

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 11/CT-TTg

Hà Nội, ngày 3 tháng 4 năm 2019

CHỈ THỊ
Về một số giải pháp thúc đẩy
thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh

Trong thời gian qua các cấp, các ngành, địa phương và cộng đồng doanh nghiệp đã tích cực, nỗ lực tổ chức thực hiện quy định pháp luật và sự chỉ đạo, điều hành, các giải pháp, chính sách của Chính phủ về thị trường bất động sản, vì vậy từ năm 2014 đến nay thị trường bất động sản đã dần hồi phục và đang trên đà tăng trưởng, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an sinh xã hội và ổn định kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, sự phát triển của thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự bền vững, còn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Cơ cấu hàng hóa bất động sản chưa hợp lý, dư thừa sản phẩm nhà ở cao cấp, diện tích lớn, giá bán cao, thiếu sản phẩm nhà ở xã hội và nhà ở giá thấp phù hợp với nhu cầu của đại bộ phận người dân. Giá cả hàng hóa bất động sản, nhất là giá nhà ở còn khá cao so với thu nhập của người dân, nguồn lực huy động chưa đa dạng. Cơ sở dữ liệu, thông tin về thị trường bất động sản từ khâu quy hoạch, lựa chọn nhà đầu tư, thực hiện dự án đến giao dịch bất động sản chưa đồng bộ, đầy đủ, thiếu tin cậy, thiếu minh bạch.

Nguyên nhân chính của hạn chế, bất cập là: Hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản còn một số nội dung chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời; việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản ở một số địa phương không theo quy hoạch và kế hoạch, chưa phù hợp với nhu cầu của thị trường và điều kiện thực hiện; công tác quản lý nhà nước chưa chặt chẽ, chưa kịp thời, chưa đáp ứng tốt yêu cầu quản lý.

Nhằm khắc phục những yếu kém, tồn tại nêu trên và tiếp tục thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định và lành mạnh trong thời gian tới, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các bộ, ngành và địa phương thực hiện tốt các nhiệm vụ, giải pháp sau đây:

1. Bộ Xây dựng

a) Hoàn thành dự án Luật sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản để trình các cấp có thẩm quyền xem xét theo đúng chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội; bổ sung chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức nhà nước có khó khăn về nhà ở và khắc phục các tồn tại, bất cập khác cho phù hợp với tình hình thực tế;

b) Ban hành sửa đổi, bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với các loại hình nhà ở chung cư, công trình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel); nhà trọ, phòng trọ cho thuê. Ban hành quy chế quản lý, vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel), hoàn thành trong quý III năm 2019;

c) Đôn đốc các địa phương sớm hoàn thiện và đưa vào vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ; phối hợp với các bộ, ngành trong quá trình thu thập thông tin liên quan để hoàn thiện hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

d) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sau khi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở được Quốc hội thông qua);

đ) Đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tập trung đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25 tháng 01 năm 2017;

Phối hợp với các bộ, ngành, địa phương tăng cường kiểm tra và yêu cầu chủ đầu tư các dự án khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở phải triển khai xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, hệ thống phòng cháy chữa cháy trong dự án và kết nối với hạ tầng chung của khu vực trước khi bàn giao nhà ở cho người dân theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan;

Tiếp tục theo dõi, tổng hợp tình hình theo định kỳ hoặc đột xuất để báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về diễn biến của thị trường bất động sản để kịp thời có biện pháp bình ổn thị trường khi có dấu hiệu không bình thường hoặc biến động lớn.

2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Tham mưu, đề xuất, báo cáo Chính phủ việc bố trí nguồn vốn ngân sách cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; kịp thời phân bổ vốn cho phát triển nhà ở xã hội sau khi có Nghị quyết của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phương án sử dụng nguồn vốn đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016 - 2020.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường

a) Ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú...) theo đúng quy định của pháp luật, hoàn thành trong quý III năm 2019;

Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đối với một số loại hình bất động sản mới (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú) trong Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai theo chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội;

b) Đôn đốc, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức rà soát, lập, điều chỉnh, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định;

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra toàn diện tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tình hình quản lý, sử dụng đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; các dự án phát triển đô thị, khu dân cư, khu du lịch nghỉ dưỡng có quy mô sử dụng đất lớn; các dự án đầu tư sử dụng đất có dấu hiệu vi phạm trong quản lý, sử dụng đất.

4. Bộ Tài chính

a) Nghiên cứu, đề xuất báo cáo Chính phủ về định hướng sửa đổi, bổ sung, ban hành mới quy định pháp luật để khai thác, sử dụng các nguồn lực, nhất là từ đất đai để phát triển thị trường bất động sản và chống đầu cơ trong lĩnh vực bất động sản, hoàn thành trong quý III năm 2019;

b) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra thực hiện quy định, pháp luật, cơ chế chính sách tài chính liên quan đến thị trường bất động sản; tiếp tục đôn đốc các địa phương triển khai thực hiện Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công. Thực hiện nghiêm hình thức đấu giá nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước khi sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

c) Chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu một số định chế tài chính như Quỹ tiết kiệm nhà ở, Quỹ đầu tư bất động sản, Quỹ tín thác bất động sản... để huy động các nguồn lực cho thị trường bất động sản, nhằm giảm dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn huy động từ các tổ chức tín dụng.

5. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch

Ban hành quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa) theo đúng quy định pháp luật về du lịch và pháp luật có liên quan, hoàn thành trong quý III năm 2019.

6. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

a) Theo dõi chặt chẽ tình hình, tiếp tục điều hành các giải pháp chính sách tiền tệ linh hoạt, kiểm soát quy mô tín dụng phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Khuyến khích các tổ chức tín dụng phân bổ vốn tín dụng đối với dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở cho thuê;

b) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ định lập kế hoạch vốn cấp bù chênh lệch lãi suất, tổng hợp báo cáo cơ quan có thẩm quyền để bố trí vốn ngân sách nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Tăng cường công tác thanh tra, giám sát đối với hoạt động cấp tín dụng để đầu tư, kinh doanh bất động sản; xử lý nghiêm hành vi vi phạm trong lĩnh vực tiền tệ, ngân hàng;

d) Chủ động phối hợp với Bộ Tư pháp trong công tác thu hồi nợ xấu của các tổ chức tín dụng, hoàn thiện thể chế, nhất là đề xuất biện pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng Nghị quyết số 42/2017/QH14 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng.

7. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

a) Tổ chức thực hiện kịp thời, nghiêm túc các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản; theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn; đánh giá, lập, điều chỉnh bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương;

b) Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội. Khi phê duyệt quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới, mạng lưới các cơ sở đào tạo nhất thiết phải có nội dung quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên, các khu chức năng dịch vụ giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao... theo quy định của pháp luật, hoàn thành trong quý III năm 2019;

c) Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động. Sử dụng nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha theo quy định và do các chủ đầu tư nộp và hỗ trợ từ ngân sách địa phương để đầu tư phát triển nhà ở xã hội;

d) Tiến hành kiểm tra, rà soát các dự án bất động sản đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Chi thị này được ban hành, đặc biệt là các dự án bất động sản nhà ở cao cấp để xử lý theo hướng sau: Đối với các dự án không triển khai, để đất hoang hóa hoặc triển khai chậm thì kiên quyết thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai; đối với các dự án bất động sản nhà ở trung, cao cấp đang tồn kho hoặc chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh quy mô căn hộ sang phân khúc bình dân hoặc làm nhà ở xã hội thì cần giải quyết ngay thủ tục cho phép chuyển đổi, hoàn thành trong quý III năm 2019; có giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đang tồn tại đối với các dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở phân khúc bình dân, giá thấp đang gặp khó khăn trên phạm vi địa bàn;

đ) Tiến hành kiểm tra, rà soát, báo cáo tình hình triển khai các dự án nhà ở sinh viên đầu tư từ ngân sách nhà nước, các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn. Trường hợp dự án nhà ở sinh viên khai thác không hiệu quả thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển đổi sang làm nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp;

e) Bố trí đủ nguồn lực, kinh phí để hoàn thành việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương, bảo đảm kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ;

g) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm, kịp thời các vi phạm trong thực hiện quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản; kiểm tra, rà soát, công khai danh sách các dự án nhà ở chủ đầu tư đã thế chấp ngân hàng, các dự án chậm tiến độ do có vướng mắc về vấn đề pháp lý, các dự án bất động sản có vi phạm về xây dựng, các dự án không thực hiện bảo lãnh, các dự án chưa nộp tiền sử dụng đất, các dự án chậm tiến độ, các dự án chưa nghiệm thu chất lượng công trình, chưa nghiệm thu phòng cháy chữa cháy đã đưa vào sử dụng, các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người dân.

8. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm quán triệt và tổ chức thi hành nghiêm chỉnh Chi thị này; đồng thời có báo cáo định kỳ 06 tháng và 01 năm gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

9. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Chỉ thị này, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- Các thành viên BCD TW về CS nhà ở và Thị trường bất động sản;
- Văn phòng thường trực BCD TW về CS nhà ở và Thị trường bất động sản;
- VPCP; BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc;
- Lưu: VT, CN (2b). 150

**KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG**



Trịnh Đình Dũng