



Hà Nội, ngày 13 tháng 2 năm 2023

## BÁO CÁO

**Hội Nghị thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững (Tài liệu phục vụ Hội nghị trực tuyến toàn quốc thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững theo Công điện số 124/CĐ-VPCP ngày 11/02/2023 của Văn phòng Chính phủ)**

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. Trong thời gian qua và đặc biệt là nửa cuối năm 2022, thị trường bất động sản có nhiều khó khăn, đặc biệt là tình trạng thiếu nguồn cung, cơ cấu sản phẩm nhà ở chưa phù hợp, giao dịch trầm lắng, doanh nghiệp không tiếp cận được các nguồn vốn, dừng triển khai các dự án bất động sản, cắt giảm lao động...

Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ (theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022) để 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. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ đã làm việc với từng địa phương<sup>1</sup>, một số doanh nghiệp và các chuyên gia (lĩnh vực tài chính, bất động sản), Hiệp hội (BDS Việt Nam, Tp.Hồ Chí Minh; Nhà thầu xây dựng VN).

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 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.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến, 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

<sup>1</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 và một số doanh nghiệp bất động sản.

sản phẩm nhà ở nghiêng về phần 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<sup>2</sup>.

**1.2. Lượng giao dịch bất động sản:** 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>3</sup>.

**1.3. Giá giao dịch bất động sản:** Nhìn chung trong năm 2022, giá bán được điều chỉnh về giá trị thực. Trong đó, giá bất động sản nhà ở, đất nền liên tục tăng trong quý I và quý II; quý III chững lại; 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.

**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 trong Quý I (tính đến 31/3/2022) đạt 783.942 tỷ đồng; quý II (tính đến 30/6/2022) đạt 784.575 tỷ đồng; quý III (tính đến 30/9/2022) đạt 796.689 tỷ đồng; quý IV (tính đến 31/12/2022) là gần 800.000 tỷ đồng.

*(Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sẽ có báo cáo chi tiết về tín dụng liên quan lĩnh vực bất động sản)*

**1.4.2. Về tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp:** 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 khoảng trên 400 nghìn tỷ đồng (chiếm khoảng trên 30%).

*(Bộ Tài chính sẽ có báo cáo chi tiết về thị trường trái phiếu và chứng khoán liên quan lĩnh vực bất động sản)*

**1.4.3. 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%.

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

Năm 2022, hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp rất nhiều khó khăn do: khó tiếp cận được các nguồn vốn (tín dụng, trái phiếu,...); lãi suất, tỷ giá ngoại tệ, giá cả nguyên vật liệu đầu vào tăng; không bán được sản phẩm;.... dẫn đến nhiều tập đoàn, doanh nghiệp phải: thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh; tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (cá biệt có Tập đoàn giảm đến 50% lực lượng lao động); dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</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.

án; dừng triển khai các dự án mới;..... Khó khăn của thị trường bất động sản kéo theo khó khăn của nhiều ngành nghề và ảnh hưởng đến an sinh xã hội.

### **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>4</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>5</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) Khó khăn vướng mắc trong xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất... đặc biệt là việc xác định đâu là giá đất "thị trường" (chiếm trên 50% vướng mắc của các dự án)<sup>6</sup>.

*(Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ có báo cáo chi tiết thêm về các khó khăn, vướng mắc liên đến pháp luật về đất đai)*

*1.2. Liên quan đến pháp luật về quy hoạch:* có một số vướng mắc như (1) Quy hoạch chi tiết 1/500 không phù hợp với quy hoạch cấp trên (các quy hoạch cấp trên trước đó không còn phù hợp đang phải rà soát, điều 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<sup>7</sup>.

*1.3. Liên quan đến pháp luật về đầu tư:* (1) Việc phải thực hiện thẩm định, điều chỉnh chủ trương đầu tư khi điều chỉnh tiến độ dự án vì nguyên nhân khách quan; 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 khi vi phạm chậm đưa đất vào sử dụng. (2) Việc không cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại khi nhà đầu tư đã có quyền sử dụng "đất khác" nhưng không phải đất ở. (3) Về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khi dự án 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.

*(Bộ Kế hoạch và Đầu tư sẽ có báo cáo chi tiết thêm về các khó khăn, vướng mắc liên đến pháp luật về đầu tư, đấu thầu)*

*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

<sup>4</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>5</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>6</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.

<sup>7</sup> 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.

đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, đô thị. (2) Về 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) 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...

## **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: 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, các dự án nhà ở thương mại tại các đô thị từ loại III trở lên phải dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, dẫn đến, 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... 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 nhà ở xã hội còn chồng chéo, chưa thống nhất với quy định của pháp luật về đầu tư, đấu thầu, đất đai dẫn đến việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội còn phức tạp, mất nhiều dài thời gian thực hiện thủ tục 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:

+ Việc các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở 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.

+ 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 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, tổn 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, 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.

- 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:**

- Nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong thời gian qua phát hành một lượng trái phiếu rất lớn (hàng chục, hàng trăm ngàn tỷ đồng) và có hạn trả nợ vào cuối năm 2022 và năm 2023<sup>8</sup>. Đây là khó khăn, áp lực rất lớn cho nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất 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>9</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 rất 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

<sup>8</sup> Theo Báo cáo của Bộ Tài chính: 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 năm 2022, 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% có tài sản đảm bảo).

<sup>9</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).

lý e ngại, nghe ngóng, dừng đầu tư, rút tiền trước hạn...

### **5. 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 rui ro pháp lý dẫn đến đùn đẩy hồ sơ vòng vòng, giải quyết trậm, không dám đề xuất, không dám quyết định.

- Nhiều địa phương chưa tập trung, chú trọng: (1) 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 cho các dự án. (2) 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. (3) 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. (4) 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 trong giải quyết thủ tục triển khai dự án bất động sản. (5) 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. (6) 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. (7) 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. (8) Chưa kịp thời 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 công nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại...

### **6. 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 về tài chính, tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu, xử lý vi phạm tại một số doanh nghiệp đã gây tâm lý hoang mang cho 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; doanh nghiệp không bán được hàng, không có dòng tiền, khó khăn trong thanh khoản; ảnh hưởng xấu đến thị trường.

## **IV. Đề xuất kiến nghị**

### **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: (1) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Thuế, Luật Chứng khoán...(2) Trình Chính phủ 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*”. (3) Trình Chính phủ 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*”. (4) 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. (5) 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*”. 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 và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững.

**3.2. Về thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội:** (1) 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: (i) Về giao đất để đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội; (ii) Về quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; (iii) Về lựa chọn chủ đầu tư; (iv) Về quyền lợi và ưu đãi chủ đầu tư; (v) Về xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; (vi) Về đối tượng và điều kiện được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội. (2) 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*”. (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) Đề xuất Quốc hội, Chính phủ dành gói tín dụng khoảng 110.000 tỷ đồng 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). (5) 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.

**3.3. Về nguồn vốn tín dụng:** (1) 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 chính sách để huy động tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước cho phát triển nhà ở và thị trường. (2) Nới trần (room) tín dụng phù hợp để hỗ trợ cho nền kinh tế trong năm 2023 và các năm tiếp theo; đồng thời tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được tiếp cận nguồn vốn tín dụng. (3) Có những giải pháp kịp thời để đảm bảo tăng trưởng tín dụng an toàn, hiệu quả, bền vững. Tập trung cho 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. (4) Có biện pháp giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản.

**3.4. Về nguồn vốn trái phiếu:** (1) Chỉ đạo, hướng dẫn hoạt động huy động vốn (bao gồm phát hành trái phiếu) trên thị trường chứng khoán. (2) Kiểm soát hoạt động huy động vốn trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, tạo điều kiện để các doanh nghiệp có thể huy động vốn. (3) Giám sát việc tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp, nhất là 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 tổ chức thực thi pháp luật của các địa phương:** (1) 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,...(2) Khẩn trương rà soát, lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai để tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc. (3) 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. (4) Tăng cường: đấu giá đất; đấu thầu dự án; chấp thuận chủ trương đầu tư; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất. (5) Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, thủ tục hành chính liên thông, thủ tục hành chính điện tử cấp độ 4. (6) 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. (7) Khẩn trương hoàn thành việc rà soát thủ tục pháp lý các dự án bất động sản và ban

hành kết luận kết quả rà soát pháp lý các dự án. **(8)** Chủ động tiếp xúc, làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư để kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền. **(9)** 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 pháp luật khác có liên quan.

**3.6. Về thông tin tiêu cực ảnh hưởng đến thị trường và doanh nghiệp:** **(1)** Kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống, nhất là các thông tin có thể ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế. **(2)** Đẩy mạnh công tác 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. **(3)** 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:** (1) 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. (2) 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. Đẩy mạnh công tác 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:** **(1)** 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*”; **(2)** Xây dựng, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội ban hành “*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*”; **(3)** 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; **(4)** Xây dựng, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến tại kỳ họp thứ 5 tháng 5/2023, thông qua tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023 về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); **(5)** 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. **(6)** Phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp 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.

**2.2. Bộ Tài chính:** **(1)** Rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là các trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm 2023. Trường hợp có khó khăn thì theo tinh thần “lợi ích hài hòa, khó khăn chia sẻ” và theo đúng quy định pháp luật để đàm phán với nhà đầu tư hoán đổi nợ trái phiếu bằng tài sản, bất động sản... **(2)** Thực hiện có hiệu quả Công điện số 1163/CT-ĐT ngày 13/12/2022 của Thủ tướng Chính phủ về thị trường trái phiếu doanh nghiệp; **(3)** Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn việc chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp và tạo điều kiện hỗ trợ cho các doanh nghiệp phát hành và xử lý nợ trái phiếu; **(4)** Kiểm soát hoạt động huy động



vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán. (5) Chỉ đạo Ủy ban chứng khoán 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*: (1) Trình Chính phủ ban hành “*Nghị định sửa đổi, bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai*”; (2) Hoàn thiện, trình Quốc hội xem xét, thông qua tại kỳ họp thứ 6 tháng 10/2023 dự án Luật Đất đai (sửa đổi); (3) Tập trung xây dựng, hoàn thiện Hệ thống thông tin về đất đai.

2.4. *Bộ Kế hoạch và Đầu tư*: (1) Khẩn trương rà soát và trình Chính phủ 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*”; (2) 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*: (1) Chỉ đạo kiểm soát, kiểm duyệt chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin xã hội không chính xác, không chính thống, nhất là các thông tin ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế; (2) 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*: (1) Thực hiện có hiệu quả Công điện số 1156/CD-TTg ngày 12/12/2022 của Thủ tướng Chính phủ về cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản và có giải pháp phù hợp, hiệu quả. (2) Đề xuất phương án nổi 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; (3) Phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu đề xuất 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; (4) 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.

3. *Đối với các địa phương*: (1) 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,...(2) Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai để tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc; (3) 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; (4) Đẩy mạnh thực hiện: đấu giá đất; đấu thầu dự án; chấp thuận chủ trương đầu tư; lựa chọn chủ đầu tư nhất là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất; (5) 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; (6) 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 và 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*”; (7) Khẩn trương có kết luận các dự án bất động sản đã và đang rà soát thủ tục pháp lý; (8) Chủ động tổ chức các cuộc họp, làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án nhất để kịp thời tháo gỡ ngay các

khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền; **(9)** Thực hiện rà soát, trình, phê duyệt (phê duyệt điều chỉnh) quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng; **(10)** 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 pháp luật khác liên quan.

**4. Đối với các doanh nghiệp:** **(1)** 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; **(2)** 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; **(3)** 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; **(4)** 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 tóm tắt của Bộ Xây dựng về tình hình và một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững./.

*(Báo cáo chi tiết đã được gửi đến các đại biểu)*