

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 118/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2020

“V/v Làm thế nào để kéo giảm giá nhà và có nhiều nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ

- Bộ Xây dựng

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, sau khi đã giải quyết được các nhu cầu thiết yếu về ăn, mặc, chữa bệnh, học hành, thì **mối quan tâm lớn nhất** của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, các gia đình trẻ và người nhập cư, là **nhu cầu tạo lập nhà ở có mức giá vừa túi tiền (affordable housing) phù hợp với khả năng thu nhập.**

Hiện nay, căn hộ trung cấp (2 phòng) có giá khoảng 2,5 tỷ đồng (35 triệu đồng/m²), cao hơn khoảng trên dưới 20 lần so với thu nhập trung bình của các hộ gia đình, cá nhân có khả năng dành dụm được khoảng 8-12 triệu đồng/tháng, khoảng trên dưới 100 triệu đồng/năm. **Căn hộ có giá vừa túi tiền khoảng 2 tỷ đồng trở xuống (25-30 triệu đồng/m²) và căn hộ nhà ở xã hội hầu như vắng bóng** trên thị trường thành phố Hồ Chí Minh trong hai năm qua.

Do vậy, làm thế nào để **kéo giảm giá nhà và ngày càng có nhiều dự án nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền**, nhiều dự án căn hộ **nhà ở thương mại giá thấp** và nhiều dự án **nhà ở xã hội** để đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động, các gia đình trẻ và người nhập cư là vấn đề **vừa có tính cấp bách, vừa đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở lâu dài, vừa phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững.**

1/- Cơ cấu giá thành và cách tính giá bán của các dự án nhà ở thương mại:

1.1)- Cơ cấu giá thành của các dự án nhà ở thương mại:

Cơ cấu giá thành chủ yếu của các dự án nhà ở thương mại, bao gồm: (i) *Chi phí tạo lập quỹ đất*; (ii) *Chi phí xây dựng*; (iii) *Chi phí tài chính*; (iv) *Chi phí quản lý.*

a. Chi phí tạo lập quỹ đất dự án nhà ở thương mại:

(1) Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường, để tạo lập quỹ đất dự án nhà ở thương mại.

(2) Chi phí nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai. Trên thực tế, khi tính tiền sử dụng đất, chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thường **chỉ được khấu trừ khoảng trên dưới 25% chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thực tế đã bỏ ra.** Do vậy, **gần như chủ đầu tư phải “mua lại”** quyền sử

dụng đất **lần thứ 2**. Do phần lớn chi phí giải phóng mặt bằng thực tế đã bỏ ra không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, nên phần chi phí không được khấu trừ này **“bị coi”** là **“lợi nhuận”** (dù không có thực) và chủ đầu tư phải nộp thêm 20% thuế thu nhập doanh nghiệp trên “**khoản lợi nhuận**” này và cuối cùng sẽ được tính vào giá bán mà **người mua nhà phải gánh chịu**.

(3) Chi phí **“nộp tiền bảo vệ đất lúa”** (áp dụng đối với các dự án nhà ở có sử dụng đất lúa) được tính tối thiểu bằng **50%** giá đất lúa theo Bảng giá đất của địa phương (quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 35/2015/NĐ-CP). Tại thành phố Hồ Chí Minh, chi phí **“nộp tiền bảo vệ đất lúa”** được tính bằng **80%** giá đất lúa theo Bảng giá đất (quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 35/2016/QĐ-UBND). Mức thu **80%** của thành phố Hồ Chí Minh là **mức thu cao nhất cả nước**. Ngay cả tỉnh Long An cũng chỉ quy định mức thu tiền bảo vệ đất lúa bằng **50%** giá đất lúa theo Bảng giá đất mà thôi.

(4) Chi phí tạo lập quỹ đất dự án nhà ở thương mại thường chiếm khoảng trên dưới **15%** giá thành đối với dự án **nhà chung cư** (tùy thuộc dự án cao tầng hay thấp tầng); trên dưới **30%** giá thành đối với dự án **nhà phố**; trên dưới **50%** giá thành đối với dự án **biệt thự** và cũng thường chiếm trên dưới **20%** giá thành đối với các dự án **nhà ở hỗn hợp** (gồm nhà chung cư, nhà phố, biệt thự), tùy theo cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án.

b. Chi phí xây dựng:

Chi phí xây dựng thường chiếm khoảng trên dưới **50%** giá thành đối với dự án **nhà chung cư** (tùy thuộc dự án cao tầng hay thấp tầng); trên dưới **30%** giá thành đối với dự án **nhà phố**; trên dưới **20%** giá thành đối với dự án **biệt thự** và cũng thường chiếm trên dưới **40%** giá thành đối với các dự án **nhà ở hỗn hợp** (gồm nhà chung cư, nhà phố, biệt thự), tùy theo cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án.

Chi phí xây dựng tại các địa phương trong cả nước thường không khác nhau mấy (trừ một số khu vực đặc thù). Ví dụ: Giá thành xây lắp công trình nhà chung cư khoảng 20 - 30 tầng khoảng 12 triệu đồng/m² sàn. Nhà càng cao tầng thì chi phí xây dựng càng cao hơn.

c. Chi phí tài chính:

Chi phí tài chính bao gồm chi phí trả lãi vay trên nguồn vốn vay để đầu tư thực hiện dự án. Nếu dự án nhà ở thương mại được triển khai thực hiện **suôn sẻ** trong **03 năm**, thì chi phí tài chính **thường chiếm khoảng trên dưới 10%/giá thành**. Ví dụ: Dự án nhà ở có tổng mức đầu tư 3.000 tỷ đồng, thực hiện trong 03 năm, trong đó phải vay 30% là 900 tỷ, lãi suất vay 11%/năm, thì chi phí trả lãi vay khoảng 300 tỷ đồng, bằng 10% tổng mức đầu tư.

d. Chi phí quản lý:

Nếu dự án nhà ở thương mại được triển khai thực hiện **suôn sẻ** trong **03 năm**, thì chi phí quản lý doanh nghiệp thường chiếm **khoảng 5%/giá thành**.

đ. Chi phí “không tên” trong quá trình chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án:

Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đều phải tính đến các chi phí **“không tên”** trong khoản **“chi phí dự phòng”**. Giá trị các khoản chi phí này **không hề nhỏ**, nhưng do không đảm bảo **“tính hợp pháp, hợp lệ, hợp lý”** của khoản chi, nên không được tính vào chi phí đầu tư dự án, nhưng cuối cùng sẽ **tính vào giá bán** mà **người mua nhà phải gánh chịu**.

1.2)- Cách tính giá bán của các dự án nhà ở thương mại:

a. Cơ chế hình thành giá bán nhà ở:

“Giá cả hàng hóa” nói chung và “giá cả nhà ở” nói riêng, được hình thành trên cơ sở các quy luật khách quan của thị trường, trước hết là quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh và quy luật cung-cầu.

Giá cả nhà ở còn phụ thuộc rất lớn vào **tâm thế thị trường** và **tâm thế các bên** tại thời điểm giao dịch; phụ thuộc vào nhu cầu và mức độ “**cần bán**”, hoặc “**cần mua**”. Tác động vào tâm lý khách hàng là phương thức được các chủ đầu tư và đơn vị môi giới (*kể cả cò đất, cò nhà*) thực hiện nhằm đẩy nhanh tiến độ bán hàng. Đáng quan ngại là trường hợp thị trường nhà ở bị đầu cơ, hoặc đang trong tình trạng “*bong bóng*”, hoặc đang bị tác động bởi các “*chiêu thức*” làm giá, thổi giá, lợi dụng tâm lý đám đông, thì có thể dẫn đến tình trạng “*giá ảo*” thoát ly giá trị thực, làm cho người có nhu cầu thật khó tạo lập được nhà ở và rất có hại cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản.

Mặt tích cực là trong những năm gần đây, đã có nhiều Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản lớn có **chiến lược xây dựng uy tín thương hiệu, triết lý kinh doanh và tinh thần doanh nghiệp**, theo hướng **chia sẻ lợi ích cho khách hàng và cộng đồng**, không tìm kiếm siêu lợi nhuận (*ăn dày*) mà chỉ xác định lợi nhuận định mức khoảng 10%/năm, nên đã đưa ra mức giá bán nhà hợp lý.

b. Cách tính giá bán của các dự án nhà ở thương mại:

Phổ biến cách tính giá bán của các dự án nhà ở thương mại theo công thức:

$$\text{Giá bán} = \text{giá thành} + \text{chi phí bán hàng} + \text{lợi nhuận}$$

Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có uy tín thương hiệu thường xây dựng định mức “**lợi nhuận kỳ vọng**” khoảng 10%.

Có chủ đầu tư trực tiếp thực hiện công tác bán hàng, nhưng cũng có nhiều chủ đầu tư giao cho các đại lý để bán hàng.

2/- Các yếu tố tác động đến giá thành dự án nhà ở thương mại:

2.1)- Tiền sử dụng đất:

(1) Theo quy định của pháp luật về đất đai, tiền sử dụng đất của dự án nhà ở thương mại nộp vào ngân sách nhà nước, được xác định “*giá đất cụ thể*”, theo các phương pháp xác định giá đất, chủ yếu là “*phương pháp thặng dư*” được quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP. Đây là một khoản thu ngân sách nhà nước không phải là thuế, theo phương thức **trực thu, thu 1 lần**. Phương thức thu “*tiền sử dụng đất*” (và kể cả phương thức thu “*tiền thuê đất kỳ hạn 50 năm*” *nộp 1 lần*) như hiện nay, làm cho cơ cấu tiền sử dụng đất trong giá thành nhà ở chiếm tỷ trọng lớn. Với cách làm này, thì các năm sau đó, Nhà nước không còn thu tiếp được nữa, **không tạo được nguồn thu ổn định, bền vững** cho ngân sách nhà nước từ tài sản nhà, đất.

Nếu thay đổi cách thu tiền sử dụng đất, chuyển thành **sắc thuế đánh trên “hành vi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành đất ở**”, với thuế suất xác định minh bạch (*có thể bằng khoảng 15-20% giá đất trong Bảng giá đất*), thì vừa loại trừ được cơ chế “*xin-cho*”, những nhiễu; vừa làm giảm mức nộp tiền sử

dụng đất so với cách làm hiện nay, sẽ góp phần kéo giảm giá thành nhà ở, từ đó tạo điều kiện kéo giảm giá bán nhà ở.

Cũng không nên quá lo ngại trường hợp chủ đầu tư vẫn bán nhà với giá quá cao, vì họ sẽ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn và còn có thể bị người mua nhà quay lưng, tẩy chay.

(2) Bên cạnh đó, Nhà nước cũng cần xem xét **giảm mức thu “tiền bảo vệ đất lúa” hợp lý hơn**, nhất là để phù hợp với định hướng “*Bảng giá đất*” của các địa phương phù hợp với giá đất thị trường.

2.2)- Thời gian thực hiện thủ tục hành chính:

“*Thì giờ là tiền bạc*”. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính càng rút ngắn thì càng có lợi cho xã hội, cho nền kinh tế, cho các doanh nghiệp và người dân, người mua nhà. Trong 05 năm qua, đã có **hàng trăm dự án nhà ở bị ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng**, do dự án có quỹ đất hỗn hợp, hoặc có sử dụng “*đất công*” thuộc diện rà soát, kiểm tra, thanh tra, thậm chí, có dự án “*không vướng*” mà vẫn bị kéo dài thủ tục hành chính.

Hiệp hội nhận thấy, có nguyên nhân bắt nguồn từ “*điểm nghẽn thể chế pháp luật*”, dẫn đến hệ quả chưa xây dựng được “*quy trình thủ tục hành chính*” chuẩn mực, hợp lý, làm phát sinh tiêu cực, những nhiễu, tùy tiện của một số “*con người hành chính*” trong thực thi công vụ.

Tháng 06/2020, Quốc hội đã thông qua nhiều Luật, trong đó có Luật Đầu tư, Luật Xây dựng (*sửa đổi*), Luật PPP, kết hợp sửa đổi một số điều của các Luật có liên quan, thể hiện được **tính đồng bộ, tính thống nhất, tính liên thông**; đồng thời, Chính phủ dự kiến ban hành Nghị định sửa đổi một số nghị định thi hành Luật Đất đai, sẽ giải quyết được nhiều vướng mắc, ách tắc về quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng của các dự án nhà ở.

Đi đôi với việc hoàn thiện thể chế pháp luật, các doanh nghiệp bắt động sản kỳ vọng kết quả thực hiện **Đề án Chính phủ điện tử, chính quyền điện tử, một cửa liên thông cấp độ 4** (*công chức giải quyết hồ sơ yêu cầu và thủ tục hành chính, nhưng không tiếp xúc trực tiếp với người dân, doanh nghiệp*) sẽ vừa rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính, vừa khắc phục được tình trạng những nhiễu, tiêu cực, vừa góp phần thiết thực kéo giảm giá nhà ở.

2.3)- Chi phí quản lý và năng lực của chủ đầu tư dự án nhà ở:

Dự án có thể bị kéo dài do **chủ đầu tư kém năng lực quản trị, thiếu nguồn lực tài chính** làm tăng chi phí quản lý, tăng chi phí tài chính, tăng chi phí bán hàng, tăng chi phí hậu mãi, làm tăng giá bán nhà, thậm chí có thể ảnh hưởng đến chất lượng dự án và công trình.

Do vậy, các doanh nghiệp cần coi trọng nâng cao chất lượng công tác quản trị doanh nghiệp, đổi mới sáng tạo, áp dụng công nghệ thông tin, số hóa, trí tuệ nhân tạo (AI), quản lý dự án theo quy trình khoa học (BIM), để nâng cao năng suất, chất lượng, hiệu quả và kiểm soát được rủi ro, như Giáo sư Tiến sĩ Paul Krugman (*Giải Nobel Kinh tế 2008*) đã lưu ý: “*Năng suất lao động không phải là tất cả. Nhưng về lâu dài, nó hầu như là tất cả*”.

2.4)- Chi phí “không tên” trong quá trình chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án:

Chi phí “không tên” nhiều hay ít, tăng hay giảm phụ thuộc vào kết quả của việc “*Nhà nước kiến tạo môi trường kinh doanh theo hướng ngày càng minh bạch, trong*

suốt và có tính giải trình”, phù hợp với các chuẩn mực quốc tế. Nhưng, để “**kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch**”, thì **trước hết phải giải quyết “điểm nghẽn về thể chế pháp luật”**.

Giảm được chi phí “*không tên*” sẽ góp phần làm giảm giá thành nhà ở.

Đồng thời, từng doanh nghiệp cũng phải **thượng tôn pháp luật, tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật và “nói không với tiêu cực”** trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

3/- Kiến nghị các giải pháp góp phần kéo giảm giá nhà:

(1) Đề nghị thay đổi cách thu tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại, chuyển thành **sắc thuế đánh trên “hành vi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp thành đất ở”**, với thuế suất có thể bằng khoảng 15-20% giá đất trong Bảng giá đất.

Đồng thời, để bù đắp hụt thu ngân sách nhà nước và tạo nguồn thu ổn định, bền vững cho ngân sách nhà nước, Hiệp hội nhất trí với ý kiến của Bộ Tài chính đề xuất đánh thuế bất động sản (*Ví dụ: Ở Hoa Kỳ, các tiểu bang tự quyết định mức thu thuế bất động sản hàng năm, như Bang California đánh thuế bất động sản khoảng 1,21%/năm trên giá trị nhà đất, như vậy trong khoảng 81 năm thì thu thuế hết giá trị bất động sản và tiếp tục thu hàng năm*).

(2) Đề nghị Chính phủ xem xét giảm mức thu “**tiền bảo vệ đất lúa**” tối thiểu **50%** Bảng giá đất, theo Khoản 2 Điều 5 Nghị định 35/2015/NĐ-CP, nhất là trong trường hợp Bảng giá đất phù hợp giá thị trường. Đồng thời, đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giảm mức thu “**tiền bảo vệ đất lúa**” bằng **80%** Bảng giá đất hiện nay.

(3) Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố ban hành **Quy trình chuẩn về đầu tư xây dựng** gồm **04 bước**, đối với dự án nhà ở thương mại, để xác định thời gian thực hiện từng thủ tục hành chính, nhằm rút ngắn thời gian thực hiện toàn bộ các thủ tục hành chính, như sau:

Bước 1: Lập thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư (*Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, gọi là thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư”*).

Bước 2: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Bước 3: Thực hiện song song và nối tiếp liên tục các thủ tục hành chính sau đây: Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; Công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư; Thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình, theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ; Xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất (*Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, bỏ thủ tục thẩm định thiết kế kỹ thuật, mà lồng ghép trong thủ tục cấp Giấy phép xây dựng*).

Bước 4: Lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(4) Đề nghị Chính phủ sớm sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2015/NĐ-CP để hoàn thiện cơ chế, chính sách **phát triển nhà ở xã hội**, thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia và sử dụng hiệu quả các quỹ đất được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội.

(5) Đề nghị Chính phủ sớm triển khai **“Đề án phát triển nhà ở thương mại giá thấp”** với các cơ chế, chính sách ưu đãi về tiền sử dụng đất, thuế, tín dụng, để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư các dự án nhà ở thương mại có mức giá căn hộ không quá 20 triệu đồng/m² ở các tỉnh và không quá 22-25 triệu đồng/m² ở các đô thị loại I, đô thị đặc biệt.

(6) Đề nghị Nhà nước kiến tạo **môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng.**

Trước hết, đề nghị Quốc hội và Chính phủ coi trọng **giải quyết “điểm nghẽn về thể chế pháp luật”**, tiếp tục xây dựng, hoàn thiện các Văn bản Luật, Văn bản dưới Luật có liên quan hoạt động đầu tư kinh doanh, đảm bảo tính hệ thống, đồng bộ, liên thông, để làm cơ sở xây dựng, kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng, tiếp tục thực hiện công tác cải cách thủ tục hành chính và đấu tranh phòng chống tham nhũng, tiêu cực, những nhiễu.

(7) Hiệp hội đề nghị **các doanh nghiệp bất động sản** luôn luôn coi trọng xây dựng uy tín thương hiệu, tôn trọng và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng, với tinh thần thượng tôn pháp luật, tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật. Đồng thời, nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, năng suất lao động, sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn lực cũng như chi phí quản lý để làm giảm giá thành nhà ở.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBDS;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com