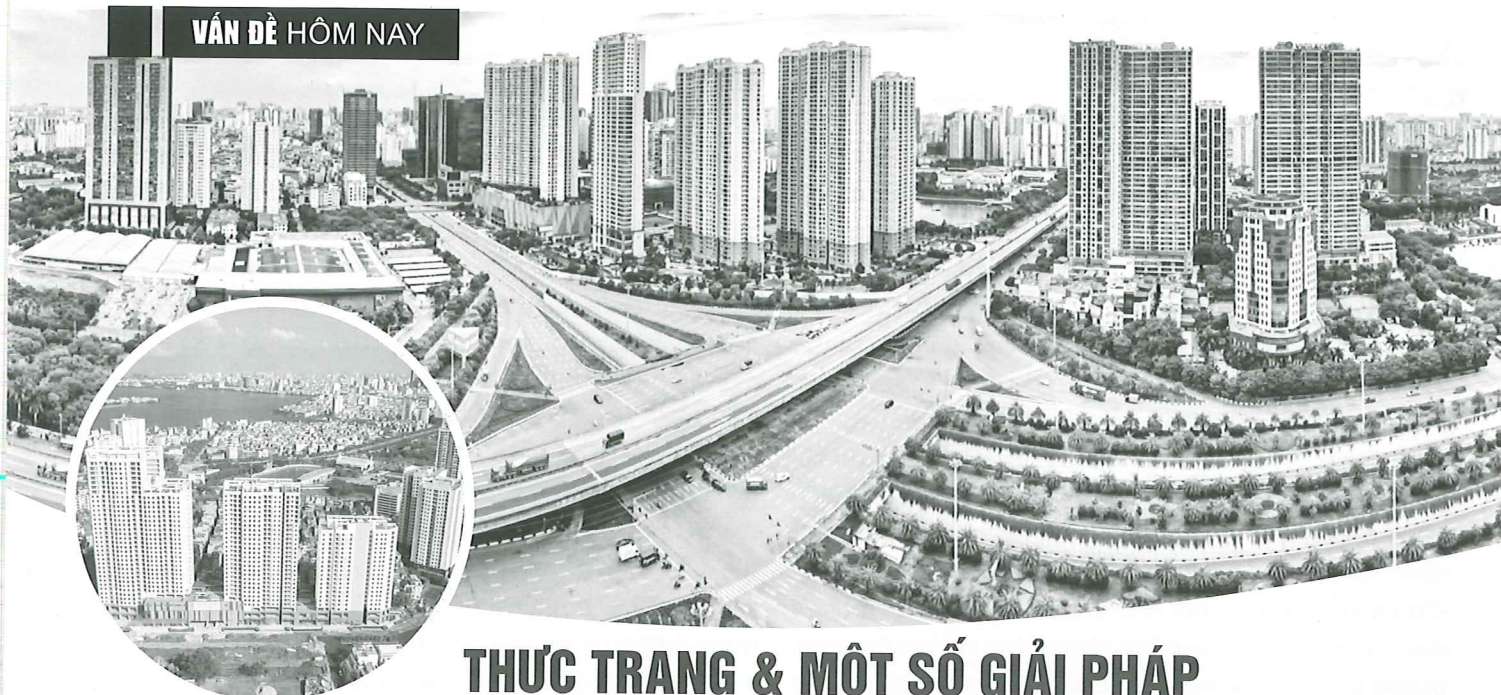




THỰC TRẠNG & MỘT SỐ GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN LÀNH MẠNH

 **Hồng Đức**

Thị trường bất động sản (BDS) là một trong những bộ phận không thể tách rời của hệ thống kinh tế thị trường hoàn chỉnh. Thị trường BDS là một sự bổ sung quan trọng cho sự hoàn thiện và phát triển một cách đồng bộ cơ chế kinh tế thị trường đối với một quốc gia.

Thị trường BDS Việt Nam mới hình thành phát triển 10-15 năm trở lại đây và ngày càng đóng góp vai trò quan trọng với phát triển kinh tế - xã hội. Thị trường BDS góp phần cung cấp nhà ở, cơ sở hạ tầng cho đô thị. 10 năm qua, bình quân mỗi năm Việt Nam xây mới 60 triệu m² nhà ở, đặc biệt khu vực đô thị. Theo tính toán, mỗi năm thị trường BDS đóng góp 0,4 điểm phần trăm tăng trưởng kinh tế, tương đương 10% thu nhập quốc dân và 3% tăng trưởng GDP. Ngoài ra, thị trường BDS còn là đầu kéo thúc đẩy các thị trường khác phát triển như vật liệu xây dựng, tài chính, lao động. BDS có tầm quan trọng rất lớn đối với phát triển kinh tế. Khi Chính phủ quan tâm và có cơ chế chính sách phù hợp, thị trường BDS phát triển lành mạnh hơn. Trong hai năm dịch bệnh, thị trường BDS rất khó



*Nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý II/2022
vẫn chưa được cải thiện*

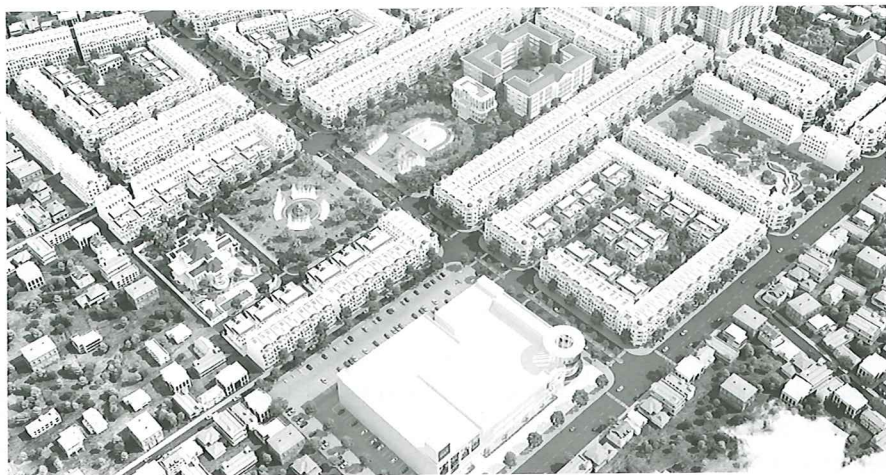
khăn, thậm chí có lúc phải đóng cửa công trường xây dựng. Để cập nhật và kịp thời có những giải pháp thúc đẩy thị trường BDS phát triển lành mạnh, Bộ Xây dựng đã có những báo cáo hàng quý về tình hình nhà ở và thị trường BDS. Sau đây là bức tranh về nhà ở và thị trường BDS nước ta quý II năm 2022.

Nguồn cung về nhà ở thương mại vẫn chưa được cải thiện

Số lượng nhà ở thương mại hoàn thành là 24 dự án với 5.608 căn, số lượng dự án bằng khoảng 109% so

với Quý I/2022 và bằng khoảng 70,6 % so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 13 dự án với 2.343 căn, tại miền Trung có 03 dự án với 961 căn, tại miền Nam có 08 dự án với 2.304 căn.

Số lượng nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng là 1.091 dự án với 327.125 căn, số lượng dự án bằng khoảng 89,7% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 97,5% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 210 dự án với 157.654 căn, tại miền Trung có 211 dự án với 131.481 căn, tại miền Nam có 670 dự án với 37.990 căn.



Dự án CityLand Park Hills (quận Gò Vấp) TP. Hồ Chí Minh

Số lượng nhà ở thương mại được cấp phép mới là 29 dự án với 6.753 căn, số lượng dự án bằng khoảng 74,4% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 42% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 17 dự án với 3.763 căn, tại miền Trung có 09 dự án với 678 căn, tại miền Nam có 03 dự án với 2.312 căn.

Qua số liệu cho thấy nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý II/2022 vẫn chưa được cải thiện, đặc biệt là số lượng dự án được cấp phép mới chỉ bằng khoảng 42% so với cùng kỳ năm 2021.

Dự án nhà ở xã hội tương đương với cùng kỳ

Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp hoàn thành là 03 dự án với 1.134 căn hoàn thành tại Kon Tum, Ninh Thuận; số lượng dự án bằng khoảng 75% so với Quý I/2022 và tương đương với cùng kỳ năm 2021.

Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp đang triển khai xây dựng là 96 dự án với 123.514 căn, (Bình Dương có 42 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 98% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 102% so với cùng kỳ năm 2021.

Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là 07 dự án với 2.163 căn hộ; số lượng dự án bằng khoảng 77,8% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 140% so với cùng kỳ năm 2021.

Số lượng dự án nhà ở công nhân đang triển khai xây dựng là 24 dự án với 20.945 căn; số lượng dự án bằng khoảng 133% so với Quý I/2022.

Thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 31/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, các địa phương đã khởi công 11 dự án với tổng số khoảng 25.850 căn, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.292.500m².

Rất ít dự án du lịch nghỉ dưỡng và văn phòng kết hợp lưu trú

Tổng số dự án hoàn thành là 14 dự án; Quý I/2022 có 01 dự án. Tổng số dự án đang triển khai xây dựng là 71 dự án với 17.757 căn hộ du lịch và 4.321 biệt thự du lịch, tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa (26 dự án), Thừa Thiên - Huế, Quảng Ngãi (14 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 136,5% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 131,5% so với cùng kỳ năm 2021.

Tổng số dự án được cấp phép mới là 01 dự án mới tại Hòa Bình; số lượng dự án bằng khoảng 20% so với Quý I/2022 và so với cùng kỳ năm 2021.

Tăng số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai

Theo tổng hợp số liệu của các địa phương có báo cáo cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong Quý II/2022 như sau: Có 80 dự án với 27.160 căn được các Sở Xây dựng ra văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương

lai (bằng khoảng 262% so với Quý I/2022). Tại miền Bắc có 27 dự án với 9.729 căn; miền Trung có 18 dự án với 3.738 căn; miền Nam có 35 dự án với 13.693 căn. Riêng tại Hà Nội có 04 dự án với 2.240 căn; tại TP. Hồ Chí Minh có 12 dự án với 8.284 căn.

Số lượng BĐS được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định: Nhà ở: 680 căn (bằng khoảng 48,2% so với Quý I/2022); Biệt thự du lịch: 830 căn (bằng khoảng 153,7% so với Quý I/2022); Văn phòng kết hợp lưu trú 150 căn (Quý I/2022 là 0 căn).

Có 15 dự án được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Bộ Xây dựng) chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 9.952 căn (bằng khoảng 136% so với Quý I/2022); Căn hộ du lịch: 1.535 căn (bằng khoảng 84% so với Quý I/2022).

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng tăng cao

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: 69.079 giao dịch thành công (tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Long An, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ), tổng lượng giao dịch bằng khoảng 340% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 230% so với cùng kỳ năm 2021.

Lượng giao dịch đất nền: 213.018 giao dịch thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 138,7% so với Quý I/2022, cụ thể: Tại miền Bắc có 39.451 giao dịch; tại miền Trung có 69.088 giao dịch; tại miền Nam có 104.479 giao dịch.

Giá nhà ở và một số loại bất động sản:

Giá căn hộ chung cư tăng so với thời điểm cuối năm 2021

Căn hộ bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 30 triệu đồng/m²): Các dự án nhà ở thương mại tại khu vực trung tâm của đô thị hầu như không có căn hộ với mức giá dưới 25 triệu đồng/m²; căn hộ có mức giá này chỉ có tại một số ít các dự án tại khu vực xa trung tâm.

- Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²): Sản phẩm chủ đạo trên thị trường vẫn là các căn hộ phân khúc trung cấp. Tại Hà Nội: Dự án Keangnam, (quận Nam Từ Liêm) có giá khoảng 45 triệu đồng/m², Tại TP. Hồ Chí Minh: Sunrise City (quận 7) có giá khoảng 40 triệu đồng/m², CityLand Park Hills (quận Gò Vấp) có giá khoảng 49 triệu đồng/m². Tại Đà Nẵng, dự án The Sang Residence (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 46 triệu đồng/m²,...

