự án bất động sản; phù hợp hơn với tình hình thực tiễn và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

- Nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét, ban hành “*Nghị định quy định về quy trình, trình tự, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị*” để các địa phương thực hiện thuận lợi và thống nhất.

- Khẩn trương nghiên cứu xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, trình Quốc hội xem xét thông qua Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi),...

- Tập trung nghiên cứu xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, trình Quốc hội xem xét, ban hành “*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*”.

#### 3.2. Về thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội:

(1) Trong lúc chờ Quốc hội thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) để tháo gỡ tổng thể, đồng bộ những khó khăn, vướng mắc hiện nay trong phát triển nhà ở nói chung, phát triển nhà ở xã hội nói riêng. Đề nghị Quốc hội giao Chính phủ xây dựng, trình Quốc hội xem xét, ban hành “*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*” để tháo gỡ ngay một số khó khăn, vướng mắc cụ thể nhằm tạo động lực phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới. Cụ thể:

- Về giao đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội theo hướng: *giao đất không thu tiền sử dụng đất; Chủ đầu tư có đầy đủ quyền và nghĩa vụ như của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất* (được chuyển nhượng nhà ở xã hội gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất).

- Về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo hướng: *việc quy hoạch, bố trí đủ quỹ đất nhà ở xã hội đảm bảo đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn*



*theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.*

- Về lựa chọn chủ đầu tư: *theo hình thức bốc thăm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh địa phương nơi có dự án tổ chức; chủ đầu tư tham gia bốc thăm phải đáp ứng các tiêu chí về: điều kiện chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện dự án theo quy định.*

*Bổ sung Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam được tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khu công nghiệp theo pháp luật về nhà ở.*

- Về quyền lợi và ưu đãi chủ đầu tư theo hướng: (i) *Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không bắt buộc phải dành 20% số lượng căn hộ để cho thuê; (ii) Ưu đãi Chủ đầu tư diện tích sàn tầng 1 để làm dịch vụ, kinh doanh thương mại; Chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức 10% tổng mức đầu tư dự án.*

- Về xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo hướng: *bổ sung đầy đủ các yếu tố cấu thành giá nhà ở xã hội; thời điểm xác định giá là thời điểm đủ điều kiện bán nhà ở xã hội; cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định giá nhà ở xã hội.*

- Về đối tượng và điều kiện được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội theo hướng: (i) *Cho phép doanh nghiệp, hợp tác xã thuê nhà ở xã hội tại khu công nghiệp theo pháp luật về nhà ở và cơ sở lưu trú theo pháp luật về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế để cho người lao động trong đơn vị mình thuê lại; (ii) cắt giảm điều kiện đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội (chỉ cần là đối tượng thu nhập thấp), đối với trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì đảm bảo 02 điều kiện về khó khăn về nhà ở và thu nhập thấp.*

(2) Hoàn thiện, ban hành và triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” để tăng nguồn cung phù hợp với nhu cầu, khả năng của người lao động có thu nhập thấp có nhu cầu cao về nhà ở có thể tiếp cận.

(3) Xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư trong nguồn vốn trung – dài hạn của các địa phương.

(4) Để đảm bảo nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội, đề xuất Quốc hội, Chính phủ dành gói tín dụng khoảng 110.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 10% nhu cầu vốn của giai đoạn 2022-2030) cấp cho các ngân hàng thương mại để cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay theo phương thức tái cấp vốn (giống gói 30.000 tỷ đồng đã thực hiện rất tốt trong giai đoạn 2013-2016 trước đây). Trong đó: (i) Đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân dành khoảng 50% gói tín dụng, tương đương 55.000 tỷ đồng cho Chủ đầu tư dự án vay ưu đãi. (ii) Đối với người mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân dành khoảng 50% gói tín



dụng, tương đương 55.000 tỷ đồng cho khách hàng cá nhân là người mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

(5) Tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, trong đó lập danh mục các dự án, rà soát quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ.

### *3.3. Về nguồn vốn tín dụng:*

- Điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tiền tệ, khơi thông dòng vốn tín dụng phục vụ phát triển kinh tế xã hội; Hoàn thiện cơ chế, chính sách nhằm khai thác và huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước cho phát triển nhà ở nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

- Xem xét nới trần (room) tín dụng phù hợp để hỗ trợ cho nền kinh tế trong năm 2023 và các năm tiếp theo; chỉ đạo, hướng dẫn các tổ chức tín dụng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

- Bám sát tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản và có những giải pháp kịp thời để đảm bảo tăng trưởng tín dụng an toàn, hiệu quả, bền vững. Theo đó, tiếp tục cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, tập trung các dự án, phương án vay vốn khả thi, khách hàng có năng lực tài chính, khả năng trả nợ đầy đủ và đúng hạn; ưu tiên xem xét cho vay đối với các dự án NOXH có hiệu quả và phân khúc sản phẩm có khả năng tiêu thị tốt, đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân.

- Có biện pháp giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản.

### *3.4. Về nguồn vốn trái phiếu:*

- Chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện, hoạt động huy động vốn (bao gồm hoạt động phát hành trái phiếu) của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán đúng quy định pháp luật.

- Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển.

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp, nhất là phát hành trái phiếu riêng lẻ của các doanh nghiệp bất động sản, của tổ chức tín dụng có liên quan đến doanh nghiệp bất động sản, các doanh nghiệp có khối lượng phát hành lớn, lãi suất cao, các doanh nghiệp có kết quả kinh doanh thua lỗ, các doanh nghiệp phát hành không có tài sản bảo đảm.

### *3.5. Về thị trường chứng khoán:*



- Tăng cường tính công khai, minh bạch của thị trường chứng khoán để kịp thời, đầy đủ các thông tin chính thống về tình hình thị trường, doanh nghiệp.

- Giám sát chặt chẽ thị trường chứng khoán phái sinh nhằm ngăn chặn có hiệu quả các hành vi thao túng, cố tình lợi dụng thu lợi bất chính.

- Tổ chức thị trường tài chính theo hướng tập trung, chuyên nghiệp hơn; phát triển thị trường thứ cấp minh bạch, an toàn, tăng cường giám sát, giảm thiểu rủi ro.

### *3.6. Về tổ chức thực thi pháp luật của các địa phương:*

- Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,... trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức hiện nay. Đồng thời, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức.

- Khẩn trương rà soát, lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn để đánh giá cụ thể nguyên nhân, lý do các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Từ đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư cho các dự án.

- Khẩn trương lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

- Tăng cường thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, cho thuê đất thực hiện dự án để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, thủ tục hành chính liên thông, thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4 để giải quyết nhanh các thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn. Đồng thời, tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết công việc của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm kịp thời phát hiện, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc.

- Tập trung triển khai thực hiện có hiệu quả Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

- Khẩn trương hoàn thành việc rà soát thủ tục pháp lý các dự án bất động sản và việc ban hành kết luận kết quả rà soát pháp lý các dự án làm cơ sở để các dự án tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng tiếp theo theo quy định.

- Chủ động tiếp xúc, làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc mà doanh nghiệp, dự án bất động sản đang gặp phải để kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền.

- Ban hành các quy định cụ thể theo thẩm quyền để triển khai thực hiện có hiệu quả các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan như: điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ được tách diện tích đất trong dự án bất động sản thành dự án độc lập đối với các diện tích đất do Nhà



nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại...

### *3.7. Về thông tin tiêu cực ảnh hưởng đến thị trường và doanh nghiệp:*

- Kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường, nhất là các thông tin có thể ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế.

- Đẩy mạnh công tác công bố, công khai, minh bạch các thông tin, nhất là kịp thời tuyên truyền, phổ biến, công bố công khai các chính sách, quy định, giải pháp mới của Nhà nước về tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, tình hình thị trường bất động sản,... để xã hội có các thông tin chính xác, chính thống qua đó ổn định tâm lý, ổn định thị trường.

- Tăng cường giám sát, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản.

## **VI. Tổ chức thực hiện**

### **1. Nhiệm vụ chung**

- Các Bộ, ngành, địa phương theo chức năng, nhiệm vụ được giao tiếp tục khẩn trương, thực hiện nghiêm các nhiệm vụ tại Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Thông báo Kết luận số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp.

- Các Bộ, ngành, địa phương theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn, đôn đốc tháo gỡ khó khăn trong triển khai thủ tục pháp lý các dự án bất động sản.

- Các Bộ, ngành và địa phương theo chức năng, nhiệm vụ được giao đẩy mạnh công tác công bố, công khai, minh bạch các thông tin, nhất là kịp thời tuyên truyền, phổ biến, công bố công khai các chính sách, quy định, giải pháp mới của Nhà nước về tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, tình hình thị trường bất động sản.

### **2. Đối với các Bộ, ngành**

#### **2.1. Bộ Xây dựng**

- Nghiên cứu xây dựng, hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét, ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng*”; “*Nghị định quy định về quy trình, trình tự, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị*”.

- Tập trung nghiên cứu xây dựng báo cáo Chính phủ xem xét, trình Quốc hội xem xét, ban hành “*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*”.

- Phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương doanh nghiệp triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu*”.



*căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030"* sau khi được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành.

- Nghiên cứu hoàn thiện hồ sơ xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) báo cáo Chính phủ, trình Quốc hội xem xét, cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5 tháng 5/2023, thông qua tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023 đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nghiên cứu đề xuất gói tín dụng khoảng 110.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 10% nhu cầu vốn của giai đoạn 2022-2030).

- Phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương doanh nghiệp triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, trong đó lập danh mục các dự án, rà soát quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ.

## *2.2. Bộ Tài chính*

- Rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong đó có nhóm doanh nghiệp bất động sản, nhất là các trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm 2022 và năm 2023;

Trường hợp có khó khăn, doanh nghiệp bất động sản đàm phán với nhà đầu tư để xem xét có các biện pháp hài hòa, hợp lý, hiệu quả để cơ cấu lại các khoản nợ trái phiếu, cơ cấu lại lãi suất, thời hạn thanh toán, các điều kiện chi trả, thanh toán, phù hợp với tình hình thực tế, theo tinh thần "lợi ích hài hòa, khó khăn chia sẻ" và theo đúng quy định pháp luật; nghiên cứu phương thức doanh nghiệp bất động sản đàm phán, hoán đổi nợ trái phiếu bằng tài sản, bất động sản..

- Thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Công điện số 1163/CĐ-TTg ngày 13/12/2022 về thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là khẩn trương đánh giá, rà soát kỹ, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các văn bản pháp lý liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là việc phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

- Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp đảm bảo đúng quy định pháp luật, tạo điều kiện hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát hành và xử lý nợ trái phiếu.

- Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá.

- Chỉ đạo Ủy ban chứng khoán Nhà nước giám sát chặt chẽ thị trường chứng khoán phái sinh; chuẩn bị nền tảng giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ nhằm phát triển thị trường thứ cấp.

## *2.3. Bộ Tài nguyên và Môi trường:*



- Khẩn trương nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét, ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai”.

- Nghiên cứu hoàn thiện Luật Đất đai (sửa đổi) trình Quốc hội xem xét, thông qua tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023 đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật.

- Tập trung xây dựng, hoàn thiện Hệ thống thông tin về đất đai.

#### 2.4. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

- Khẩn trương rà soát nghiên cứu xây dựng và trình Chính phủ xem xét ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đầu tư”.

- Tăng cường kiểm tra, chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp các quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, đấu thầu dự án bất động sản.

2.5. Bộ Công an: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng có thẩm quyền giám sát, xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản và hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản.

#### 2.6. Bộ Thông tin và Truyền thông:

- Tập trung chỉ đạo kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường, nhất là các thông tin ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế.

- Phối hợp với các Bộ, ngành tăng đẩy mạnh cung cấp thông tin chính thống, chính xác qua đó ổn định tâm lý, ổn định thị trường.

#### 2.7. Ngân hàng nhà nước Việt Nam:

- Rà soát việc cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản và có giải pháp phù hợp, hiệu quả góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, hiệu quả, bền vững theo tinh thần Công điện số 1156/CD-TTg ngày 12/12/2022 của Thủ tướng Chính phủ.

- Xem xét, đề xuất phương án nới trần (room) tín dụng phù hợp để hỗ trợ cho nền kinh tế trong năm 2023 và các năm tiếp theo; chỉ đạo, hướng dẫn các tổ chức tín dụng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được tiếp cận nguồn vốn tín dụng;

- Phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu đề xuất và tổ chức triển khai thực hiện gói tín dụng khoảng 110.000 tỷ đồng để cho các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay theo phương thức tái cấp vốn.

- Chỉ đạo, phối hợp, hướng dẫn các địa phương, các tổ chức tín dụng cho vay, giải ngân nhanh chóng, đúng trọng tâm, trọng điểm, đúng đối tượng đối với các doanh nghiệp, dự án bất động sản đủ điều kiện theo đúng quy định của pháp luật; ưu tiên cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại với giá phù



hợp, khả thi của thị trường và các loại hình bất động sản phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, an sinh xã hội có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ và phát triển.

- Ngân hàng Nhà nước thực hiện tái cấp vốn để hỗ trợ cho các ngân hàng thương mại cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay ưu đãi theo quy định (Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) với lãi suất ưu đãi không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ và thời hạn phù hợp.

- Các ngân hàng thương mại có trách nhiệm xem xét, thẩm định, quyết định cho vay đối với khách hàng và chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình, với lãi suất ưu đãi bằng khoảng 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm trong 05-15 năm.

### **3. Đối với các địa phương**

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức. Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,...trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức hiện nay.

- Các địa phương rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Khẩn trương lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

- Tập trung đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở nhằm tăng nguồn cung cho thị trường bất động sản.

- Đẩy nhanh, cải cách thủ tục hành chính; đẩy mạnh thực hiện thủ tục hành liên thông; thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4, tránh đùn đẩy trách nhiệm, gây khó khăn hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn. Đồng thời, tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết công việc của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm kịp thời phát hiện, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc.

- Tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

- Khẩn trương có kết luận các dự án bất động sản đã và đang rà soát thủ tục pháp lý để các dự án sớm được tiếp tục triển khai nhất là các dự án lớn;



- Chủ động tổ chức các cuộc họp, làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án nhất là các dự án lớn để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án để kịp thời tháo gỡ ngay các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền, tránh đùn đẩy trách nhiệm hoặc trậm trễ trong giải quyết các thủ tục.

- Thực hiện việc rà soát, trình, phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh) quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn.

- Ban hành quy định cụ thể, theo thẩm quyền để triển khai thực hiện các văn bản pháp luật về đất đai, nhà ở và các pháp luật khác liên quan như: về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất thuộc thành dự án độc lập đối với các diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP; hệ số k bồi thường khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo điều kiện cụ thể của địa phương quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP...

#### **4. Đối với các doanh nghiệp**

- Chủ động tổ chức rà soát, tái cấu trúc lại doanh nghiệp, danh mục đầu tư, cơ cấu sản phẩm đầu tư của doanh nghiệp nhằm đảm bảo phù hợp với năng lực tài chính, quy mô, khả năng quản trị của doanh nghiệp và phù hợp với nhu cầu thực của xã hội, tránh đầu tư dàn trải.

- Khẩn trương rà soát, hoàn thiện và báo cáo, đề xuất cơ quan, người có thẩm quyền xem xét giải quyết các thủ tục pháp lý của dự án để nhanh chóng triển khai, thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật.

- Tập trung nguồn lực thỏa đáng cho các dự án sắp hoàn thành, các dự án lớn có tính khả thi cao để sớm đưa vào kinh doanh, khai thác thu hồi vốn, tạo dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng nguồn cung cho thị trường.

- Rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn; tập trung xử lý nợ xấu, nợ đến hạn để tạo cơ sở, điều kiện tiếp cận các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, chứng khoán,...triển khai thực hiện dự án.

Trên đây là báo cáo của Bộ Xây dựng về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VT, Cục QLN&TTBĐS (05b).

KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh