

Số: 150/BC-BXD

Hà Nội, ngày 03 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO

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

Đến trước:
HỎA-TỐC →

Kính gửi Thủ tướng Chính phủ

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, Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tiến hành đánh giá tình hình, kết quả triển khai thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP (văn bản số 3070/BXD-QLN ngày 14/7/2023).

Trên cơ sở tổng hợp văn bản, báo cáo của 08 Bộ, ngành, cơ quan Trung ương¹ và của 41/63 tỉnh/thành phố² trực thuộc Trung ương, Bộ Xây dựng xin báo cáo tình hình, kết quả 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, 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...³

¹ Bộ Tài chính, Bộ Công an, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Đài Truyền hình Việt Nam, Thông Tấn xã Việt Nam.

² 36 địa phương đã có báo cáo kết quả thực hiện: Hà Nội, Tuyên Quang, Lai Châu, Bắc Giang, Cao Bằng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Hoà Bình, Vĩnh Phúc, Hà Tĩnh, Điện Biên, Bắc Kạn, Hải Phòng, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Hà Giang, Tuyên Quang, Ninh Bình, Phú Thọ, Bình Định, Phú Yên, Quảng Trị, Đắk Lắk, Kon Tum, Long An, Sóc Trăng, An Giang, Tiền Giang, Vũng Tàu, Đồng Nai, Trà Vinh, Vĩnh Long, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, Bình Thuận.

- 05 địa phương gửi văn bản triển khai thực hiện nhưng chưa có báo cáo kết quả thực hiện: Quảng Ninh, Hà Nam, Gia Lai, Cà Mau, Bình Phước.

³ Đang triển khai xây dựng: có 986 dự án với 413.539 căn, trong đó: Khu vực miền Bắc có 415³ dự án (176.317 căn hộ/115.622 căn nhà ở riêng lẻ); Khu vực miền Trung có 372³ dự án (13.822 căn hộ, 75.770 căn nhà ở riêng lẻ); Khu vực miền Nam có 197³ dự án (2.170 căn hộ, 29.804 căn nhà ở riêng lẻ). Số lượng dự án bằng khoảng 90,38% so với Quý II/2022

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 cao 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 vận 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 án⁴ sản phẩm liên kế shophouse của dự án được rao bán giảm khoảng 10%-15 % số với giá gốc) và có thể sẽ tiếp tục được điều chỉnh về giá trị phù hợp, tương xứng với giá trị đầu tư của sản phẩm và hạ tầng khu vực trong thời gian tới.

4. Nguồn vốn cho thị trường bất động sản:

- *Nguồn vốn tín dụng:* Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 31/5/2023 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 925.796 tỷ đồng, cơ cấu, tín dụng vào kinh doanh bất động sản trong 5 tháng đầu năm tăng 14%.

- *Nguồn vốn từ phát hành trái phiếu:* Thị trường trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản trong quý II năm 2023 có sự biến động đáng kể vào tháng 6/2023 với 13 đợt phát hành riêng lẻ với tổng giá trị 8,170 tỷ đồng với mức lãi cao so với mặt bằng chung 12-14%, tăng mạnh so với tháng 5/2023, chỉ có duy nhất một doanh nghiệp phát hành thành công với tổng giá trị 2.600 tỷ đồng (*nguồn Hiệp Hội thị trường trái phiếu Việt Nam*).

- *Về nguồn vốn FDI:* Nhìn chung, vốn FDI đầu tư vào các ngành nghề kinh tế đều giảm nhẹ, riêng bất động sản ghi nhận giảm sút mạnh nhất, với tổng vốn đăng ký là 1,53 tỷ USD, giảm 51,5% so với cùng kỳ năm trước, mất vị trí thứ 2 trong bảng xếp hạng thu hút đầu tư. Tuy nhiên, theo đánh giá của các tổ chức kinh tế thì Việt Nam vẫn là điểm sáng về thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), trong đó có lượng FDI vào các ngành và lĩnh vực bất động sản (*nguồn Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ KH&ĐT*).

(Chi tiết tình hình thị trường bất động sản quý II/2023 đã được Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ tại Báo cáo số 148/BC-BXD ngày 02/8/2023 và Công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý II/2023 của Bộ Xây dựng)

- Được cấp phép mới: có 15 dự án với 3.239 căn, số lượng dự án chỉ bằng khoảng 88,24% so với Quý I/2023 và bằng khoảng 51,72% so với Quý II/2022, cụ thể: Khu vực miền Bắc có 07 dự án³; Khu vực miền Trung có 03 dự án³; Khu vực miền Nam có 05 dự án³.

⁴ Vinhomes Ocean Park 3.

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 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/CD-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/CD-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 đơn 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 đề 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 thị⁵, Kế hoạch⁶ 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 triển khai thực hiện quán triệt, phổ biến sâu rộng các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao tới toàn thể cán bộ, công chức, người lao động; đồng thời 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*”.

⁵ Bình Dương ban hành Chỉ thị số 10/CT-UBND ngày 17/5/2023 v/v tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

⁶ Cà Mau (Kế hoạch số 141/KH-UBND ngày 15/6/2023); Bình Định (Kế hoạch số 102/KH-UBND ngày 31/5/2023) triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP.

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 05/3/2023 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 23/4/2023 về 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.

1.3. Một số nhiệm vụ về mặt thể chế khác:

(10) Về 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*”:

Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Bộ Xây dựng, ngày 07/6/2023, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã có chỉ đạo tại văn bản số 4179/VPCP-CN: đồng ý với đề xuất của Bộ Xây dựng về việc không xây dựng Nghị định quy định trình tự thực hiện dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị trong giai đoạn hiện nay. Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất đưa nội dung này vào Nghị định chung hướng dẫn Luật Nhà ở (sửa đổi) sau khi được Quốc hội thông qua vào kỳ họp tháng 10 năm 2023.

(11) Về xây dựng “*Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội*”:

Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Bộ Xây dựng, ngày 25/4/2023, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã có chỉ đạo tại văn bản số 2847/VPCP-CN: Bộ Xây dựng hoàn thiện các chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp tại Tờ trình số 25/TTr-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Bộ Xây dựng để quy định tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) các chính sách về phát triển nhà ở xã hội phù hợp với từng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ và Phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 4 năm 2023.

2. Kết quả tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn tín dụng:

- *Về theo dõi, giám sát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản. Chỉ đạo các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ chất lượng tín dụng, cho vay đối với lĩnh vực bất động sản bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Tăng cường kiểm tra, đôn đốc các tổ chức tín dụng triển khai thực hiện các giải pháp hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản:*

Ngân hàng Nhà nước đã rà soát ban hành đầy đủ hành lang pháp lý để tổ chức tín dụng thực hiện vai trò cho vay, mua trái phiếu, bảo lãnh, trong đó cho vay đối với lĩnh vực bất động sản, mua trái phiếu của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, quy định về hoạt động bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai⁷.

Ban hành các quy định về tỷ lệ an toàn, các giới hạn tín dụng⁸ để đảm bảo an toàn hoạt động của các tổ chức tín dụng như: quy định về tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung, dài hạn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo hướng giảm theo lộ trình⁹; quy định hệ số điều chỉnh rủi ro đối với các khoản tín dụng tài trợ dự án kinh doanh bất động sản, các khoản cho vay bảo đảm bằng bất động sản, các khoản cho vay thế chấp nhà tùy theo tỷ lệ bảo đảm và tỷ lệ thu nhập...

⁷ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay đối với khách hàng của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; Thông tư số 16/2021/TT-NHNN quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp và các văn bản sửa đổi, bổ sung; Thông tư số 11/2022/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng.

⁸ Thông tư số 22/2019/TT-NHNN về các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng; Thông tư số 41/2016/TT-NHNN quy định tỷ lệ an toàn vốn đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các văn bản sửa đổi, bổ sung.

⁹ Từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 30/9/2021: 40%; Từ ngày 01/10/2021 đến hết ngày 30/9/2022: 37%; Từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 30/9/2023: 34%; Từ ngày 01/10/2023: 30%.

- *Về điều hành tăng trưởng tín dụng:* Ngân hàng Nhà nước cũng đã điều hành, thông báo chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2023 đối với từng tổ chức tín dụng, chỉ đạo các tổ chức tín dụng tăng trưởng tín dụng hợp lý; hướng tín dụng vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, lĩnh vực ưu tiên và các động lực tăng trưởng kinh tế theo chủ trương của Chính phủ; tiếp tục kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro; đảm bảo hoạt động tín dụng, an toàn, hiệu quả; góp phần kiểm soát lạm phát, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Đến ngày 31/5/2023, tín dụng tăng 3,29% so với cuối năm 2022, tăng 10,25% so với cùng kỳ năm trước.

- *Về cơ cấu lại thời hạn trả nợ:* Để đạt được mục tiêu đã đề ra từ đầu năm và triển khai thực hiện có hiệu quả Thông tư số 02/2023/TT-NHNN, ngày 23/5/2023, Thống đốc NHNN đã ban hành Chỉ thị số 02/CT-NHNN 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.

Đến ngày 31/5/2023, có 17 ngân hàng thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho các khách hàng với số dư nợ gốc và lãi suất được cơ cấu là 14.340,91 tỷ đồng.

- *Về điều hành lãi suất:* Đến nay, cơ bản mặt bằng lãi suất đã ổn định, lãi suất phát sinh mới có xu hướng giảm, cụ thể: Lãi suất tiền gửi bình quân của các giao dịch phát sinh mới của các ngân hàng thương mại ở mức 6,13%/năm, giảm khoảng 0,35% so với cuối năm 2022. Lãi suất cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới của các ngân hàng thương mại ở mức 9,07%/năm, giảm khoảng 0,9%/năm so với cuối năm 2022¹⁰.

Hiện Ngân hàng Nhà nước đang xin ý kiến của các bên liên quan (VCCI, Hiệp hội ngân hàng, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh/thành phố, các ngân hàng thương mại) để lấy ý kiến đối với dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 41/2016/TT-NHNN, trong đó có nội dung quy định hệ số rủi ro đối với các phân khúc bất động sản khác nhau. Hiện Ngân hàng Nhà nước đang tổng hợp ý kiến tham gia của các đơn vị có liên quan.

(Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có văn bản báo cáo chi tiết về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP)

3. Kết quả tháo gỡ khó khăn về trái phiếu doanh nghiệp:

3.1. Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ về rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong đó có doanh nghiệp bất động sản, nhất là các trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm 2023:

Bộ Tài chính đã có các văn bản, tài liệu¹¹ báo cáo Lãnh đạo Chính phủ về khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức phát hành trái phiếu doanh nghiệp

¹⁰ Theo báo cáo lãi suất tuần của các ngân hàng thương mại tại công văn số 8728/NHNN-CSTT ngày 09/12/2022.

¹¹ - Văn bản số 388/BTC-TCNH ngày 05/4/2023 và Văn bản số 696/BTC-TCNH ngày 06/6/2023 về tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2023 và các giải pháp tiếp tục ổn định thị trường;

- Báo cáo số 502/BC-BTC ngày 24/4/2023 về tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ và các giải pháp ổn định thị trường;

trong đó có nhóm doanh nghiệp, đồng thời kiến nghị các giải pháp để phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp ổn định, lành mạnh.

Đồng thời có nhiều văn bản¹² chỉ đạo, hướng dẫn tổ chức, doanh nghiệp về thanh toán nợ trái phiếu, bảo đảm đúng quy định pháp luật quyền lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư, không gây mất trật tự xã hội.

3.2. Thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Công điện số 1163/CD-TTg ngày 13/12/2022 về thị trường trái phiếu doanh nghiệp:

Bộ Tài chính đã có Báo cáo số 388/BTC-TCNH ngày 05/4/2023 báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2023 và các giải pháp ổn định thị trường.

Báo cáo số 696/BTC-TCNH ngày 06/6/2023 báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ năm 2023 và các giải pháp ổn định thị trường.

Theo đó, về cơ bản Bộ Tài chính đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại Công điện số 1163/CD-TTg.

3.3. Về công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán:

Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã ban hành 01 Quyết định xử phạt đối với 01 công ty chứng khoán (Công ty cổ phần Chứng khoán HD). Ủy ban chứng khoán Nhà nước đã chuẩn bị triển khai kế hoạch thanh tra theo kế hoạch năm 2023 đối với 01 công ty đại chúng (trong đó có nội dung đánh giá về phát hành trái phiếu doanh nghiệp) và xây dựng kế hoạch kiểm tra 03 công ty đại chúng phát hành trái phiếu doanh nghiệp có liên quan đến bất động sản năm 2023.

Ủy ban chứng khoán Nhà nước đang xác minh, làm rõ đối với 02 công ty chứng khoán (Công ty chứng khoán Quốc tế Việt Nam; Công ty chứng khoán Ngân hàng Công thương) chậm nộp báo cáo định kỳ quý I/2023 của tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán trái phiếu.

(Bộ Tài chính có văn bản báo cáo chi tiết về kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP)

4. Kết quả tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp (Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 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 phương¹³ 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

- Báo cáo chuẩn bị tài liệu họp với Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái ngày 25/5/2023 về tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

¹² Văn bản số 5002/BTC-TCNH 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...

¹³ Tp.Hà Nội, Tp.Hồ Chí Minh, Tp.Hải phòng, Tp. Đà Nẵng, Tp.Cần Thơ, tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bình Thuận.

(gồm: 06 văn bản của 05 địa phương¹⁴; 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, các Bộ; các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh cũng đã được Tổ công tác 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 đơn 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.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Thái Nguyên, Vĩnh Long, Sơn La, Thái Bình, Bình Định,...).

- Bộ Tài nguyên và Môi trường cũng đã có nhiều văn bản¹⁵ 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 bản¹⁶ 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, Bộ Xây dựng đối với một số địa phương, cụ thể như sau:

(1) Tại thành phố Hồ Chí Minh:

- a) Tổ công tác đã làm việc, đề giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản¹⁷ 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

¹⁴ Đồng Nai, Sóc Trăng, Thái Bình, Đà Nẵng, Bình Thuận.

¹⁵ Bộ Tài nguyên và Môi trường có 03 văn bản: Văn bản số 89/BTNMT-QHPTTND-m ngày 07/3/2023; Văn bản số 23/CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ ngày 23/6/2023; Văn bản số 28/QHPTTND-PGD-m ngày 28/4/2023.

¹⁶ Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 4606/BKHĐT-PTHTĐT ngày 15/6/2023.

¹⁷ Thông báo số 262/TB-BXD ngày 28/11/2022 về kết luận của Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị - Tổ trưởng Tổ công tác tại buổi làm việc với UBND thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản số 2673/BXD-QLN ngày 23/6/2023.

người dân¹⁸. Tổ công tác đã có 37 văn bản¹⁹ 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, ngành²⁰.

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 bản²¹ 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

¹⁸ - Liên danh 03 công ty (Công ty CP Đức Khải – Công ty CP Địa ốc Tân Hoàng – Công ty CP Địa ốc Tam Bình) có văn bản số 01/2023/TH-LD ngày 13/02/2023 kiến nghị đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng trung chuyển ICD mới ở phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức PPP.

- Công ty cổ phần Đầu tư MHL có văn bản số 307/2022/CV-MHL ngày 22/11/2022 kiến nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Khu đất quốc phòng tại số 448 Nguyễn Tất Thành, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán Hợp đồng BT cho nhà đầu tư.

- Công ty cổ phần Bất động sản Phát Đạt có văn bản số 37/2023/PĐ-BT ngày 12/3/2023 kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho Dự án Cầu Thủ Thiêm 4 tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Tổng Công ty cổ phần Đèn bù giải tỏa có văn bản số 03-2023/TGD-DA ngày 15/02/2023 kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho Dự án Xây dựng Bệnh viện Chấn thương Chỉnh hình tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty cổ phần Bất động sản Phát Đạt có văn bản số 35/2023/PĐ-BT ngày 13/02/2023 kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho Dự án Trung tâm thể dục thể thao Phan Đình Phùng tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Coinin có văn bản số 03/2023/CN-BT ngày 13/02/2023 kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho Dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu cổ đại) trong Khu công viên lịch sử - văn hóa dân tộc theo hình thức Hợp đồng BT.

- Công ty cổ phần Đất Phương Nam có văn bản ngày 06/02/2023 kiến nghị liên quan việc thực hiện Dự án Nam Sài Gòn tại lô số 09, Khu 9A+B – Khu Đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Vũ Đức Hòa đại diện cho người dân đã ký hợp đồng góp vốn tại dự án 149,36ha tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh có Đơn ngày 15/3/2023 kiến nghị giúp đỡ để dự án sớm được thực hiện.

- Công ty TNHH Xây dựng - Sản xuất - Thương mại Tài Nguyên có văn bản số 14/2023/CV-TN ngày 14/4/2023 kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho Dự án Khu dân cư Phước Nguyên Hưng - phía Bắc, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

- Hưng Thịnh Corporation có văn bản số 111/CV-HT/2023 ngày 21/4/2023 kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

¹⁹ Văn bản số 102/BXD-QLN ngày 04/04/2023; Văn bản số 305/BXD-QLN ngày 26/12/2022; Văn bản số 76/BXD-QLN ngày 17/3/2023; Văn bản số 79/BXD-QLN ngày 21/3/2023; văn bản số 81/BXD-QLN ngày 31/3/2023; Văn bản số 61/BXD-QLN ngày 06/3/2023; Văn bản số 74/BXD-QLN ngày 16/3/2023; văn bản số 63/BXD-XLĐ ngày 07/3/2023; Văn bản số 108/BXD-QLN ngày 10/4/2023; Văn bản số 124/BXD-QLN ngày 24/4/2023; Văn bản số 148/BXD-QLN ngày 23/4/2023.

²⁰ Thành phố Hồ Chí Minh có: Văn bản số 458/VP-ĐT ngày 29/3/2023; Văn bản số 466/VP-DA ngày 30/3/2023; Văn bản số 471/VP-DA ngày 30/3/2023; Văn bản số 472/VP-DA ngày 31/3/2023; Văn bản số 480/VP-DA ngày 31/3/2023; Thông báo số 494/TB-VP ngày 04/4/2023; Văn bản số 609/VP-DA ngày 20/4/2023; Văn bản số 714/VP-ĐT ngày 10/5/2023; Văn bản số 2049/UBND-ĐT ngày 17/5/2023; Văn bản số 969/VP-ĐT ngày 22/6/2023, báo cáo tình hình triển khai thực hiện của Thành phố.

²¹ Thông báo số 286/TB-BXD ngày 14/12/2022 về kết luận của Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị - Tổ trưởng Tổ công tác tại buổi làm việc với UBND thành phố Hà Nội;

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 dân²² 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 bản²³ 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, ngành²⁴.

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 chỉ đạo 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 bản²⁵ 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...

²² - Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị có văn bản số 4088/BC-HUD ngày 30/11/2022 báo cáo về tình hình triển khai các dự án BĐS của TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD.

- Công ty TNHH Đầu tư Hợp Quần có văn bản số 156/2022-CV ngày 29/11/2022 đề nghị sớm hoàn thiện thủ tục pháp lý để nhà đầu tư có thể triển khai Dự án KCN Quang Minh II, huyện Mê Linh, HN.

- Gamuda Land Vietnam LLC có văn bản số GLVN/BDU/1.01/YSP-C1-C2/MOC/0523/22 ngày 22/11/B/c tình hình triển khai các dự án BĐS của công ty TNHH Gamuda Land VN.

- CTCP Đầu tư xây dựng Long Biên có văn bản số 24/BC-LB ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tổng công ty cổ phần BĐS Wonderland có văn bản số 25/2022/BC-WONDERLAND ngày 29/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Công ty TNHH thương mại Kim Thanh có văn bản số 321/2022/CV-KT ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tập đoàn Vingroup có văn bản số 434/2022/CV/VGR ngày 13/12/2022 đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án do Công ty thành viên thuộc TĐ Vingroup làm CĐT.

- CTCP Bất động sản Dầu khí có văn bản số 02/CV-PW ngày 05/01/2023 kiến nghị về việc không được áp dụng các cơ chế ưu đãi tại Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, HN.

- CTCP Đầu tư Hải Hát, CTCP Eurowindow Holding, CTCP Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà, CTCP Hưng Hà có văn bản số 105/HP-ĐT ngày 14/3/2023 tháo gỡ khó khăn tại Dự án Nhà vườn sinh thái nông nghiệp công nghệ cao xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội.

- CTCP Tập đoàn PC1 có văn bản số 0170/CV-PC1-BDS ngày 20/3/2023 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Đơn cầu cứu của toàn thể cư dân tại DA NOXH tại tòa nhà số 04 thuộc lô đất HH02, Đại Mỗ

- Đơn kiến nghị của Tập thể cư dân mua NOXH HH4 dự án FLC Garden city ngày 21/02/2023 về việc tiến độ thi công tại tòa nhà ở xã hội HH04 - Dự án FLC Garden City, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, HN.

²³ Văn bản số 01/BXD-QLN ngày 04/04/2023; Văn bản số 305/BXD-QLN ngày 26/12/2022; Văn bản số 76/BXD-QLN ngày 17/3/2023; Văn bản số 79/BXD-QLN ngày 21/3/2023; văn bản số 81/BXD-QLN ngày 31/3/2023; Văn bản số 61/BXD-QLN ngày 06/3/2023; Văn bản số 74/BXD-QLN ngày 16/3/2023; văn bản số 63/BXD-XLĐ ngày 07/3/2023; Văn bản số 108/BXD-QLN ngày 10/4/2023; Văn bản số 124/BXD-QLN ngày 24/4/2023; Văn bản số 148/BXD-QLN ngày 23/4/2023.

²⁴ Thành phố Hà Nội có: Văn bản số 10/SXD-TTr ngày 02/02/2023; Văn bản số 1669/UBND-ĐT ngày 02/6/2023 báo cáo tình hình triển khai thực hiện của Thành phố.

²⁵ Thông báo số 290/TB-BXD ngày 15/12/2022 về kết luận của Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị - Tổ trưởng Tổ công tác tại buổi làm việc với UBND thành phố Hải Phòng;

b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 04 văn bản của 04 doanh nghiệp²⁶ 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 bản²⁷ 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 bản²⁸ 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 dân²⁹ kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho các dự án của doanh nghiệp trên địa bàn thành

²⁶ - Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị có văn bản số 4088/BC-HUD ngày 30/11/2022 báo cáo về tình hình triển khai các dự án BĐS của TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD.

- Công ty TNHH Đầu tư Hợp Quần có văn bản số 156/2022-CV ngày 29/11/2022 đề nghị sớm hoàn thiện thủ tục pháp lý để nhà đầu tư có thể triển khai Dự án KCN Quang Minh II, huyện Mê Linh, HN.

- Gamuda Land Vietnam LLC có văn bản số GLVN/BDU/1.01/YSP-C1-C2/MOC/0523/22 ngày 22/11/B/c tình hình triển khai các dự án BĐS của công ty TNHH Gamuda Land VN.

- CTCP Đầu tư xây dựng Long Biên có văn bản số 24/BC-LB ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tổng công ty cổ phần BĐS Wonderland có văn bản số 25/2022/BC-WONDERLAND ngày 29/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Công ty TNHH thương mại Kim Thanh có văn bản số 321/2022/CV-KT ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tập đoàn Vingroup có văn bản số 434/2022/CV/VGR ngày 13/12/2022 đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án do Công ty thành viên thuộc TĐ Vingroup làm CĐT.

- CTCP Bất động sản Dầu khí có văn bản số 02/CV-PW ngày 05/01/2023 kiến nghị về việc không được áp dụng các cơ chế ưu đãi tại Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, HN.

- CTCP Đầu tư Hải Hát, CTCP Eurowindow Holding, CTCP Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà, CTCP Hưng Hà có văn bản số 105/HP-ĐT ngày 14/3/2023 tháo gỡ khó khăn tại Dự án Nhà vườn sinh thái nông nghiệp công nghệ cao xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội.

- CTCP Tập đoàn PC1 có văn bản số 0170/CV-PC1-BDS ngày 20/3/2023 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Đơn cầu cứu của toàn thể cư dân tại DA NOXH tại tòa nhà số 04 thuộc lô đất HH02, Đại Mỗ

- Đơn kiến nghị của Tập thể cư dân mua NOXH HH4 dự án FLC Garden city ngày 21/02/2023 về việc tiến độ thi công tại tòa nhà ở xã hội HH04 - Dự án FLC Garden City, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, HN.

²⁷ Văn bản số 01/BXD-QLN ngày 04/04/2023; Văn bản số 305/BXD-QLN ngày 26/12/2022; Văn bản số 76/BXD-QLN ngày 17/3/2023; Văn bản số 79/BXD-QLN ngày 21/3/2023; văn bản số 81/BXD-QLN ngày 31/3/2023; Văn bản số 61/BXD-QLN ngày 06/3/2023; Văn bản số 74/BXD-QLN ngày 16/3/2023; văn bản số 63/BXD-XLĐ ngày 07/3/2023; Văn bản số 108/BXD-QLN ngày 10/4/2023; Văn bản số 124/BXD-QLN ngày 24/4/2023; Văn bản số 148/BXD-QLN ngày 23/4/2023.