Căn hộ cao cấp (có mức giá trên 50 triệu): Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh một số dự án có vị trí đặc biệt, trung tâm có mức giá quảng cáo, chào bán rất cao như: Dự án T-Place (quận Hoàn Kiếm, Hà Nội) có giá khoảng 325 triệu đồng/m², Dự án Grand Marina Saigon (quận 1, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 300 triệu đồng/m²,...

Qua tổng hợp tại các địa phương cho thấy giá căn hộ chung cư vẫn tăng so với thời điểm cuối năm 2021, mức độ tăng giá các phân khúc tập trung trong quý I/2022 chậm dần và có dấu hiệu chững lại trong các tháng quý II/2022.

Giá nhà ở riêng lẻ, đất nền chững lại ở hầu hết các địa phương

Tại Hà Nội, Vinhomes The Harmony (quận Long Biên) có giá khoảng 142 triệu đồng/m²; khu đô thị Trung Yên (quận Cầu Giấy) có giá khoảng 227 triệu đồng/m²; Liên kế 96 Nguyễn

Huy Tưởng (quận Thanh Xuân) có giá khoảng 273 triệu đồng/m².

Tại TP. Hồ Chí Minh, biệt thự Chateau (quận 7) có giá khoảng 227,3 triệu/m²; Villa Riviera (quận 2) có giá khoảng 249 triệu đồng/m².

Tại Đà Nẵng, dự án Euro Village 2 (quận Cẩm Lệ) có giá khoảng 92 triệu đồng/m²; dự án Nam Cầu Tuyên Sơn - Nam Việt Á (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 115 triệu đồng/m².

Nhìn chung, giá nhà ở riêng lẻ, đất nền cho xây dựng nhà ở tại các dự án trong quý II/2022 đang có xu hướng chững lại ở hầu hết các địa phương khi các hoạt động đầu tư, kinh doanh, dịch vụ thuộc các ngành nghề, lĩnh vực khác được phục hồi, bình thường trở lại. Tại nhiều địa phương (như Đồng Nai, Bình Phước, Lâm Đồng, Vũng Tàu, Đắk Lắk,...) đã xuất hiện tình trạng các nhà đầu tư nhỏ lẻ tự mua gom đất ở, đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm và lợi dụng các thông tin về quy hoạch, đầu tư hạ tầng để phân lô, tách thửa và chào bán tràn lan gây mất ổn định cho thị trường BĐS. Trước tình hình đó, cơ quan quản lý tại các địa phương đã phải đưa ra các biện pháp ngăn chặn như siết chặt, dừng việc phân lô bán nền đối với các giao dịch đất đai trên địa bàn.

Số lượng dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới được khai trương đi vào hoạt động không nhiều

Trong quý II/2022, số lượng dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới

được khai trương đi vào hoạt động không nhiều. Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong quý II/2022 tăng so với quý trước khi những ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh không còn tác động mạnh tới tâm lý của người dân, nhu cầu mua sắm và trao đổi hàng hóa tăng. Việc ngành du lịch đang hồi phục và phát triển tốt cũng là yếu tố tích cực tác động đến thị trường cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại và cả mặt bằng bán lẻ nhà phố khi nhu cầu tham quan mua sắm tăng cao. Bên cạnh đó, nhu cầu thuê mặt bằng cũng tăng lên khi nhiều nhà bán lẻ lớn trong và ngoài nước đang thực hiện kế hoạch mở rộng quy mô thị trường kinh doanh. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với nửa cuối năm 2021 và đạt mức trung bình khoảng 92-95%.

Sự hồi phục và phát triển của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng

Trong quý II/2022, trên địa bàn cả nước ghi nhận nguồn cung mới từ một số khách sạn 4-5 sao, khu nghỉ dưỡng được khai trương và đi vào hoạt động như: Radisson Hotel Danang 5 sao tại Đà Nẵng, Holiday Inn Resort Ho Tram Beach 5 sao tại Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong quý tăng so với quý trước khi nhu cầu tham quan nghỉ dưỡng tăng cao vào dịp hè và sau thời gian dài chịu ảnh hưởng của dịch bệnh. Bên cạnh đó, việc mở cửa du lịch quốc tế và sự kiện Việt Nam đăng cai tổ chức SEA Games 31 cũng đã khiến lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển, qua đó thúc đẩy sự hồi phục và phát triển của thị trường BĐS nghỉ dưỡng. Giá thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý II/2022 tăng khoảng 5-7% so với quý trước.

Bất động sản công nghiệp có mức tăng trưởng tốt

Ngành công nghiệp hiện vẫn là ngành có mức tăng trưởng tốt và thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư ở



Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với nửa cuối năm 2021

trong và ngoài nước. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong 6 tháng đầu năm trên địa bàn cả nước sẽ góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Tỷ lệ lấp đầy ở các khu công nghiệp của cả nước trong nửa đầu năm 2022 có xu hướng tăng và đạt ở mức cao, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở phía Bắc trong nửa đầu năm 2022 đạt khoảng 80%, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại các tỉnh thành phía Nam là khoảng 85%. Tại một số địa phương, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp còn ở mức cao trên 95% như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh.

Giá thuê BĐS công nghiệp trong quý II/2022 tiếp tục có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước, tại khu vực phía Bắc tăng 5-12% và tại khu vực phía Nam là 8-13% so với cùng kỳ năm 2021.

Việt Nam vẫn là điểm sáng về thu hút vốn đầu tư nước ngoài

Tính đến 20/06/2022, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà Đầu tư nước ngoài đạt trên 14,03 tỷ USD, bằng 91,1% so với cùng kỳ năm 2021. Ngành kinh doanh BĐS đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư trên 3,15 tỷ USD.

Theo đánh giá của các tổ chức quốc tế, Việt Nam vẫn là điểm sáng về thu hút vốn đầu tư nước ngoài, lượng vốn đầu tư nước ngoài vào các ngành và lĩnh vực BĐS nói riêng sẽ tiếp tục được cải thiện khi Việt Nam cũng như các nước trở lại trạng thái bình thường sau đại dịch.

Hầu như không có lượng tồn kho bất động sản

Trong Quý II/2022, tổng lượng giao dịch là 69.079 giao dịch, nguồn cung BĐS có 27.160 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch. Qua đánh giá cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường Quý II tốt hơn. Nhìn chung, trong 6 tháng đầu năm 2022, số lượng nhà ở trong các dự án đưa ra giao dịch (nguồn cung) hạn chế trong khi nhu cầu đầu tư, mua sử dụng của người dân vẫn cao; các phân khúc nhà ở chung cư, nhà riêng lẻ,



Nguồn cung mới các sản phẩm BĐS ở tất cả các phân khúc trong nửa đầu năm 2022 đều hạn chế

đất nền hầu như không phát sinh lượng tồn kho. Các dự án được mở bán hầu hết đều có tính thanh khoản tốt, chủ đầu tư hầu như không có lượng sản phẩm tồn, không có giao dịch. Hiện nay, lượng tồn kho BĐS hầu như chỉ có ở phân khúc căn hộ, nhà ở cao cấp, BĐS du lịch, nghỉ dưỡng và đặc biệt là đối với các dự án ở vị trí có điều kiện hạ tầng không thuận lợi và thuộc về nhà đầu tư thứ cấp.

Doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản hoạt động tăng tốc

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 06 tháng đầu năm 2022, số lượng doanh nghiệp kinh doanh BĐS thành lập mới là 5.296 doanh nghiệp, tăng 47,2% so với cùng kỳ năm 2021; số doanh nghiệp kinh doanh BĐS quay trở lại hoạt động là 1.409 doanh nghiệp, tăng 69,6% so với cùng kỳ năm 2021.

Trước nhiều động lực tăng trưởng, doanh nghiệp BĐS cũng hướng đến những kế hoạch lạc quan để tăng tốc ngay từ những tháng đầu năm 2022, trong đó có việc đẩy nhanh tiến độ các dự án và mở rộng quỹ đất.

Quý II/2022, sau khi hầu hết các tỉnh, thành trên cả nước trở về trạng thái "bình thường mới", thị trường BĐS đã dần sôi động trở lại, lượng khách hàng tìm kiếm và giao dịch cũng tăng dần. Tính đến thời điểm hiện tại có khoảng 90% số sàn giao dịch đã trở lại hoạt động; đồng thời có thêm nhiều sàn mới được thành lập, hoạt động, hiện có khoảng hơn 1.100 sàn giao dịch BĐS hoạt động.

Đánh giá chung tình hình thị trường bất động sản

Tình hình dịch bệnh Covid-19 cơ bản đã được kiểm soát, hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp đang dần ổn định trở lại, nền kinh tế Việt Nam trong nửa đầu năm 2022 đã có sự tăng trưởng tích cực, đây là yếu tố quan trọng thúc đẩy thị trường BĐS phát triển bền vững, hiệu quả.

Nguồn cung mới các sản phẩm BĐS ở tất cả các phân khúc trong nửa đầu năm 2022 đều hạn chế. Nguồn cung mới bị hạn chế chủ yếu là do việc siết chặt các thủ tục pháp lý của các dự án BĐS, ngoài ra việc dòng vốn cho thị trường bị thu hẹp từ nhiều phía như kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, sự suy giảm của thị trường trái phiếu,... cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung hạn chế. Nhà ở, đất nền vẫn là loại hình BĐS thu hút sự quan tâm nhiều nhất trong nửa đầu năm 2022, đặc biệt là phân khúc nhà ở thương mại trung cấp, bình dân và nhà ở xã hội, tuy nhiên, nguồn cung cho phân khúc này tương đối ít.

Tình hình giao dịch các sản phẩm BĐS trên thị trường sơ cấp và thứ cấp có cải thiện so với cùng kỳ năm 2021, tuy nhiên đang có xu hướng chững lại so với thời điểm cuối năm 2021. Các giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, nhà ở riêng lẻ và đất nền.

Một số giải pháp Bộ Xây dựng đề nghị thực hiện

Nghiên cứu dự thảo, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến đối với Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) theo Nghị quyết số 50/2022/QH15 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022.

Đề nghị các Bộ, ngành tiếp tục nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, thuế, tín dụng, kinh doanh BĐS... để tăng cường quản lý, tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường BĐS.

Nghiên cứu, rà soát, sửa đổi các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất (pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế) bảo đảm thống nhất và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Nghiên cứu sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

Theo dõi sát diễn biến thị trường phát hành trái phiếu doanh nghiệp lĩnh vực BĐS nhằm kịp thời kiểm soát, điều chỉnh chính sách để thị trường BĐS phát triển một cách ổn định và lành

manh, góp phần vào ổn định chung cho cả nền kinh tế. Theo dõi, kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực BĐS tránh rủi ro kép, ngăn chặn việc sử dụng nguồn vốn cho vay sản xuất, tiêu dùng vào đầu tư, kinh doanh BĐS.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng đề nghị các địa phương khẩn trương thực hiện chủ trương, chỉ đạo của Chính phủ về tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương, đề nghị các địa phương thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp sau:

Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thực hiện công khai minh bạch thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án BĐS đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn từ nay đến năm 2025 và 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm theo quy định của Luật Nhà ở, trong đó xác định rõ có danh mục các dự án nhà ở để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn.

Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, BĐS 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.

Tổ chức công khai danh mục dự án, quỹ đất, trình tự thủ tục phát triển nhà ở, BĐS trên địa bàn để kêu gọi đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận và tham gia đầu tư nhà ở, BĐS. Tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện giao đất, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án BĐS, dự án nhà ở mới để tăng nguồn cung cho thị trường.

Đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư giúp làm tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại cho thị trường BĐS.

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 trên địa bàn.

Khẩn trương hoàn thành kiểm định đánh giá chất lượng các nhà chung cư cũ còn lại trên địa bàn để xác định các nhà chung cư phải phá dỡ; sớm lập, phê duyệt Kế hoạch, danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Kiểm soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật. Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch BĐS, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, "thổi giá" gây nhiễu loạn thông tin thị trường BĐS.

(TLTK: Thông cáo 123/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II/2022).



Cần nghiên cứu, rà soát, sửa đổi các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất