



TĂNG CƯỜNG CÁC GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY SỰ PHÁT TRIỂN LÀNH MẠNH CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

 Ths. Nguyễn Thành Vĩnh*

Kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2022 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới trở nên khó khăn hơn khi xung đột quân sự giữa Nga và U-crai-na kéo dài; lạm phát duy trì ở mức cao, nhất là ở châu Âu và Mỹ; xu hướng tăng lãi suất, thu hẹp chính sách tiền tệ, tài khóa ở nhiều quốc gia... Tăng trưởng kinh tế thế giới được các tổ chức quốc tế dự báo giảm so với các dự báo đưa ra trước đó. Ngân hàng Thế giới dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2022 chỉ đạt 2,8%, giảm so với mức dự báo 4,1% tại thời điểm đầu năm 2022.

Trong nước, với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, tạo đà hoàn thành mục tiêu kinh tế - xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội Đảng XIII, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ, ngành, địa phương quyết liệt triển khai các nhiệm vụ, giải pháp của Nghị quyết số 01/NQ-CP, Nghị quyết số 02/NQ-CP, Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội. Kinh tế vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo; chính sách tiền tệ, tài khóa điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả. Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện tích cực, an sinh xã hội được đảm bảo, góp phần phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội,



Kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2022 của nước ta khởi sắc ở hầu hết các lĩnh vực

tạo sự tin tưởng, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Trên cơ sở đó, kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2022 của nước ta khởi sắc ở hầu hết các lĩnh vực. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê, GDP cả nước trong quý III/2022 đạt được tăng trưởng chung 13,67% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, lĩnh vực xây dựng và hoạt động kinh doanh bất động sản (BDS) đạt mức tăng trưởng lần lượt là 16,65% và 11,75% so với cùng kỳ năm 2021. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý III/2022 tăng 3,32%, bình quân 9 tháng đầu năm tăng 2,73%. Giá một

số hàng hóa trong đó có giá vật liệu xây dựng có xu hướng giảm nhẹ.

MỘT SỐ CHÍNH SÁCH VÀ VĂN BẢN CHỈ ĐẠO, ĐIỀU HÀNH TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BDS

Trong Quý III/2022, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều văn bản có tác động đến lĩnh vực BDS, cụ thể:

Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị

* Trưởng Chính trị Sơn La

trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

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.

Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Quyết định số 1606/QĐ-NHNN ngày 22/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về Lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Lãi suất huy động và lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại có thể tiếp tục tăng trong thời gian tới, người dân muốn tiếp cận với nguồn vốn vay từ ngân hàng sẽ phải chịu mức lãi suất cao hơn so với thời điểm năm 2021.

Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo thuộc Chương trình mục tiêu (Có hiệu lực từ ngày 15/8/2022).

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BĐS QUÝ III/2022

Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án BĐS được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành

Dự án phát triển nhà ở thương mại chưa được cải thiện

Số lượng nhà ở thương mại hoàn thành là 17 dự án với 4.123 căn, số lượng dự án bằng khoảng 71% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 34% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 10 dự án với 2.396 căn, tại miền Trung có 01 dự án, tại miền Nam có 06 dự án với 1.711 căn. Số lượng nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng là 1.148 dự án với 324.511 căn, số lượng dự án tương đương với Quý II/2022 và bằng khoảng 163,3% so với cùng kỳ năm 2021. Số lượng nhà ở thương mại được cấp phép mới là 36 dự án với 24.324 căn, số lượng dự án bằng khoảng 124% so

với Quý II/2022 và bằng khoảng 92,3% so với cùng kỳ năm 2021.

Qua số liệu cho thấy nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý III/2022 vẫn chưa được cải thiện, nguồn cung về nhà ở từ các dự án mới được bổ sung không nhiều, nguồn cung nhà ở mới trong quý chủ yếu vẫn đến từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán.

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở:

Tổng số dự án đã hoàn thành là 14 dự án với 708 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 87,5% so với Quý II/2022. Số dự án đang triển khai xây dựng là 210 dự án với 61.574 ô đất nền; số lượng dự án tương đương với Quý II/2022. Tổng số dự án được cấp phép mới là 08 dự án với 631 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 80% so với Quý II/2022.

Dự án nhà ở xã hội thấp hơn quý trước

Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp hoàn thành là 02 dự án với 310 căn hoàn thành tại Kon Tum, Trà Vinh; số lượng dự án bằng khoảng 66,7% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 33,4% so với cùng kỳ năm 2021.

Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp đang triển khai xây dựng là 46 dự án với 25.216 căn; số lượng dự án bằng khoảng 48% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 55,4% so với cùng kỳ năm 2021.

Số lượng dự án nhà ở công nhân đang triển khai xây dựng là 27 dự án với 20.250 căn, tập trung chủ yếu tại Long An (10 dự án), Phú Thọ và Bắc Giang (03 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 112,5% so với Quý II/2022.

Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và các dự án BĐS được Bộ Xây dựng thẩm định, nghiệm thu

Theo tổng hợp số liệu của các địa phương có báo cáo cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong Quý III/2022 như sau: có 57 dự án với 18.885 căn được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (số lượng dự án bằng khoảng 71,3% so với Quý II/2022).

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: 8.602 căn (bằng khoảng 86,4% so với Quý II/2022); Căn hộ du lịch: 1.087 căn (bằng khoảng 70,8% so với Quý II/2022); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý II/2022 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý II/2022 là 0 căn).

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

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch BĐS cụ thể như sau:

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: 51.003 giao dịch thành công (tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Long An, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh), tổng lượng giao dịch bằng khoảng 73,8% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 439% so với cùng kỳ năm 2021.

Lượng giao dịch đất nền: 115.129 giao dịch thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 54% so với Quý II/2022, cụ



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



Giá căn hộ chung cư tăng nhẹ so với quý trước

thế: tại miền Bắc có 21.806 giao dịch; tại miền Trung có 18.789 giao dịch; tại miền Nam có 74.534 giao dịch.

Giá nhà ở và một số loại bất động sản ổn định

Giá căn hộ chung cư tăng nhẹ so với quý trước

Qua tổng hợp tại các địa phương cho thấy giá giao dịch căn hộ chung cư trong Quý III/2022 cơ bản ổn định so với quý trước, giá nhà ở chung cư tại một số khu vực tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh tăng hơn so với Quý II. Cụ thể như sau:

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 các 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 như các quận/huyện. Tại Hà Nội, Dự án Rainbow Building (quận Hà Đông) giá 24 triệu đồng/m², Dự án Hanoi Homeland (quận Long Biên) giá 26 triệu đồng/m², Dự án Hà Nội Melody Residences (quận Hoàng Mai) giá khoảng 29 triệu đồng/m². Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án Diyas Sky (quận Tân Bình) có giá khoảng 30 triệu đồng/m², dự án HQC Hóc Môn (huyện Hóc Môn) có giá khoảng 21 triệu đồng/m². Tại Đà Nẵng, dự án The Ori Garden (quận Liên Chiểu) có giá khoảng 25 triệu đồng/m².

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 Vinhomes Skylake

(quận Nam Từ Liêm) có giá khoảng 43 triệu đồng/m², Dự án Sunshine Garden (quận Hai Bà Trưng) có giá khoảng 38 triệu đồng/m², Dự án Feliz Homes (quận Hoàng Mai) có giá khoảng 45 triệu đồng/m². Tại TP. Hồ Chí Minh: Dự án Celadon City (quận Tân Phú) có giá khoảng 50 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 Golden Westlake (quận Tây Hồ, Hà Nội) có giá khoảng hơn 100 triệu đồng/m², Dự án Green Diamond 93 Láng Hạ (quận Đống Đa, Hà Nội) có giá khoảng 80 triệu đồng/m², Dự án Xi Riverview Palace (quận 2, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 150 triệu đồng/m², Dự án Feliz En Vista (quận 2, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 160 triệu đồng/m², Dự án The 6Nature Đà Nẵng (quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng) có giá khoảng 100 triệu đồng/m²,...

Nhà ở riêng lẻ, đất nền có xu hướng giảm nhẹ

Nhìn chung, giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ và đất nền trong Quý III có xu hướng giảm nhẹ, khoảng 2-3% so với quý trước. Một số khu vực có mức giá giao dịch giảm nhiều trong quý như: Quận Hà Đông, huyện Thanh Trì, Hoài Đức (Hà Nội); quận 12, huyện Củ Chi (TP. Hồ Chí Minh); huyện Xuyên Mộc (Bà Rịa - Vũng Tàu); quận Sơn Trà, Liên Chiểu (Đà Nẵng); TP. Biên Hòa, huyện Nhơn Trạch (Đồng Nai). Cụ thể như sau:

Tại Hà Nội, 102 Trường Chinh Meco (Đống Đa) có giá khoảng 292,8

triệu đồng/m²; Starlake Hà Nội (Tây Hồ) có giá khoảng 279,2 triệu đồng/m²; Tân Lập Cienco 5 (Đan Phượng) có giá khoảng 73,9 triệu đồng/m²; The Jade Orchid có giá khoảng 200,4 triệu đồng/m²; Khai Sơn City (Long Biên) có giá khoảng 176,2 triệu đồng/m².

Tại TP. Hồ Chí Minh, Palm City (Quận 2) có giá khoảng 188 triệu đồng/m²; Saigon Mystery Villas (Quận 2) có giá khoảng 225 triệu đồng/m²; Tại Hải Phòng, dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng (quận Hồng Bàng) có giá khoảng 105 triệu đồng/m²; dự án Hoàng Huy Mall (quận Lê Chân) có giá khoảng 125 triệu đồng/m².

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng tăng nhẹ

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong Quý III/2022 tăng nhẹ so với Quý II/2022. Đối với các tòa nhà văn phòng truyền thống, tỷ lệ lấp đầy cơ bản vẫn ổn định. Tuy nhiên đối với các văn phòng hiện đại và linh hoạt như Co-working, nhu cầu tìm kiếm và nhu cầu thuê đang có xu hướng tăng cao. Đặc biệt là các văn phòng chia sẻ ở khu vực trung tâm luôn đạt công suất thuê trên 90%.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn và nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố trong Quý III/2022 có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước khi hiện tại nhìn chung thị trường bán lẻ tại Việt Nam đã có sự hồi phục tích cực sau thời gian dài chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong Quý III/2022 vẫn giữ ở mức trung bình khoảng 80-90%; đối với các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm, tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tiếp tục giữ ở mức cao trên 95%.

Bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới

Trong Quý III/2022, thị trường BĐS công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được khởi công, ra mắt mới như: KCN Sạch Sốt Sơn 302,8 ha, KCN Đông Anh 300 ha, KCN Bắc Thường Tín 112 ha, KCN Phú Nghĩa mở rộng 389 ha, KCN Phụng Hiệp 174,9 ha tại Hà Nội, KCN Sơn Mỹ I 1.070 ha tại Bình Thuận;...

Nhu cầu thuê BĐS công nghiệp trong Quý III/2022 tiếp tục xu hướng tăng so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp trong Quý III/2022 vẫn giữ ở mức cao, đặc biệt là đối với nguồn cung BĐS công nghiệp xây sẵn. Đối với các khu vực này, tỷ lệ lấp đầy thường đạt trên 90%, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở phía Bắc đạt khoảng 83%, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại các tỉnh thành phía Nam là khoảng 84%.

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tình hình kinh tế - xã hội trong Quý III/2022 tiếp tục giữ được sự ổn định khi tăng trưởng GDP vẫn đạt được kết quả tốt, chỉ số lạm phát cơ bản vẫn được kiểm soát, các ngành kinh tế nhìn chung có sự phục hồi và tăng trưởng tốt.

Trong Quý III/2022, dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ thông qua việc ban hành nhiều các cơ chế chính sách đã giúp cho thị trường BĐS được điều chỉnh. Tại các địa phương không còn tình trạng tăng nóng, sốt cục bộ như những tháng đầu năm. Nhiều địa phương đã có các giải pháp kịp thời để kiểm tra, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng. Hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới BĐS được tăng cường kiểm soát. Các địa phương đã kịp thời chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, "thổi giá" gây nhiều loạn thông tin thị trường BĐS.

Qua đó các tồn tại, bất cập của thị trường BĐS đã từng bước được khắc

phục. Tuy nhiên, thị trường BĐS vẫn còn có nhiều khó khăn, bất cập, chưa thực sự lành mạnh, bền vững. Điển hình như: Nguồn cung về BĐS chưa có sự cải thiện nhiều, nguồn cung về nhà ở thương mại từ các dự án mới được bổ sung không nhiều, nguồn cung nhà ở trong quý chủ yếu vẫn từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán, nguồn cung nhà ở xã hội rất hạn chế, căn hộ giá rẻ hầu như không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong quý.

Nguồn cung BĐS, nhà ở sẽ còn hạn chế do lượng dự án được mở mới giảm so với các năm trước, trong khi nhiều dự án đã được chấp thuận gặp vướng mắc trong thủ tục đầu tư, pháp lý (đặc biệt là việc giao đất, tính tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch và cấp phép xây dựng...). Giá nhà ở riêng lẻ, đất nền, căn hộ chung cư vẫn giữ ở mức cao đã được thiết lập tại thời điểm cuối Quý II/2022 ảnh hưởng đến tính thanh khoản và lượng giao dịch của thị trường đặc biệt là thị trường thứ cấp.

Trong Quý III/2022, các nguồn vốn bao gồm nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu dành cho lĩnh vực BĐS đều gặp khó khăn, giảm so với các quý trước (một số cá nhân, doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh BĐS có sai phạm trong hoạt động huy động vốn, trái phiếu, cổ phiếu đã bị xử lý gây ảnh hưởng đến thị trường và niềm tin của nhà đầu tư).

MỘT SỐ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

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 BĐS 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. Đồng thời, tập trung thực hiện một số giải pháp trọng tâm như sau:

Đối với các Bộ, ngành liên quan

Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực BĐS bảo đảm đồng bộ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, xây dựng hệ thống thông tin thị trường BĐS gắn với thông tin đất đai, hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch BĐS. Theo đó, đề nghị trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 6 năm 2023.

Nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, lưu ý tới nhà ở cho các chuyên gia, nhà khoa học tại các khu công nghiệp, khu công nghệ cao; trước hết là các văn bản quy phạm thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Bộ, ngành và địa phương đảm bảo đồng bộ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển nhà ở cho các đối tượng này.

Hoàn thiện chính sách thuế phù hợp với thực tế đối với BĐS nhằm góp phần khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ nhà, đất, đảm bảo động viên nguồn thu hợp lý, ổn định cho ngân sách nhà nước, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế.

Nghiên cứu, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, cương quyết cắt giảm thủ tục hành chính không cần thiết trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư các dự án nhà ở, BĐS để hỗ trợ, tăng nguồn cung cho thị trường.

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



Nhu cầu thuê BĐS công nghiệp trong Quý III/2022 tiếp tục xu hướng tăng



Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực BĐS bảo đảm đồng bộ

(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.

Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh BĐS, hoạt động sàn giao dịch BĐS, hoạt động môi giới BĐS; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án nhà ở, kinh doanh BĐS để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh BĐS theo quy định của pháp luật.

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

Chỉ đạo các cơ quan thông tấn báo chí tăng cường cung cấp thông tin kịp thời, chính thức, chính xác, đầy đủ về tình hình hoạt động thị trường BĐS, thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu; xử lý nghiêm các hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động

tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, BĐS.

Chỉ đạo các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ chất lượng tín dụng, cho vay đối với lĩnh vực BĐS bảo đảm đúng quy định của pháp luật; khẩn trương xem xét ưu tiên cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá rẻ có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ.

Các địa phương khẩn trương thực hiện một số 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.

Tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện giao đất, lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các dự án BĐS, dự án nhà ở mới để tăng nguồn cung cho thị trường.

Rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân 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 BĐS; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường BĐS.

Rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để hoang hóa, sử dụng sai mục đích, lãng phí đất đai; trên cơ sở đó phối hợp với cơ quan liên quan xem xét, hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác liên quan để đưa quỹ đất vào sử dụng hiệu quả, định hướng phát triển phù hợp với nhu cầu thực tế của xã hội. Theo dõi chặt chẽ, kịp thời, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” BĐS trên địa bàn.

TLTK: Thông cáo số 172/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2022