²⁸ Thông báo số 288/TB-BXD ngày 15/12/2022 về kết luận của Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị - Tổ trưởng Tổ công tác tại buổi làm việc với UBND thành phố Đà Nẵng;

²⁹ - Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị có văn bản số 4088/BC-HUD ngày 30/11/2022 báo cáo về tình hình triển khai các dự án BĐS của TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD.

- Công ty TNHH Đầu tư Hợp Quần có văn bản số 156/2022-CV ngày 29/11/2022 đề nghị sớm hoàn thiện thủ tục pháp lý để nhà đầu tư có thể triển khai Dự án KCN Quang Minh II, huyện Mê Linh, HN.

- Gamuda Land Vietnam LLC có văn bản số GLVN/BDU/1.01/YSP-C1-C2/MOC/0523/22 ngày 22/11/B/c tình hình triển khai các dự án BĐS của công ty TNHH Gamuda Land VN.

phố Đà Nẵng. Tổ công tác đã có 05 văn bản³⁰ 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 bản³¹ 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 để giải đáp, hướng dẫn trực tiếp và hướng dẫn bằng văn bản³² đối với 07 dự án bất động sản³³ 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, qua đó đã giải đáp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân tỉnh và các Sở địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc.

- CTCP Đầu tư xây dựng Long Biên có văn bản số 24/BC-LB ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tổng công ty cổ phần BĐS Wonderland có văn bản số 25/2022/BC-WONDERLAND ngày 29/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Công ty TNHH thương mại Kim Thanh có văn bản số 321/2022/CV-KT ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tập đoàn Vingroup có văn bản số 434/2022/CV/VGR ngày 13/12/2022 đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án do Công ty thành viên thuộc TD Vingroup làm CĐT.

- CTCP Bất động sản Dầu khí có văn bản số 02/CV-PW ngày 05/01/2023 kiến nghị về việc không được áp dụng các cơ chế ưu đãi tại Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, HN.

- CTCP Đầu tư Hải Hát, CTCP Eurowindow Holding, CTCP Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà, CTCP Hưng Hà có văn bản số 105/HP-ĐT ngày 14/3/2023 tháo gỡ khó khăn tại Dự án Nhà vườn sinh thái nông nghiệp công nghệ cao xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội.

- CTCP Tập đoàn PC1 có văn bản số 0170/CV-PC1-BDS ngày 20/3/2023 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Đơn cầu cứu của toàn thể cư dân tại DA NOXH tại tòa nhà số 04 thuộc lô đất HH02, Đại Mỗ

- Đơn kiến nghị của Tập thể cư dân mua NOXH HH4 dự án FLC Garden city ngày 21/02/2023 về việc tiến độ thi công tại tòa nhà ở xã hội HH04 - Dự án FLC Garden City, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, HN.

³⁰ Văn bản số 01/BXD-QLN ngày 04/04/2023; Văn bản số 305/BXD-QLN ngày 26/12/2022; Văn bản số 76/BXD-QLN ngày 17/3/2023; Văn bản số 79/BXD-QLN ngày 21/3/2023; văn bản số 81/BXD-QLN ngày 31/3/2023; Văn bản số 61/BXD-QLN ngày 06/3/2023; Văn bản số 74/BXD-QLN ngày 16/3/2023; văn bản số 63/BXD-XLĐ ngày 07/3/2023; Văn bản số 108/BXD-QLN ngày 10/4/2023; Văn bản số 124/BXD-QLN ngày 24/4/2023; Văn bản số 148/BXD-QLN ngày 23/4/2023.

³¹ Thông báo số 289/TB-BXD ngày 15/12/2022 về kết luận của Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị - Tổ trưởng Tổ công tác tại buổi làm việc với UBND thành phố Cần Thơ;

³² Thông báo số 54/TB-BXD ngày 26/4/2023 về kết luận của Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh – Tổ phó Tổ công tác tại cuộc họp giải quyết khó khăn, vướng mắc đối với một số dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

³³ Dự án Khu dân cư Long Hưng; Dự án Khu đô thị Đồng Nai Waterfront; Dự án Khu đô thị Aquacity; Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại Cù lao Phước Hưng; Dự án Khu đô thị du lịch Nhơn Phước; Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ, cao ốc văn phòng kết hợp khu dân cư; Dự án Khu đô thị sinh thái Long Tân.

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 Nai³⁴ 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 bản³⁵ 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 tác³⁶.

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) Ngày 30/11/2022, Tập đoàn Novaland có Văn bản số 502/2022/CV-NVLG gửi Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ kiến nghị tháo gỡ khó khăn cho dự án Novaworld Phan Thiết - Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng Đại Dương tại tỉnh Bình Thuận liên quan đến việc phê duyệt giá đất, tính tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án.

Ngày 28/12/2022, Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ đã có văn bản số 307/BXD-QLN gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận đề nghị Tỉnh xem xét chỉ

³⁴ - Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị có văn bản số 4088/BC-HUD ngày 30/11/2022 báo cáo về tình hình triển khai các dự án BĐS của TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD.

- Công ty TNHH Đầu tư Hợp Quần có văn bản số 156/2022-CV ngày 29/11/2022 đề nghị sớm hoàn thiện thủ tục pháp lý để nhà đầu tư có thể triển khai Dự án KCN Quang Minh II, huyện Mê Linh, HN.

- Gamuda Land Vietnam LLC có văn bản số GLVN/BDU/1.01/YSP-C1-C2/MOC/0523/22 ngày 22/11/B/c tình hình triển khai các dự án BĐS của công ty TNHH Gamuda Land VN.

- CTCP Đầu tư xây dựng Long Biên có văn bản số 24/BC-LB ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tổng công ty cổ phần BĐS Wonderland có văn bản số 25/2022/BC-WONDERLAND ngày 29/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh có văn bản số 321/2022/CV-KT ngày 30/11/2022 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Tập đoàn Vingroup có văn bản số 434/2022/CV/VGR ngày 13/12/2022 đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án do Công ty thành viên thuộc TĐ Vingroup làm CĐT.

- CTCP Bất động sản Dầu khí có văn bản số 02/CV-PW ngày 05/01/2023 kiến nghị về việc không được áp dụng các cơ chế ưu đãi tại Dự án đầu tư xây dựng lại chung cư cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, HN.

- CTCP Đầu tư Hải Hát, CTCP Eurowindow Holding, CTCP Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà, CTCP Hưng Hà có văn bản số 105/HP-ĐT ngày 14/3/2023 tháo gỡ khó khăn tại Dự án Nhà vườn sinh thái nông nghiệp công nghệ cao xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai, TP. Hà Nội.

- CTCP Tập đoàn PC1 có văn bản số 0170/CV-PC1-BDS ngày 20/3/2023 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện DA BĐS của DN.

- Đơn cầu cứu của toàn thể cư dân tại DA NOXH tại tòa nhà số 04 thuộc lô đất HH02, Đại Mỗ

- Đơn kiến nghị của Tập thể cư dân mua NOXH HH4 dự án FLC Garden city ngày 21/02/2023 về việc tiến độ thi công tại tòa nhà ở xã hội HH04 - Dự án FLC Garden City, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, HN.

³⁵ Văn bản số 01/BXD-QLN ngày 04/04/2023; Văn bản số 305/BXD-QLN ngày 26/12/2022; Văn bản số 76/BXD-QLN ngày 17/3/2023; Văn bản số 79/BXD-QLN ngày 21/3/2023; văn bản số 81/BXD-QLN ngày 31/3/2023; Văn bản số 61/BXD-QLN ngày 06/3/2023; Văn bản số 74/BXD-QLN ngày 16/3/2023; văn bản số 63/BXD-XLĐ ngày 07/3/2023; Văn bản số 108/BXD-QLN ngày 10/4/2023; Văn bản số 124/BXD-QLN ngày 24/4/2023; Văn bản số 148/BXD-QLN ngày 23/4/2023.

³⁶ Văn bản số 89/BTNMT-QHPTTND.m ngày 07/3/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

đạo và sớm có ý kiến trả lời hướng dẫn theo thẩm quyền các nội dung kiến nghị của Novaland tại văn bản số 502/2022/CV-NVLG đề ngày 30/11/2022. Trường hợp vượt thẩm quyền đề nghị có văn bản đề xuất hướng giải quyết cụ thể gửi các Bộ, ngành liên quan theo từng lĩnh vực quản lý.

Đồng thời, Tổ công tác cũng đã có văn bản số 117/BXD-QLN ngày 17/4/2023 gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị nghiên cứu hướng dẫn địa phương, doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn trong việc phê duyệt giá đất, tính tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.

Ngày 28/4/2023, Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên Đất – Bộ Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 28/QHPTTND-PGD-m gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận hướng dẫn tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho dự án của Tập đoàn NovaLand tại tỉnh Bình Thuận.

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 (*hiện Tổ công tác đang lấy ý kiến các bộ, ngành để hoàn thiện Thông báo kết luận buổi làm việc*).

b) Ngoài ra, Tổ công tác nhận được 04 văn bản của 02 doanh nghiệp, người dân và Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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, ngành³⁷.

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.

³⁷ Văn bản số 404/BTNMT-QHPTTND-m ngày 28/7/2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Văn bản số 552/CV-TCT (mật) ngày 28/7/2023 (mật) của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Văn bản số 2020/UBND-KGVXNV ngày 07/6/2023 của UBND Bình Thuận về Dự án Thung lũng Đại dương.

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 07 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 căn³⁸; nhà ở cho công nhân 03 dự án quy mô 11.038 căn³⁹.

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:*

Theo tổng hợp, báo cáo của các địa phương, đến nay, 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 đồng⁴⁰. Trường hợp các dự án được phê

³⁸ Hải Phòng 04 dự án với tổng số 6.707 căn; Hà Nội 01 dự án, 720 căn; Lâm Đồng 01 dự án, 303 căn; Thừa Thiên Huế 01 dự án, 1.085 căn

³⁹ Hải Phòng 01 dự án, 2.538 căn; Bình Định 01 dự án, 1.500 căn; Bắc Giang 01 dự án, 7.000 căn

⁴⁰ - Trà Vinh có 02 dự án, tổng mức đầu tư là 1.492 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 420 tỷ đồng;

- Tây Ninh có 01 dự án, tổng vốn đầu tư là 1.776,6 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 500 tỷ đồng;

- Hà Tĩnh có 01 dự án, tổng vốn đầu tư là 357 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 35,25 tỷ đồng;

- Bình Dương có 04 dự án, tổng vốn đầu tư là 2.326 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 1.181 tỷ đồng;

duyet cho vay sẽ giải quyết 12.442,78/120.000 tỷ đồng (đạt khoảng 10,4% số vốn giải ngân trong gói 120.000 tỷ).

Qua năm bắt tình hình triển khai, các địa phương và các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang tập trung triển khai gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng, theo đó 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 nay Sở Xây dựng trên địa bàn cả nước đang rà soát hồ sơ, lập danh mục các dự án đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét công bố danh mục.

6. Kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao của Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương

Trên cơ sở tổng hợp báo cáo (tính đến ngày 01/8/2023) của 41/63 tỉnh/thành phố⁴¹ trực thuộc Trung ương về tình hình triển khai 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, cho thấy:

Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương đều đã ban hành các văn bản triển khai thực hiện các nhiệm vụ được Chính phủ giao, đặc biệt một số địa phương đã ban hành Chỉ thị⁴², Kế hoạch⁴³ để triển khai thực hiện các nhiệm vụ được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP, trong đó, các tỉnh/thành phố đều đã phân giao nhiệm vụ cụ thể cho từng sở, ban, ngành, UBND cấp huyện, cơ quan, đơn vị của địa phương triển khai thực hiện từng nhiệm vụ, nhóm nhiệm vụ cụ thể.

Đề nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức, bảo vệ người làm đúng, khắc phục tình trạng dùn dẩy, né tránh, thiếu trách nhiệm trong giải quyết công việc; bảo đảm kỷ luật, kỷ cương hành chính và hiệu lực, hiệu quả công tác chỉ đạo, điều hành. Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương đã tổ chức, tuyên truyền, phổ biến đến các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện các nội dung Công điện số 280/CD-TTg ngày 19/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chấn chỉnh, tăng cường trách nhiệm trong xử lý công việc của các bộ, cơ quan, địa phương.

-
- Bà Rịa – Vũng Tàu có 01 dự án, tổng mức đầu tư là 200,5 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 150 tỷ đồng;
 - Đà Nẵng có 03 dự án, tổng mức đầu tư khoảng 2.046 tỷ, nhu cầu vay vốn khoảng 545,6 tỷ đồng;
 - An Giang có 02 dự án, tổng vốn đầu tư là 3.351 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 2.551 tỷ đồng;
 - Bắc Giang có 01 dự án, tổng mức đầu tư là 2.299 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 1.838,6 tỷ đồng;
 - Kiên Giang có 02 dự án, tổng vốn đầu tư là 2.991 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 1.699 tỷ đồng;
 - Bắc Ninh có 06 dự án, tổng mức đầu tư là 14.533 tỷ, nhu cầu vay vốn là 3.381,33 tỷ đồng;
 - Hậu Giang có 01 dự án, tổng vốn đầu tư là 301 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 141 tỷ đồng.

⁴¹ 36 địa phương đã có báo cáo kết quả thực hiện: Hà Nội, Tuyên Quang, Lai Châu, Bắc Giang, Cao Bằng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Hoà Bình, Vĩnh Phúc, Hà Tĩnh, Điện Biên, Bắc Kạn, Hải Phòng, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Hà Giang, Tuyên Quang, Ninh Bình, Phú Thọ, Bình Định, Phú Yên, Quảng Trị, Đắk Lắk, Kon Tum, Long An, Sóc Trăng, An Giang, Tiền Giang, Vũng Tàu, Đồng Nai, Trà Vinh, Vĩnh Long, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, Bình Thuận.

- 05 địa phương đã có văn bản, kế hoạch triển khai thực hiện nhưng chưa có báo cáo kết quả thực hiện: Quảng Ninh, Hà Nam, Gia Lai, Cà Mau, Bình Phước.

⁴² Bình Dương ban hành Chỉ thị số 10/CT-UBND ngày 17/5/2023 v/v tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương; Bắc Ninh ban hành Chỉ thị số 06/CT-UBND ngày 10/4/2023 về thực hiện một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

⁴³ Cà Mau (Kế hoạch số 141/KH-UBND ngày 15/6/2023); Bình Định (Kế hoạch số 102/KH-UBND ngày 31/5/2023); Gia Lai (Kế hoạch số 1177/KH-UBND ngày 22/5/2023); Vĩnh Phúc (văn bản số 2958/UBND-CN3 ngày 24/4/2023 về kế hoạch) triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương cũng đã tổ chức quán triệt tới toàn thể cán bộ, công chức, cơ quan, đơn vị của địa phương 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”*.

Nhiều địa phương⁴⁴ (15 địa phương) đã rà soát, tổng hợp xong danh mục các dự án bất động sản trên địa bàn và đang tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở thuộc thẩm quyền; đồng thời tổng hợp những nội dung khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết, hướng dẫn.

Để tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản, một số địa phương đã thành lập Ban chỉ đạo⁴⁵, Tổ công tác đặc biệt⁴⁶, Tổ chỉ đạo giải quyết khó khăn, vướng mắc⁴⁷ để chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn qua đó phân loại dự án, 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.

Hầu hết các địa phương đã hoàn thành việc ban hành Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030, Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương 05 năm và năm 2022 và hoàn thành việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp huyện giai đoạn 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện năm 2021, năm 2022 của địa phương⁴⁸.

Để phát triển nhà ở xã hội, nhiều địa phương⁴⁹ đã, đang xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân của địa phương; có địa phương (Bắc Giang) UBND tỉnh đã xây dựng và ban hành Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030⁵⁰. Đặc biệt, có

⁴⁴ Đồng Nai, Vĩnh Long, Bình Định, Vũng Tàu, Phú Yên, Lai Châu, Hưng Yên, Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Điện Biên, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Phú Thọ, Hà Nam, Quảng Ngãi.

⁴⁵ Tiền Giang đã thành lập Ban chỉ đạo phát triển thị trường bất động sản (Quyết định số 523/QĐ-UBND ngày 10/3/2023) và Tổ giúp việc Ban chỉ đạo (Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 10/3/2023).

⁴⁶ An Giang đã thành lập Tổ công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn (Quyết định số 785/QĐ-UBND ngày 01/6/2023 của UBND Tỉnh); Phú Thọ đã thành lập Tổ công tác đặc biệt để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, hỗ trợ hiệu quả các doanh nghiệp, nhà đầu tư, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Phú Thọ (Quyết định số 1059/QĐ-UBND ngày 25/5/2023)

⁴⁷ Bình Dương thành lập Tổ chỉ đạo giải quyết khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện dự án bất động sản (Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 13/02/2023); Vĩnh Phúc thành lập Tổ công tác của Chủ tịch UBND tỉnh về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc (Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 04/01/2023)

⁴⁸ Long An, An Giang, Tiền Giang, Vũng Tàu, Đồng Nai, Trà Vinh, Bình Định, Phú Yên, Kon Tum, Lai Châu, Bắc Giang, Cao Bằng, Phú Thọ

⁴⁹ Long An ban hành Kế hoạch số 906/KH-UBND ngày 24/3/2022; Sóc Trăng đã có văn bản 1652/UBND-XD ngày 29/6/2023 chấp thuận cho Sở Xây dựng chủ động nghiên cứu lập Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn đến năm 2030; Tiền Giang đang lấy ý kiến hoàn thiện Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân; Bà Rịa – Vũng Tàu đã có văn bản số 4124/UBND-VP ngày 11/4/2023 về chủ trương xây dựng Đề án phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Hà Giang ban hành Kế hoạch số 202/KH-UBND ngày 07/7/2023 triển khai thực hiện Đề án đầu tư, phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

⁵⁰ Bắc Giang ban hành Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn đến năm 2025, định hướng đến năm 2030

tỉnh (Đồng Nai) đã thành lập Tổ công tác đôn đốc triển khai thực hiện phát triển nhà ở xã hội (Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 14/02/2023) và Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội đến năm 2025 (Quyết định số 1122/QĐ-UBND ngày 18/5/2023), trong đó giao chỉ tiêu cụ thể phát triển dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân hàng năm cho từng UBND cấp huyện, đồng thời tổ chức thi tuyển Thiết kế mẫu công trình nhà ở công nhân, nhà ở xã hội nhằm lựa chọn thiết kế mẫu điển hình tối ưu, đáp ứng yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, hiệu quả kinh tế và bảo vệ môi trường.

Các nhiệm vụ khác được Chính phủ giao đều đang được các địa phương tập trung chỉ đạo triển khai thực hiện.

III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

Thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ và các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ tại các công điện, thông báo, kết luận,... các Bộ, ngành và địa phương theo chức năng, nhiệm vụ đều đã đang tập trung triển khai thực hiện các nhiệm vụ, cụ thể như sau:

1. Về hoàn thiện thể chế, pháp luật:

Như đã nêu ở trên, cơ bản các khó khăn, vướng mắc về mặt thể chế, pháp luật liên quan đến việc đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành, đã được tháo gỡ thông qua việc ban hành các Nghị định của Chính phủ và các Thông tư của các Bộ.

Tuy nhiên, một số khó khăn, vướng mắc về mặt thể chế, pháp luật thuộc quy định của Luật đang được Chính phủ đề xuất tháo gỡ trong dự thảo các luật trình Quốc hội xem xét thông qua trong thời gian tới, như:

- Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về vấn đề đất đai trong các quy định của Luật Đất đai hiện hành (về: *phương pháp xác định giá đất; tính tiền sử dụng đất; bảng giá đất; khu giá đất; giải phóng mặt bằng; ...*) trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- + Tháo gỡ khó khăn về phát triển nhà ở xã hội trong các quy định của Luật Nhà ở hiện hành (về: *việc quy hoạch, bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; ưu đãi và trách nhiệm của chủ đầu tư; đối tượng và điều kiện được thụ hưởng chính sách; việc xác định giá bán/cho thuê/cho thuê mua; thủ tục hành chính trong quá trình đầu tư, mua – bán, quản lý nhà ở xã hội...*) trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

- + Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về đất ở - đất khác khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại theo pháp luật về đầu tư trong dự án thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- + Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (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; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; hệ số K bồi thường; quy đổi diện tích căn hộ và giá quy đổi trong phương án bồi thường*) trong dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

2. Về rà soát tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản:

Bộ Xây dựng, Tổ công tác đã làm việc trực tiếp với nhiều địa phương, đồng thời tiếp nhận các văn bản, kiến nghị của các địa phương, doanh nghiệp, hiệp hội, người dân. Theo đó, Bộ Xây dựng, Tổ công tác đã rà soát, xử lý theo thẩm quyền, đồng thời đã có văn bản chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo chức năng, nhiệm vụ được giao đối với các khó khăn, vướng mắc của các dự án mà Tổ công tác nhận được.

Qua tổng hợp, nghiên cứu, xem xét các văn bản báo cáo khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp, hiệp hội và người dân gửi đến cho thấy hầu hết các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền giải quyết của các địa phương. Nguyên nhân chủ yếu do địa phương hiểu và áp dụng pháp luật chưa đầy đủ, chưa đúng,...

Hiện tại các địa phương đều đã đang tích cực tập trung giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản. Đến nay, 02 thành phố lớn (Tp.Hà Nội, Tp.HCM) có nhiều dự án bất động sản nhất cả nước đã có những kết quả⁵¹ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản hết sức tích cực. Tuy nhiên, việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản còn nhiều khó khăn do quá trình triển khai thực hiện nhiều dự án kéo dài, pháp luật qua các thời kỳ có nhiều thay đổi, dẫn đến nhiều khó khăn, vướng mắc rất khó tháo gỡ; một số cán bộ, công chức, cơ quan, đơn vị thực thi pháp luật có tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, sợ rủi ro pháp lý dẫn đến đùn đẩy, né tránh, giải quyết chậm, không dám đề xuất, không dám quyết định.

3. Về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân:

Như đã nêu ở trên, Bộ Xây dựng đã có nhiều văn bản đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tập trung thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Các địa phương cũng đã đang tích cực tập trung triển khai phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo Đề án đã được Chính phủ giao và hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Đến nay, đã hoàn thành 41 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân với quy mô khoảng 19.516 căn.

Các địa phương cũng đã đang công bố danh mục dự án đủ điều kiện để các ngân hàng làm cơ sở triển khai Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi.

Thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương triển khai có hiệu quả Đề án xây dựng 01 triệu căn nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng.

4. Về nguồn vốn tín dụng:

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã chỉ đạo các ngân hàng thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho khách hàng; nhiều lần hạ lãi suất điều hành, đồng thời chỉ đạo các ngân hàng tăng cường tiết kiệm chi phí qua đó từ đầu năm đến nay lãi

⁵¹ Thành phố Hà Nội đã chỉ đạo và giải quyết tháo gỡ được 419 dự án, tương đương 58,8% so với số lượng 712 dự án ban đầu.

Thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo và giải quyết tháo gỡ được 67 dự án, tương đương 37,2% so với số lượng 180 dự án ban đầu.

suất cho vay đã hạ từ 0,5-2% và cơ bản mặt bằng lãi suất đã ổn định.

Tuy nhiên, các doanh nghiệp phản ánh lãi suất cho vay vẫn còn cao và còn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận, vay vốn từ các tổ chức tín dụng.

5. Về trái phiếu doanh nghiệp:

Bộ Tài chính đã có nhiều văn bản chỉ đạo doanh nghiệp đã phát hành trái phiếu tập trung nguồn lực thanh toán nợ trái phiếu, bảo đảm quyền lợi của các nhà đầu tư.

Tuy nhiên thời gian qua, một số doanh nghiệp bất động sản đã phát hành một lượng trái phiếu rất lớn (hàng ngàn tỷ đồng) và có hạn trả nợ vào năm 2023⁵², trong khi doanh nghiệp đang gặp rất nhiều khó khăn về dòng để trả nợ. Đây là khó khăn, áp lực rất lớn cho các doanh nghiệp này trong thời gian tới.

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 ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; 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; Công điện số 1164/CD-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/CD-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/CD-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/CD-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 Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà), 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) theo đúng kế hoạch; trong đó

⁵² 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).

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 đơn đốc, tháo gỡ các khó khăn về pháp lý để tạo nguồn cung; 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 đơn 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 thu nhập thấp có thể tiếp cận.

- Hướng dẫn, đơn 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 gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ 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; điều hành tín dụng phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, mục tiêu kiểm soát lạm phát và đáp ứng nhu cầu vốn của nền kinh tế, của doanh nghiệp, của dự án bất động sản để hỗ trợ phát triển sản xuất kinh doanh, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Đồng thời, tiếp tục đơn đốc, chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất huy động và cho vay; 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 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.

- 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 đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

c) Bộ Kế hoạch Đầu tư

- Chỉ đạo, đơn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, bất động sản, trong đó có nhà ở xã hội khu vực đô thị nhà ở công nhân để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Chủ trì tổng hợp trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung

hạn giai đoạn 2021 - 2025, báo cáo Quốc hội kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

c) Bộ Tài chính

- Rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức, doanh 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. Đồng thời, có giải pháp hiệu quả thúc đẩy phát triển thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu doanh nghiệp lành mạnh, bền vững.

- 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 đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

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 đề 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 đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

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./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh/thành phố và Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, Cục QLNN&TTBĐS (05b).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh