DỰ THẢO

**BÁO CÁO TÓM TẮT**

**Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản**

**phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ngày 11/3/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương đã tiến hành đánh giá tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, cụ thể như sau:

**A. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

**1. Nguồn cung bất động sản:**

Trong quý II/2023, nguồn cung bất động sản, nhà ở vẫn hạn chế hoàn thành có 07 dự án với 2.424 căn (852 căn hộ; 1.572 căn nhà ở riêng lẻ), số lượng dự án chỉ bằng khoảng 50% so với Quý I/2023 và bằng khoảng 29.17% so với Quý II/2022, việc triển khai bị chậm hoặc bị dừng hẳn do nhiều dự án gặp khó khăn vướng mắc về pháp lý, về nguồn vốn…

**2. Lượng giao dịch bất động sản:**

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo (58/63 tỉnh), trong quý II/2023 có 96.977 giao dịch thành công, trong đó: Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 29.725 giao dịch thành công và bằng khoảng 75,61% so với quý I/2023, bằng khoảng 43,03% so với quý II/2022; lượng giao dịch chủ yếu tập trung vào phân khúc đất nền với 67.525 giao dịch thành công và bằng khoảng 99,98% so với quý I/2023, bằng khoảng 31,57% so với quý II/2022.

**3. Giá giao dịch bất động sản:**

Trong quý II/ 2023 giá giao dịch chung cư mới ở một số thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được đánh giá là có những khu vực tăng dù thị trường bất động sản đang có dấu hiệu chững lại; giá bán bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục có xu hướng giảm, tuy nhiên mức độ giảm không nhiều như thời điểm cuối năm trước do các chi phí vốn hiện nay vẫn ở mức cao; giá bán của phân khúc biệt thự, đất nền dự án ở nhiều địa phương trong quý tiếp tục có xu hướng giảm khoảng 2% đến 5% so với quý trước (cá biệt có dự án sản phẩm liền kề shophouse của dựng án được rao bán giảm khoảng 10-15% số với giá gốc).

**B. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT SỐ 33/NQ-CP**

I. CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO ĐIỀU HÀNH

1. Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều chỉ đạo giải quyết, với nhiều biện pháp, giải quyết rất cụ thể và quyết liệt để giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản tại nhiều văn bản, như:

- Chỉ thị số [13/CT-TTg](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/chi-thi-13-ct-tt-2022-giai-phap-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-an-toan-lanh-manh-527903.aspx) ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

- Công điện số 1164/CĐ-TTg ngày 14/12/ 2022 của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở;

- Công điện số 194/CĐ-TTg ngày 01/4/ 2023 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung tháo gỡ vướng mắc về đất đai, vật liệu xây dựng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc và bất động sản;

- Công điện số 469/CT-TTg ngày 25/5/2023 của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

- Công điện số 470/CT-TTg ngày 26/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt, hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh của người dân, doanh nghiệp;

- Công văn số 178/TTg-CN ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc thúc đẩy và tháo gỡ thị trường bất động sản;

- Thông báo số 133/TB-VPCP ngày 16/4/ 2023 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại buổi làm việc với Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản;

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà phê duyệt 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*”.

..…

2. Bộ Xây dựng cũng đã có nhiều văn bản đôn đốc, hướng dẫn thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, triển khai thực hiện 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*” và triển khai Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư, tại nhiều văn bản như:

- Văn bản số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn về xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư, đồng thời ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương công bố công khai danh mục dự án được thụ hưởng Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng, làm cơ sở để các ngân hàng đẩy nhanh việc thực hiện cho vay.

- Văn bản số 1608/BXD-QLN ngày 24/4/2023 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương đôn đốc việc triển khai thực hiện 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*”.

- Tổ chức Hội nghị trực tuyến toàn quốc đôn đốc triển khai thực hiện 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*” ngày 19/5/2023.

3. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đã có nhiều văn bản để tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn tín dụng và triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư, tại nhiều văn bản như:

- Văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/4/2023 quy định rõ các nội dung chính về lãi suất, thời gian ưu đãi để bảo đảm triển khai thống nhất cho các ngân hàng thương mại và các khách hàng thuộc đối tượng vay vốn.

- Văn bản số 2931/NHNN-TD ngày 24/4/2023 chỉ đạo các tổ chức tín dụng về việc cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, tập trung tín dụng vào các lĩnh vực ưu tiên, các động lực tăng trưởng kinh tế, trong đó có nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Chỉ thị số 02/CT-NHNN ngày 23/5/2023 về tăng cường công tác tín dụng và triển khai chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn theo quy định tại Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023.

4. Bộ Tài chính đã có nhiều văn bản yêu cầu các doanh nghiệp có trách nhiệm trong việc thanh toán trái phiếu doanh nghiệp, như: Văn bản số 5002/BTC-TCNH ngày 17/5/2023 và Văn bản số 5003/BTC-TCNH ngày 17/5/2023 yêu cầu các doanh nghiệp có trái phiếu đến hạn và doanh nghiệp chậm thanh toán nợ lãi, gốc trái phiếu có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật…

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương cũng đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP, đặc biệt một số địa phương đã ban hành Chỉ thị, Kế hoạch để triển khai thực hiện, trong đó đã giao nhiệm vụ cụ thể cho từng cơ quan, đơn vị triển khai, chủ trì triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản.

Theo đó, các Bộ, ngành và địa phương đã xác định việc tháo gỡ khó khăn của thị trường bất động sản và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững là nhiệm vụ cấp bách, quan trọng cần tập trung giải quyết theo nguyên tắc Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo “*khó khăn vướng mắc thuộc thẩm quyền của cấp nào, cơ quan nào thì cấp đó, cơ quan đó phải giải quyết dứt điểm*”.

II. KẾT QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT SỐ 33/NQ-CP

**1. Kết quả thực hiện tháo gỡ khó khăn về mặt thể chế:**

***1.1. Chính phủ đã ban hành và trình cấp có thẩm quyền ban hành:***

(1) Chính phủ đã trình Quốc hội khóa XV: dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi); dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Tổ chức tín dụng (sửa đổi),…liên quan đến quy định của các Luật. Theo đó, đề xuất các chính sách về nhà ở, nhà ở xã hội có hiệu lực sớm để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án nhà ở xã hội.

(2) Chính phủ đã trình Quốc hội khóa XV thông qua Luật Đấu thầu (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 5, tháng 5 năm 2023.

(3) Chính phủ đã ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/3/203 sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

(4) Chính phủ đã ban hành Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

(5) Chính phủ đã ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

***1.2. Các Bộ, ngành đã nghiên cứu ban hành sửa đổi nhiều thông tư:***

(6) Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28/4/2023 sửa đổi, bổ sung Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

(7) Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn.

(8) Thống đốc Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 03/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023về việc ngưng hiệu lực thi hành khoản 11 Điều 4 Thông tư số 16/2021/TT-NHNN ngày 10/11/2021 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp.

(9) Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính.

**2. Kết quả tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn tín dụng:** *Ngân hàng Nhà nước có văn bản báo cáo chi tiết về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao*.

**3. Kết quả tháo gỡ khó khăn về trái phiếu doanh nghiệp:** *Bộ Tài chính có văn bản báo cáo chi tiết về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao*.

**4. Kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ**

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Tổ công tác, Bộ Xây dựng đã lần lượt làm việc trực tiếp với nhiều địa phương để rà soát tháo gỡ khó khăn, vướng mắc; Tổ công tác cũng đã nhận được 112 văn bản (*tính đến ngày 01/8/2023*) báo cáo khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp, hiệp hội và người dân (*gồm: 06 văn bản của 05 địa phương; 94 văn bản của 64 doanh nghiệp; 02 văn bản của Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và 10 văn bản của người dân*) liên quan đến 174 dự án bất động sản. Tổ công tác, Bộ Xây dựng đã hướng dẫn, giải quyết tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền Chính phủ và các Bộ, ngành; các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh cũng đã được Tổ công tác, Bộ Xây dựng hướng dẫn để UBND cấp tỉnh thực hiện. Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, Tổ công tác, Bộ Xây dựng đã xem xét, xử lý 112 văn bản (trong đó: có 102 văn bản gửi UBND các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương đôn đốc, hướng dẫn và đề nghị xem xét, giải quyết theo thẩm quyền; có 10 văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị xem xét giải quyết, hướng dẫn địa phương, doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ được giao). Cụ thể:

- Bộ Xây dựng đã ban hành 35 văn bản hướng dẫn, giải đáp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về các nội dung: quy hoạch, nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ, cấp phép xây dựng, chuyển nhượng dự án,...cho các địa phương (Tp.Hà Nội, Tp.HCM, Đồng Nai, Thái Nguyên, Vĩnh Long, Sơn La, Thái Bình, Bình Định,...).

- Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đã có nhiều văn bản hướng dẫn địa phương, doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của Tổ công tác.

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư cũng đã có nhiều văn bản hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của Tổ công tác.

Kết quả làm việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Tổ công tác tại một số địa phương như sau:

*(1) Tại thành phố Hồ Chí Minh:*

a) Tổ công tác đã làm việc, để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản đối với khoảng 30 nội dung kiến nghị liên quan đến khó khăn, vướng mắc của khoảng 180 dự án nhà ở, khu đô thị về các nội dung như: 10 nội dung về nhà ở xã hội; 10 nội dung về cải tạo chung cư cũ; 04 nội dung về quy hoạch; 04 nội dung liên quan đến đầu tư, hộ khẩu và 02 nội dung về đất đai. Qua đó xác định các vướng mắc chủ yếu do địa phương hiểu và áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, chưa đúng. Sau khi Tổ công tác, Bộ Xây dựng trao đổi, hướng dẫn, cơ bản các khó khăn, vướng mắc đã được làm rõ, giải quyết căn bản.

b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 37 văn bản kiến nghị của doanh nghiệp và người dân. Tổ công tác đã có 37 văn bản gửi UBND thành phố Hồ Chí Minh và Bộ Kế hoạch và đầu tư đề nghị giải quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền và báo cáo kết quả giải quyết về Tổ công tác. Hiện Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

Theo thông tin của Sở Xây dựng, đến nay thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo và giải quyết được 67 dự án (tương đương 37,2% so với số lượng 180 dự án ban đầu), trong đó: có 28 dự án theo hướng dẫn, đôn đốc của Tổ công tác; có 39 dự án qua rà soát của địa phương.

 *(2) Tại thành phố Hà Nội:*

 a) Tổ công tác đã làm việc để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản đối với khoảng 20 nội dung kiến nghị liên quan đến khó khăn, vướng mắc của khoảng 712 dự án nhà ở, khu đô thị về các nội dung như: triển khai thực hiện dự án nhà ở, khu đô thị, chính sách nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ, giải phóng mặt bằng, tính tiền sử dụng đất các dự án...Qua đó xác định các vướng mắc chủ yếu do địa phương hiểu và áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, chưa đúng. Do đó, Tổ công tác đã hướng dẫn UBND Thành phố tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố để UBND Thành phố thực hiện.

b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 12 văn bản của 12 doanh nghiệp và người dân kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho các dự án của doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội. Tổ công tác đã xử lý 12 kiến nghị tại 11 văn bản gửi UBND thành phố Hà Nội đề nghị giải quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền và báo cáo kết quả giải quyết về Tổ công tác. Hiện Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

 Theo thông tin của Sở Xây dựng, đến nay thành phố Hà Nội đã chỉ đạo và giải quyết được 419 dự án (tương đương 58,8% so với số lượng 712 dự án ban đầu), hiện Thành phố đang tiếp tục giải quyết cho 293 dự án.

 *(3) Tại thành phố Hải Phòng:*

 a) Tổ công tác đã làm việc để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản đối với khoảng 15 nội dung kiến nghị liên quan đến khó khăn, vướng mắc của khoảng 65 dự án nhà ở, khu đô thị về các nội dung như: lập, phê duyệt quy hoạch; giải phóng mặt bằng, tính tiền sử dụng đất các dự án; nhận chuyển nhượng, thu hồi đất; chuyển nhượng dự án bất động sản; dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư; xác định giá bán, cơ chế ưu đãi nhà ở xã hội...

 b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 04 văn bản của 04 doanh nghiệp kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho các dự án của doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Tổ công tác đã có 04 văn bản gửi UBND thành phố Hải Phòng đề nghị giải quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền và báo cáo kết quả giải quyết về Tổ công tác.

Hiện Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

*(4) Tại thành phố Đà Nẵng:*

 a) Tổ công tác đã làm việc để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản đối với khoảng 16 nội dung kiến nghị liên quan đến khó khăn, vướng mắc của khoảng 75 dự án nhà ở, khu đô thị về các nội dung như: thực hiện kết luận thanh tra, bản án của các dự án bất động sản; vấn đề sử dụng đất ở - đất khác để phát triển nhà ở thương mại; cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; giải phóng mặt bằng, tính tiền sử dụng đất các dự án; thủ tục chấp thuận đầu tư dự án bất động sản; phân lô, bán nền trong dự án bất động sản trong đô thị…

 b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 05 văn bản của 05 doanh nghiệp và người dân kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho các dự án của doanh nghiệp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Tổ công tác đã có 05 văn bản gửi UBND thành phố Đà Nẵng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị giải quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền và báo cáo kết quả giải quyết về Tổ công tác.

Hiện Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

 *(5) Tại thành phố Cần Thơ:*

a) Tổ công tác đã làm việc để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản đối với khoảng trên 10 nội dung kiến nghị liên quan đến khó khăn, vướng mắc của khoảng 79 dự án nhà ở, khu đô thị về các nội dung như: giao đất, cho thuê đất, tính tiền sử dụng đất; chính sách phát triển nhà ở xã hội; thẩm định dự án bất động sản; thẩm định năng lực chủ đầu tư khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án bất động sản…

Hiện Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Tổ công tác, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

*(6) Tại tỉnh Đồng Nai:*

a) Tổ công tác đã trực tiếp đã làm việc trực tiếp để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản đối với 07 dự án bất động sản lớn trong đó có các dự án của Tập đoàn Novaland, Tập đoàn Hưng Thịnh,... xác định các vấn đề vướng mắc về quy hoạch đô thị và xây dựng (không thống nhất giữa 3 cấp độ quy hoạch) thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Đồng Nai, qua đó đã giải đáp, hướng dẫn UBND tỉnh và các Sở địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc.

Hiện tại, UBND tỉnh Đồng Nai đang tích cực thực hiện các công việc liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa và việc bố trí nhà ở xã hội tại các dự án theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại Văn bản số 3967/VPCP-CN ngày 31/5/2023 của Văn phòng Chính phủ.

b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 06 văn bản của 03 doanh nghiệp, 01 người dân và 02 văn bản của UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho các dự án của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tổ công tác đã có 06 văn bản gửi UBND tỉnh Đồng Nai, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị giải quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền và báo cáo kết quả giải quyết về Tổ công tác.

Hiện Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Tổ công tác, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

*(7) Tỉnh Bình Thuận:*

a) Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của dự án Novaworld Phan Thiết - Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đại Dương tại tỉnh Bình Thuận của Tập đoàn Novaland.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, ngày 21/7/2023, Tổ công tác đã tổ chức cuộc làm việc tại Bộ Xây dựng đối với UBND tỉnh Bình Thuận và chủ đầu tư dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đại Dương của Tập đoàn NovaLand để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc và trao đổi, giải đáp, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho địa phương, doanh nghiệp.

b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 04 văn bản của 02 doanh nghiệp, người dân và UBND tỉnh Bình Thuận kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho các dự án của doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Tổ công tác đã có 03 văn bản gửi UBND tỉnh Bình Thuận và Bộ Tài Nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị giải quyết tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền và báo cáo kết quả giải quyết về Tổ công tác.

Hiện Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đang triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo hướng dẫn của Tổ công tác, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành.

 **5. Kết quả triển khai thực hiện 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*”**

Ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030*”. Theo đó, mục tiêu phấn đấu đến năm 2030, tổng số căn hộ các địa phương hoàn thành khoảng 1.062.200 căn. Trong đó, giai đoạn 2021-2025 hoàn thành khoảng 428.000 căn; giai đoạn 2025-2030 hoàn thành khoảng 634.200 căn.

*a) Kết quả thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, cụ thể như sau:*

Theo báo cáo của các địa phương, trong giai đoạn 2021-2025, đã hoàn thành hoàn thành 41 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở công nhân với quy mô xây dựng khoảng 19.516 căn; đang tiếp tục triển khai 294 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 288.499 căn. Trong đó:

*- Chương trình phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị:* hoàn thành việc đầu tư xây dựng 34 dự án, quy mô xây dựng khoảng 14.202 căn hộ. Đang tiếp tục triển khai 201 dự án, quy mô xây dựng khoảng 161.227 căn hộ.

*- Chương trình phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp:* hoàn thành đầu tư xây dựng 7 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 5.314 căn hộ; đang tiếp tục triển khai 93 dự án với quy mô xây dựng khoảng 127.272 căn hộ.

Riêng trong 07 tháng đầu năm 2023, số lượng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp đã được khởi công là 10 dự án với tổng số khoảng 19.853 căn, trong đó, nhà ở xã hội 07 dự án quy mô 8.815 căn; nhà ở cho công nhân 03 dự án quy mô 11.038 căn.

*b) Kết quả triển khai gói tín dụng hỗ trợ theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội:*

Trên cơ sở rà soát các điều kiện đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP, đến nay, Bộ Xây dựng đã 03 lần công bố danh mục các dự án đủ điều kiện được vay trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và gửi Ngân hàng Nhà nước với số lượng 24 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo chung cư cũ đủ điều kiện, với quy mô: 20.188 căn hộ, tổng mức đầu tư 19.014 tỷ đồng và nhu cầu vay vốn theo đề xuất của các địa phương khoảng 7.516 tỷ đồng.

 Theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách xã hội, đến nay trên cả nước đã thực hiện giải ngân gói tín dụng hỗ trợ cho khách hàng cá nhân vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở của hộ gia đình được 4.381/15.000 tỷ đồng cho 12.200 khách hàng thuộc đối tượng vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

*c) Kết quả thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư:*

Đến nay, theo tổng hợp, báo cáo của các địa phương, đã có 11 UBND tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương công bố danh mục 24 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với tổng vốn đầu tư là 31.673,1 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 12.442,78 tỷ đồng. Trường hợp các dự án được phê duyệt cho vay sẽ giải ngân được 12.442,78/120.000 tỷ đồng (đạt khoảng 10,4% số vốn giải ngân trong gói 120.000 tỷ).

Qua nắm bắt tình hình triển khai, hiện có khoảng 108 dự án đã được cấp phép xây dựng, đang triển khai đầu tư xây dựng (thuộc đối tượng cho vay của gói 120.000 tỷ đồng). Hiện Sở Xây dựng các địa phương đang rà soát hồ sơ, lập danh mục các dự án đủ điều kiện trình UBND cấp tỉnh xem xét công bố danh mục.

**C. ĐỀ XUẤT NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP THỜI GIAN TỚI**

**1. Nhiệm vụ, giải pháp chung:**

Tiếp tục tập trung triển khai hoàn thành các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao tại: Nghị quyết số [11/NQ-CP](https://thuvienphapluat.vn/phap-luat/tim-van-ban.aspx?keyword=11/NQ-CP&match=True&area=2&lan=1) ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; Chỉ thị số [13/CT-TTg](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/chi-thi-13-ct-tt-2022-giai-phap-thuc-day-thi-truong-bat-dong-san-phat-trien-an-toan-lanh-manh-527903.aspx) ngày 29/8/2022 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Công điện số 1164/CĐ-TTg ngày 14/12/2022 về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở; Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Công điện số 194/CĐ-TTg ngày 01/4/2023 về tập trung tháo gỡ vướng mắc về đất đai, vật liệu xây dựng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc và bất động sản; Công điện số 469/CĐ-TTg ngày 25/5/2023 về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Công điện số 470/CĐ-TTg ngày 26/5/2023 về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt, hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh của người dân, doanh nghiệp và tại các quyết định, thông báo kết luận, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ trước đây.

Trong đó, tập trung: thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội theo Đề án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; giải ngân vốn đầu tư công và các nguồn vốn cho vay ưu đãi để tạo động lực, sức lan tỏa, thúc đẩy hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Đồng thời, ***phải quán triệt đây là nhiệm vụ cấp bách, quan trọng cần tập trung giải quyết theo nguyên tắc khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền của cấp nào thì cấp đó phải giải quyết; chấm dứt tình trạng đùn đẩy, né tránh trách nhiệm, kéo dài thời gian giải quyết.***

**2. Một số nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm trong thời gian tới:**

*a) Bộ Xây dựng:*

- Tiếp tục phối hợp với các cơ quan của Quốc hội, của Chính phủ để hoàn thiện trình Quốc hội ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo đúng kế hoạch; trong đó tiếp tục kiến nghị với Quốc hội, đối với chính sách về nhà ở xã hội sẽ có hiệu lực sớm (dự kiến sau 45 ngày) sau khi Luật được Quốc hội thông qua.

- Phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương đôn đốc, tháo gỡ các khó khăn về pháp lý; đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của thị trường bất động sản đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

- Tiếp tục đôn đốc, hướng dẫn 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 nhu nhập thấp có thể tiếp cận.

- Hướng dẫn, đôn đốc các địa phương thực hiện rà soát, lập và công bố danh mục các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư. Phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai hiệu quả Chương trình tín dụng hỗ trợ 120.000 tỷ đồng và gói hỗ trợ tín dụng theo Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi kinh tế.

- Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ tiếp tục làm việc với các địa phương (Tp.Hà Nội, Tp.Hồ Chí Minh,...) để tiếp tục rà soát tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản.

*b) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:*

- Tập trung điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, chắc chắn, kịp thời, hiệu quả, bảo đảm thanh khoản và an toàn của hệ thống các tổ chức tín dụng; có giải pháp, biện pháp để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện có hiệu quả Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư.

- Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đề xuất xử lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý.

*c) Bộ Kế hoạch Đầu tư*

- Chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh tiến độ...thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản, trong đó có nhà ở xã hội khu vực đô thị nhà ở công nhân.

- Báo cáo cấp có thẩm quyền cho bổ sung việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội vào Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 – 2025 và giai đoạn 2026 – 2030.

*c) Bộ Tài chính*

- Rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức, doang nghiệp phát hành trái phiếu, trong đó có nhóm doanh nghiệp bất động sản, nhất là các trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm 2023, năm 2024.

- 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.

- Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đề xuất xử lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý.

*d) Bộ Tài nguyên và Môi trường:*

- Khẩn trương hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo trình tự thủ tục rút gọn; đồng thời hướng dẫn các địa phương giải quyết các khó khăn, vướng mắc liên quan đến xác định giá đất.

- Tập trung rà soát các tồn tại, hạn chế, vướng mắc của các Thông tư để khẩn trương sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền, nhất là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất để ban hành cùng với Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

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

 - Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đề xuất xử lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý.

*đ) Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương:*

- Tăng cường vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu trong cơ quan, đơn vị; kiên quyết khắc phục tình trạng né tránh, đùn đẩy công việc, tâm lý sợ trách nhiệm, không dám tham mưu, đề xuất xử lý công việc trong một bộ phận cán bộ, công chức.

- Tiếp tục tập trung nguồn lực, thời gian hợp lý để rà soát, lập danh mục các dự án bất động sản có khó khăn, vướng mắc; đánh giá cụ thể, lý do, nguyên nhân khó khăn, vướng mắc; trên cơ sở đó, khẩn trương chỉ đạo giải quyết các khó khăn, vướng mắc về pháp lý, thủ tục đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền. Nếu có khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất rõ giải pháp lên cấp có thẩm quyền.

- Tiếp tục tập trung 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*” và Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư.

- Rút ngắn thời gian và đơn giản hóa các thủ tục hành chính theo thẩm quyền; quy định rõ đầu mối thực hiện thủ tục hành chính trong lập, thẩm định, phê duyệt dự án nhà ở, trong đó có dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Khẩn trương hoàn thành việc ban hành các quy định cụ thể theo thẩm quyền để triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và các pháp luật khác, theo trình tự thủ tục rút gọn.

Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình, kết quả triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương./.