ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** *Số: 36/2021/CV-HoREA* *"V/v Đề xuất các giải pháp **tháo gỡ "ách tắc, vướng mắc"** để thị trường bất động sản phục hồi và phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững"*	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 04 năm 2021*

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Để phục vụ buổi làm việc của Thủ tướng Chính phủ với thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hộiBất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được báo cáo vàđề xuất Thủ tướng Chính phủ,Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xem xét các giải pháp **tháo gỡ *"ách tắc, vướng mắc"***để thị trường bất động sản phục hồi và phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững, như sau:

1/- Đề nghị Chính phủ xem xét, chỉ đạo để có thể<u>tháo gỡ ngay</u>*"ách tắc"* về lựa chọn chủ đầu tư dự án <u>nhà ở thương mại</u>:

1.1)- Kết quả nghiên cứu và nhận xét:

Hiệp hội đã nghiên cứu và nhận thấy, **Nghị định số 30/2021/NĐ-CP vừa được ban hành và có hiệu lực kể từ ngày 26/03/2021 vàNghị định 49/2021/NĐ-CP cũng vừa được ban hành và có hiệu lực kể từ ngày 01/04/2021, <u>đã làm *"ách tắc"* việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và*"ách tắc"* việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội</u>, mà nếu không sớm được xử lý thì sẽ làm giảmnguồn cung dự án nhà ở, giảmnguồn cung sản phẩm nhà ở,làm chậm đà phục hồi của thị trường bất động sản,tạo lợi thế không công bằng cho một số chủ đầu tư đã có sẵn dự án độc chiếm thị trường.**

Việc giảm nguồn cung nhà ở cònlàm cho **giá nhà tiếp tục tăng**theo quy luật***"cung-cầu"*** *(cung giảm - cầu tăng),*làm cho **người có nhu cầu thực ngày càng khó tạo lập nhà ở**do giá nhà tăng và thiếu sản phẩm nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội, **tiềm ẩn bất ổn về an sinh xã hội về nhà ở,**đồng thời làm **giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.**

"Ách tắc"về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại xuất phát từ quy định tại **Khoản 2 Điều 18Nghị định 99/2015/NĐ-CP***(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 1 **Nghị định 30/2021/NĐ-CP),**như sau:

- <u>Ách tắc thứ nhất</u>:Tất cả** các dự án nhà ở thương mại ***"<u>có 100% đất ở</u>",*** hoặc ***"<u>có đất ở hợp pháp và các loại đất khác</u>",*** sau khi đã có *"văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư",* thì **đềukhông thể thực hiện được thủ tục xác định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại,**do Khoản 2 Điều 18**Nghị định 99/2015/NĐ-CP** quy định ***"<u>trong</u> quyết địnhchấp thuận chủ trương đầu tư <u>đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư</u>*** *dự án xây dựng nhà ở thương mại",* **nhưng**Điểm c Khoản 2 và điểm a, điểm b Khoản 5 Điều 29 **Nghị định số 31/2021/NĐ-CP**chỉ quy định cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư xem xét ban hành văn bản***"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư",***chứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP **không quy định hình thức văn bản**

"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư", mà***"trong quyết định*** *chấp thuận chủ trương đầu tư* ***đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư*** *dự án xây dựng nhà ở thương mại",* nên **không làm được** thủ tục này.

- *Ách tắc thứ hai:*Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP**đã loại bỏ tất cảcác dự án nhà ở thương mại có *"các loại đất khác (không phải đất ở)"*, dù phù hợp với quy hoạch và đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc đất phi nông nghiệp *(không phải đất ở),***đềukhông được công nhận chủ đầu tư**dự án nhà ở thương mại, nên đã tạo ra***"khoảng trống" pháp luật***như ví dụ sau đây.

*Ví dụ: Nhà đầu tư A có quyền sử dụng hợp pháp****50 ha đất trồng cây cao su*** *(100% đất nông nghiệp,* ***không "dính" đất ở),*** *hoặc nhà đầu tư B có quyền sử dụng hợp pháp****01 ha đất*** *có nguồn gốc là đất* ***nhà xưởng ô nhiễm phải di dời*** *(100% đất phi nông nghiệp,* ***không "dính" đất ở),*** *để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở phù hợp với quy hoạch,đều* ***không được công nhận chủ đầu tư*** *dự án.* ***Nhưng,nếu*** *trong khu đất 50 ha trồng cây cao su, hoặc trong khu đất 01 ha nhà xưởng (nêu trên) chỉ cần* ***có 01 căn nhà với diện tích "đất ở" dù chỉ vài chục mét vuông*** *(có "dính" chút đất ở), thì nhà đầu tư đó vẫn được xác định* ***làm chủ đầu tư****dự án xây dựng nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở.*

Trong lúcnhà đầu tư phải **bỏ ra chi phí rất lớn để giải phóng mặt bằng theo đúng quy định pháp luật,nhưnglại không được công nhận là chủ đầu tư?! Vậy, cơ quan nào phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại của nhà đầu tư,** do không được công nhận là chủ đầu tư nên không thể hoàn thành các thủ tục đầu tư tiếp theo và vì vậy không thể triển khai thực hiện dự án, dẫn đến **doanh nghiệp *"bị chôn vốn",* thậm chí có nguy cơ bị phá sản ?!**

1.2)- Nguyên nhân *"ách tắc"*về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại do *"xung đột pháp luật"* giữa một số quy định pháp luật:

a.*"Xung đột pháp luật"* giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đất đai 2013:

"Xung đột pháp luật" xảy ra do Luật Nhà ở 2014 sử dụng từ ***"đất ở"***trong cụm từ ***"nhận chuyển quyền sử dụng đất ở",*** hoặc***"có quyền sử dụngđất ở hợp pháp và các loại đất khác",***trong lúc Luật Đất đai sử dụng từ ***"đất"*** để chỉ chung **các loại đất** trong các quy phạm pháp luật như***"nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất"***và Luật Đầu tư 2020 cũng sử dụng từ ***"đất"*** trong cụm từ ***"có quyền sử dụng đất"*** thống nhất với Luật Đất đai.

Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định nhà đầu tư phải *"1. Có quyền sử dụng* ***đất ở hợp pháp và các loại đất khác****được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở (...);4. Nhận chuyển quyền sử dụng* ***đất ở*** *theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại".*

Quy định của Luật Nhà ở**không thống nhất và *"xung đột"***với Điểm b Khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai 2013 cho phép *"b)* ***Tổ chức kinh tế (…) được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất,*** *trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này"* và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai quy định *"2. Tổ chức kinh tế* ***không được*** *nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân,* ***trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*** *đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt";* hoặcKhoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì tổ chức kinh tế phải:*"1.* ***Có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm***

quyền *đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng* ***đất nông nghiệp*** *để thực hiện dự án".*

b.*"Xung đột pháp luật"* giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Đầu tư 2020:

Quy định trên đây của Luật Nhà ở cũng**không thống nhất và *"xung đột"*** với Điểm a Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định *"cơ quan có thẩm quyền* ***chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"***trong trường hợp***"nhà đầu tư có quyền sử dụng đất".***

c.*"Xung đột pháp luật"* giữa Luật Nhà ở 2014 với Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020:

Điểm d Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020 **đãquy định lựa chọn chủ đầu tư,** như sau: *"d) Đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư hợp pháp của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này (sau đây gọi là* ***dự án sử dụng vốn khác)*** *mà* ***pháp luật về đầu tư có quy định phải lựa chọn nhà đầu tư*** *để thực hiện dự án,* ***chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận",*** có thể hiểu là sau khi nhà đầu tư đã có văn bản *"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*thì **nhà đầu tư đó là chủ đầu tư**nếu hội đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014.

1.3)- Đề xuất giải pháp:

Trước mắt, để ***"chữa cháy",*** Hiệp hội đề nghị **bổ sung thêm** cụm từ ***"bao gồm có quyền sử dụng đất ở, hoặc có quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác, hoặc có quyền sử dụng đất các loại đất khác (không phải đất ở)"*** vào **cuốiĐiểm b** Khoản 2 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP*(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 1* ***Nghị định 30/2021/NĐ-CP),***để **phạm vi điều chỉnh** của Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP **phủ kín các đối tượng,** bao gồm các trường hợp **nhà đầu tư *"có quyền sử dụng đất các loại đất khác (không phải đất ở)",***để đảm bảo **tính thống nhất, tính đồng bộ,**phù hợp với các quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020 và **không để phát sinh *"ách tắc, vướng mắc"***trong công tác thực thi pháp luật, áp dụng pháp luật. Về lâu dài, cần xem xét xây dựng lại Luật Nhà ở *(mới)* trong năm 2021.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **đoạn mở đầu của Khoản 2** Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP, về **xác định chủ đầu tư** dự án xây dựng nhà ở thương mại, theo hướng thực hiện đúng quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 7Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020 quy định***"chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận".***

Do vậy, mặc dù Nghị định số 30/2021/NĐ-CP mới vừa được ban hành, nhưng do các *"ách tắc, xung đột pháp luật"(nêu trên),* nên Hiệp hội **khẩn thiết đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét lại** và chỉ đạo sửa đổi, bổ sung **Khoản 2 Điều 18Nghị định 99/2015/NĐ-CP** *(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 5 Điều 1* ***Nghị định 30/2021/NĐ-CP),***như sau:

*"2. Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định dưới đây và có đủ các điều kiện làm chủ đầu tư dự án quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở 2014, pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan thì ~~trong quyết định~~****nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền****chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời ~~xác định~~****với chấp thuận nhà đầu tư thì****nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:*

a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;

*b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở,****bao gồm có quyền sử***

dụng đất ở, hoặc có quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác, hoặc có quyền sử dụng đất các loại đất khác (không phải đất ở)".

c) Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại".

2/- Đề nghị Chính phủ xem xét, chỉ đạo để có thểtháo gỡ ngay*"ách tắc"* về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

"Ách tắc" về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **cũng tương tự** như *"ách tắc"* về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, do Điểm b Khoản 2 Điều 8Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP)* quy định: *"b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và* ***trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội".***

Tuy nhiên, điểm c Khoản 2, Khoản 5 Điều 29Nghị định 31/2021/NĐ-CP chỉ quy định thủ tục ban hành văn bản ***"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư",*** chứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP **không quy định hình thức văn bản** *"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư",* mà ***"trong quyết định*** *chấp thuận chủ trương đầu tư* ***đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư*** *dự án xây dựng nhà ở xã hội",* nên **không làm được** thủ tục này.

Do vậy, sẽ **tiếp tục*"ách tắc"*thủ tục xác định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội,** dù dự án đã có văn bản ***"chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư",*** theo quy định của Luật Đầu tư 2020.

Hiệp hội **khẩn thiết đề nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét lại** và chỉ đạo sửa đổi, bổ sung **Điểm b Khoản 2 Điều 8Nghị định số 100/2015/NĐ-CP** *(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7 Điều 1* ***Nghị định số 49/2021/NĐ-CP),***như sau:

*"b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và ~~trong~~****nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền*** *chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời ~~xác định~~****với chấp thuận nhà đầu tư, thì*** *nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội".*

3/-Đề xuất sớm có kết luận xử lý các dự án bất động sản, nhà ở sử dụng đất có nguồn gốc từ việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước hoặc di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường hoặc di dời theo quy hoạch:

Hiệp hội đề nghị sớm có kết luận, xử lý một số dự án bất động sản, nhà ở thuộc diện rà soát hoặc bị thu hồi Quyết định tiền sử dụng đất; hoặc tạm dừng thực hiện Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của dự án để rà soát lại về pháp lý; hoặc thu hồi, hủy bỏ Quyết định chủ trương đầu tư, do sử dụng đất có nguồn gốc từ việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước hoặc di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường hoặc di dời theo quy hoạch, theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg, Quyết định số 167/2017/QĐ-TTg.

Thực hiện Văn bản 342/TTg-V.I ngày 07/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 158 mặt bằng và dự án thuộc diện rà soát do cơ sở pháp lý để đề xuất ra quyết định chưa chính xác. Hiệp hội và các doanh nghiệp rất cảm ơn Lãnh đạo thành phố và cơ quan có thẩm quyền của trung ương đã cho phép 124 dự án được vận hành trở lại bình thường kể từ tháng 03/2019, **nhưngtrên thực tế, nhiều dự án vẫn chưa thực sự được hoạt động bình thường.**

Hiệp hội nhận thấy, **việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát về pháp lý các dự án là rất cần thiết, để các chủ đầu tư chấn chỉnh lại hoạt động đầu tư, kinh doanh và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, không làm thất thoát tài sản công, hoặc làm thất thu nguồn thu ngân sách Nhà nước.** Nhưng quá trình rà soát, thanh tra cũng đã tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các chủ đầu tư, người mua nhà, nhà đầu tư thứ cấp và cả môi trường kinh doanh và trên thực tế, nhiều dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng, hoặc đã chuyển nhượng cho nhà đầu tư khác, hoặc đã bán cho khách hàng và người mua nhà đã cư ngụ ổn định, đã được cấp *"sổ hồng"*.

Từ nghiên cứu trên đây, Hiệp hội đề nghị **sử dụng biện pháp kinh tế là chủ yếu** để thu hồi đầy đủ giá trị tài sản nhà nước bị thất thoát *(nếu có)* hoặc các khoản thu ngân sách nhà nước bổ sung *(nếu có),* để giữ ổn định xã hội và phát triển kinh tế.

Theo Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167/2017/NĐ-CP quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công, thì các trường hợp nhà, đất nay qua rà soát, kiểm tra, thanh tra phát hiện **chưa hoàn thành thủ tục** về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, thì phải ***"báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định việc tiếp tục thực hiện dự án đầu tư đối với <u>từng trường hợp cụ thể</u>".***

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm xem xét, **chỉ đạo các cơ quan Trung ương** phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh **sớm có kết luận đối với các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra *(nêu trên)* để các chủ đầu tư chấp hành, trong đó có thực hiện các nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước *(nếu có)* và được tiếp tục triển khai thực hiện dự án.**

4/-Đềxuất rà soát, xây dựng hoàn thiện các quy định pháp luật để đủ điều kiện khởi động lại dự án đầu tư áp dụng loạiHợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT):

Hiệp hội tán thành nội dung Khoản 5 và Khoản 6 Điều 101 Luật PPP quyết định **<u>dừng triển khai</u> dự án mới** áp dụng loại **Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)** kể từ ngày 01/01/2021là **<u>rất kịp thời</u>**và**<u>rất cần thiết</u>,** vì có không ít Hợp đồng BT có dấu hiệu tiêu cực, để ngăn chặn ngay tình trạng thất thoát tài sản công *(chủ yếu là đất công, trụ sở cơ quan),* thất thu ngân sách nhà nước *(do phương thức thanh toán Hợp đồng BT bằng đất công, trụ sở cơ quan, không phù hợp giá thị trường, không đảm bảo nguyên tắc ngang giá)* và chấm dứt cơ chế *"xin-cho"* của một số doanh nghiệp *"sân sau", "thân hữu"* làm *"méo mó"* môi trường đầu tư.

Hiệp hội đã đề nghị **chỉ nên dừng Hợp đồng BT trong năm 2021-2022** để có thời gian xem xét, rà soát hoàn thiện lại hệ thống cơ chế, chính sách, pháp luật điều chỉnh loại hình đầu tư dự án BT và để **từ năm 2023 trở đi, có thể tái khởi động trở lại phương thức xã hội hóa đầu tư theo hình thức Hợp đồng BT** đối với các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, hoặc xây dựng lại nhà chung cư cũ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, hoặc các dự án chỉnh trang tái phát triển các khu vực đô thị cũ.

Hiệp hội nhận thấy, **mặt bằng trụ sở làm việc, các diện tích đất sạch do Nhà nước quản lýhoàn toàn đủ điều kiện để thực hiện đấu giá** quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản, để đảm bảo thu hồi giá trị tài sản vào ngân sách nhà nước đúng giá thị trường *(Ví dụ: Năm 2014, thành phố Hồ Chí Minh đã đấu giá thành công mặt bằng số 23 Lê Duẩn, quận 1, diện tích 3.000 m^2, có giá khởi điểm đấu giá 550 tỷ đồng, qua 16 vòng đấu của 14 nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, giá trúng đấu giá lên đến 1.430 tỷ đồng,* ***gấp 2,6 lần giá khởi điểm).***

Do vậy, đề nghị **không sử dụng phương thức thanh toán Hợp đồng BT bằng quỹ đất sạch** của Nhà nước, vì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất giao cho nhà đầu tư **không đảm bảo được nguyên tắc *"ngang giá"* và *"phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường".***

Nhưng, do Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 *(và Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP)* **không quy định hình thức thanh toán Hợp đồng BT bằng tiền ngân sách nhà nước;** Luật Ngân sách nhà nước 2015 **không quy định việc sử dụng ngân sách nhà nước để mua lại công trình BT** trong danh mục*"Chi đầu tư phát triển";***cũng chưa quy định công trình BT** là một sản phẩm hàng hóa *(thường có giá trị rất lớn)* **là đối tượng chi ngân sách nhà nước để mua lạitheo phương thức *"mua sắm công",*** nên chưa có cơ sở pháp luật để thanh toán Hợp đồng BT bằng tiền ngân sách nhà nước.

Hiệp hội đề nghị rà soát, xem xét sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý, sử dụng tài sản công *(và Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP);* Luật Ngân sách nhà nước; Luật Đấu thầu; Luật Đấu giá tài sản, **nhằm <u>bịt kín các lỗ hổng</u>, đủ điều kiệnđểkhởi động lại các dự ánBT, để vừa đảm bảo tính khả thi, chặt chẽ và hiệu quả,** vừa đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và lợi ích công cộng, như sau:

(1) Đề nghị áp dụng phương thức**đấu thầu rộng rãi**trong nước, hoặc quốc tế**để lựa chọn nhà đầu tư dự án BT,**góp phần xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, lành mạnh.

(2) Đề nghị sửa đổi Luật Đấu thầu để có thể thực hiện***"đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án BT đồng thời với đấu thầu dự án có sử dụng đất*** *(đất chưa giải phóng mặt bằng) để thanh toán Hợp đồng BT, để nhà đầu tư thực hiện dự án khác".*

(3) Đề nghị sửa đổi Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Ngân sách nhà nước, để cho phépáp dụng **phương thức thanh toán Hợp đồng BTbằng tiền** ngân sách nhà nước *(kể cả vốn viện trợ, vốn ODA)* và coi đây **là phương thức thanh toán chủ yếu** Hợp đồng BT;hoặc chỉ thực hiện phương thức thanh toán Hợp đồng BT bằng dự án có sử dụng đất *(dự án khác)* trong trường hợp **quỹ đất thanh toán đối ứng chưa giải phóng mặt bằng** và thực hiện **đấu thầu dự án có sử dụng đất**đồng thời với đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án BT.

(4) Hiệp hội đề nghị **thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất** đối với trụ sở làm việc, đất sạch do Nhà nước quản lý, hoặc có tài sản trên đất mà tài sản thuộc sở hữu Nhà nước để **tạo nguồn vốn ngân sách nhà nước** thanh toán Hợp đồng BTtheo quy định tại Điều 118, Điều 119 Luật Đất đai 2013 và Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017.

5/- Đề nghị Chính phủ xem xét, sớm ban hành một số Nghị định, Nghị quyết:

Bên cạnh đề xuất cấp bách sửa đổi một nội dung của Nghị định 30/2021/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP*(đã nêu trên đây),*Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm xem xét ban

hành một số văn bản quan trọng có liên quan trực tiếp đến các dự án đầu tư, dự án nhà ở và thị trường bất động sản, như sau:

(1) Đề nghị Chính phủ ban hành ***"Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 167/2017/NĐ-CP về sắp xếp, xử lý tài sản công",*** để xử lý có tình có lý, tạo điều kiện tái khởi động lại hàng trăm dự án đầu tư, dự án nhà ở có sử dụng quỹ đất có nguồn gốc thuộc Nhà nước quản lý, theo nguyên tắc đảm bảo không làm thất thoát tài sản công và không làm thất thu ngân sách nhà nước, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

(2) Đề nghị Chính phủ ban hành ***"Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 101/2015/NĐ-CP Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư",*** trong đó có các cơ chế, chính sách khả thi, trong đó có **chỉ tiêu dân số,**để huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng lại hàng trăm nhà chung cư cũ, hư hỏng hiện nay và thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình có nhà ở tốt hơn chỗ ở cũ, thực hiện chỉnh trang tái phát triển các khu vực đô thị cũ.

(3) Đề nghị Chính phủ ban hành ***"Nghị quyết về các giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp"*** với các cơ chế, chính sách hỗ trợ về tín dụng, thuế, tiếp cận đất đai, rút gọn thủ tục đầu tư xây dựng…nhằm cung ứng loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp *(1-2 phòng ngủ)* với mức giá khoảng 20 triệu đồng/m^2 đối với các tỉnh và mức giá không quá 25 triệu đồng/m^2 đối với cácđô thị loại đặc biệt,đô thị loại 1, tạo cơ sở, động lực tích cực cho thị trường bất động sản năm 2021 phát triển ổn định và bền vững, giải quyết được nhu cầu nhà ở thực của đông đảo người thu nhập thấp đô thị, cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động, người nhập cư.

(4) Về việc cần thiết thí điểm thành lập *"Hội đồng vùng thành phố Hồ Chí Minh":*

Vùng thành phố Hồ Chí Minh gồm thành phố Hồ Chí Minh và 07 tỉnh, gần như trùng khớp với 03 tỉnh miền Đông Nam bộ *(Biên Hòa, Gia Định, Định Tường)* do Vua Minh Mạng thành lập 200 năm về trước. Vùng thành phố Hồ Chí Minh cũng trùng hợp với Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Để phát huy thế mạnh và phối hợp hoạt động của các tỉnh, thành phố trong Vùng, Hiệp hội đề nghị **thí điểm thành lập *"Hội đồng vùng thành phố Hồ Chí Minh",* do Thủ tướng Chính phủ trực tiếp chỉ đạo, để phát huy vai trò động lực của thành phố Hồ Chí Minh và Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, cũng như đối với cả nước và khu vực.**

6/- Một số đề xuất với Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

(1) Trong năm 2021, Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét***"Đề án sửa đổi Luật Đất đai 2013"*** để có thể sớm ban hành Luật Đất đai *(mới),* đồng thời đề nghị xem xét ban hành mới **Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Quy hoạch đô thị; Luật Đấu thầu; Luật Du lịch;**vàsửa đổi, bổ sung một số điều của**Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Ngân sách nhà nước; Bộ Luật Dân sự** để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và liên thông của hệ thống pháp luật.

(2)Đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, xây dựnghoàn thiện các quy định pháp luật để có thể **tái khởi động lại dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).**

(3) Đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội **xem xét lại** quy định củaLuật PPP đã **bãi bỏ các dự án PPP có giá trị dưới 200 tỷ đồng***(trừ y tế, giáo dục - đào tạo),* bởi lẽ nhu cầu đầu tư các dự án PPP có giá trị thấp dưới 200 tỷ đồng trên địa bàn cấp huyện, cấp xã *(nhất là vùng sâu, vùng xa)* là rất lớn và phù hợp với đặc điểm tình hình của địa phương.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội **xem xét để khôi phục lại các dự án đầu tư PPP** đối với các **dự án PPP có giá trị dưới 200 tỷ đồng tại các tỉnh, trước hết là các tỉnh chưa tự cân đối được ngân sách.**

(4) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung ***"Chương trình mục tiêu phát triển nhà ở xã hội"*** khi ban hành ***"Nghị quyết ban hành các nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025",*** để có nguồn ngân sách nhà nước thực hiện tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở.

(5) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét **bỏ quy định bất hợp lý về việc quyết định phá dỡ nhà chung cư hư hỏng***(chưa đến mức độ nguy hiểm cho người sử dụng, cấp D)* **phải được toàn bộ 100% chủ sở hữu nhà chung cư nhất trí, vì không khả thi và không phù hợp thực tiễn.**

7/- Một số đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

Hiệp hội hoan nghênh Lãnh đạo Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố đã thường xuyên tổ chức các buổi tiếp xúc, làm việc với Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản và đã nỗ lực xử lý các vướng mắc của doanh nghiệp. Hiệp hội có một số đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố, như sau:

7.1)- Về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở:

a. Về quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại:

Mục tiêu của thành phố Hồ Chí Minh đặt ra là phải nằm trong **Top 5** ***"Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PAPI)",***nhưng **năm 2019** thành phố chỉ trong **Top 15** và kết quả mới nhất, **năm 2020**thành phố lại chỉ nằm trong **Top 20.**Đây là vấn đề cần được xem xét thấu đáo để xây dựng môi trường đầu tư của thành phố có sức hấp dẫn các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài hơn nữa.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, **sớm ban hành** ***"Quy trình đầu tư xây dựng*** *đối với dự án nhà ở thương mại",* gồm **04 bước với tổng thời gian 215 ngày làm việc,** tương đương **11 tháng,** như sau:

<u>Bước 1</u>: Lập thủ tục ***"Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*** theo quy định của Luật Đầu tư 2020.

<u>Bước 2</u>: Lập thủ tục**xác định chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại; 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 Xây dựng *(sửa đổi)* 2020, Luật Quy hoạch đô thị 2009 *(Ghi chú: Mặc dù Khoản 2 Điều 18 (mới) Nghị định 99/2015/NĐ-CP* ***không phù hợp với Luật Đầu tư 2020,*** *nhưng* ***hoàn toàn có thể vận dụng và thực hiện*** *theo quy định tại* ***Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và Khoản 2 Điều 7 (mới) Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020*** *để xác định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại).*

<u>Bước 3</u>: Lập thủ tục **giao thuê đất,** chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

<u>Bước 4</u>: Lập thủ tục **thẩm định thiết kế cơ sở; Cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình; Đồng thời** lập **thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính và chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất**sau khi có thông báo nộp tiền sử dụng đất, theo quy định của Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020, Luật Đất đai 2013.

b. Về quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở xã hội:

Tương tự như dự án nhà ở thương mại, Hiệp hội đề nghị quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở xã hội gồm **04 bước với tổng thời gian 180 ngày làm việc,** tương đương**08 tháng**, như sau:

Bước 1: Lập thủ tục ***"Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư"*** theo quy định của Luật Đầu tư 2020.

Bước 2: Lập thủ tục **xác định chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội; 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 Xây dựng *(sửa đổi)* 2020, Luật Quy hoạch đô thị 2009 *(Ghi chú: Mặc dù* Điểm b Khoản 2 Điều 8Nghị định số 100/2015/NĐ-CP *(được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) quy định* ***không phù hợp với Luật Đầu tư 2020,*** *nhưng* ***hoàn toàn có thể vận dụng và thực hiện*** *theo quy định tại****Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và Khoản 2 Điều 7 (mới) Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020*** *để xác định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội).*

Bước 3: Lập thủ tục **giao thuê đất,** chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Bước 4: Lập thủ tục **thẩm định thiết kế cơ sở; Cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình; Đồng thời** lập **thủ tụcmiễn nộp tiền sử dụng đất,**theo quy định của Luật Xây dựng *(sửa đổi)* 2020, Luật Nhà ở 2014, Luật Đất đai 2013.

7.2)- Về triển khai thực hiện Nghị định 148/2020/NĐ-CP tại thành phố:

Hiệp hội nhận thấy, vấn đề **cấp bách nhất hiện nay** là Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành đề xuất để Ủy ban nhân dân thành phố **sớmban hành quy định chi tiết thi hành 06 nội dung thuộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh,** được quy định tạiNghị định 148/2020/NĐ-CP, để triển khai thực hiện hiệu quả Nghị định trên thực tế.

7.3)- Đề xuất sớm có kết luận xử lý các dự án bất động sản, nhà ở sử dụng đất có nguồn gốc từ việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước hoặc di dời các cơ sở gây ô nhiễm môi trường hoặc di dời theo quy hoạch:

Hiệp hội đề nghịỦy ban nhân dân thành phố **chủ động phối hợp với các cơ quan Trung ương trình Chính phủ kết luận** đối với các dự án thuộc diện rà soát, thanh tra, **để các chủ đầu tư chấp hành,** trước hết là thực hiện **các nghĩa vụ tài chính bổ sung** với Nhà nước *(nếu có)* và **được tiếp tục triển khai thực hiện dự án,** giúp bổ sung nguồn cung cho thị trường bất động sản, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp nhân dân.

7.4)- Đề nghị thành lập Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố:

Hiệp hội đề nghịChủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố xem xét **sớm thành lập *"Hội đồng tư vấn về kiến trúc thành phố"***để tham mưu, tư vấn cho Chủ tịch Uỷ ban nhân dân thành phố về lĩnh vực kiến trúc và kiến trúc của một số công trình quan trọng, công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn quản lý và về quy hoạch, quản lý, bảo vệ không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị và **để giải quyết kịp thời các hồ sơ đầu tư xây dựng, nhất là các hồ sơ tồn đọng trong thời gian vừa qua.**

7.5)- Về điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh:

Hiệp hội đã nghiên cứu và có ý kiến đề xuất, như sau:

(1) Về vị trí của thành phố Hồ Chí Minhcần được xác định tính đặc sắc của thành phố Hồ Chí Minh là **thành phố sông nước, ven biển gắn liền vớisông Sài Gòn, sông Đồng Nai.**

(2) Về quy mô dân số và dự báo dân số thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội đề nghịcăn cứ vào **quymô dân số thực tế** *(khoảng gần **13 triệu** người hiện nay)* để tính toán nhu cầu chi cho đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng đô thị, dịch vụ đô thị, phát triển và chỉnh trang đô thị, chứ không thể căn cứ vào quy mô dân số **theo số liệu thống kê chính thức, rất thấp so với thực tế***(chỉ có **9,3 triệu** người),* dẫn đến Trung ương cấp ngân sách cho thành phố cũng ít đi, trong lúc thành phố vẫn phải bảo đảm an sinh xã hội cho 13 triệu dân.

(3) Về hướng phát triển đô thị đối với thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội nhận thấyQuyết định số 24/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ xác định ***"hai hướng chính** là: hướng đông và hướng nam ra biển và **hai hướng phụ** là: hướng Tây - Bắc và hướng Tây, Tây - Nam".* Nhưng, đứng trước nguy cơ bị tác động rất lớn của tình trạng biến đổi khí hậu, ấm lên toàn cầu, nước biển dâng và đặc điểm cao độ địa hình, địa chất của thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội đề nghị xác định **trục phát triển đô thị** đối với thành phố Hồ Chí Minh **trên cả 04 hướng,** bao gồm: **Hướng đông *(thành phố Thủ Đức);* Hướng nam ra biển; Hướng Tây - Bắc và hướng Tây, Tây - Nam. Trước mắt, phát triển đô thị biển khu vực thị trấn Cần Thạnh và xã Lộc Hòa, huyện Cần Giờ là rất cần thiết.**

(4) Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy hoạch về giao thông, đô thị, như sau:

- Hiệp hội đề nghị nghiên cứu bổ sung quy hoạch giao thông, đô thị, gồm có **Đại lộ ven sông Sài Gòn** *(từ cầu Sài Gòn đến Bến Súc, huyện Củ Chi),* kết nối vào Quốc lộ 22, cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài, tuyến Metro số 2, quốc lộ 13, Tỉnh lộ 8, để tạo điều kiện phát triển đô thị khu vực Tây Bắc thành phố, cả huyện Trảng Bàng *(Tây Ninh),* huyện Bến Cát *(Bình Dương),* huyện Đức Hòa *(Long An).*

- Hiệp hội đềnghị nghiên cứu bổ sung quy hoạch **Cầu vượt biển Cần Giờ** *(cửa biển Cần Giờ rộng 12km),* nối Cần Giờ với Vũng Tàu, **kết nối vào quy hoạch đường ven biển phía Đông,** đoạn từ thành phố Hồ Chí Minh qua tỉnh Long An *(Cảng biển quốc tế Tân Tập, Quốc lộ 50)* đi qua các tỉnh ven biển phía nam đến tỉnh Kiên Giang. Cầu vượt biển Cần Giờ vừa phục vụ giao thông, vừalà điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan, phục vụ du lịch.

- Hiệp hội đềnghị nghiên cứu bổ sung quy hoạch **đường sắt chuyên dụng chở hàng hóa *(trên cao),* kết nối ga Sóng Thần - cảng Cát Lái - cảng Cái Mép Thị Vải - cảng Hiệp Phước,** để tách dòng xe container, xe tải nặng vận chuyển gây xung đột giao thông và tiềm ẩn tai nạn do cùng sử dụng hệ thống đường bộ đô thị hiện nay.

- Hiệp hội đềnghị nghiên cứu bổ sung quy hoạch***"thành phố Tây Bắc"*** trên cơ sở không gian **huyện Củ Chi - huyện Hóc Môn hiện nay,** để định hướng phát triển đô thị bền vững, ứng phó với tình trạng biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Hiệp hội thống nhất với chủ trương định hướng **chuyển 05 huyện thành quậntrong 10 năm tới.** Trong đó,**huyện Cần Giờ hoàn toàn có đủ điều kiện để trở thành *"đô thị biển, đô thị sinh thái, đô thị môi trường"* gắn liền với việc bảo vệ nghiêm ngặt Khu dự trữ sinh quyển thế giới rừng ngập mặn *(Rừng Sác Cần Giờ).***

(5) Về điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thủ Đức:

Hiệp hội đề nghị nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thủ Đức gắn liền với quy hoạch khu vực **Bình Quới - Thanh Đa***(quận Bình Thạnh)* và khu vực các phường **Long Phước, Long Bình, Long Thạnh Mỹ, Trường Thọ** và phối hợp với các tỉnh giáp ranh thành phố, nhất là tỉnh Đồng Nai để cùng điều chỉnh quy hoạch chung xây

dựng huyện Nhơn Trạch, Long Thành; Với tỉnh Bình Dương để điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Dĩ An *(có phần lớn đất Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh),* thành phố Thuận An; Với tỉnh Long An để điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Đức Hòa, Cần Giuộc; Với tỉnh Tây Ninh để điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Trảng Bàng, để đảm bảo phát triển đồng bộ.

(6) Về quy hoạch các khu vực phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp:

Hiệp hội đề nghị nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, **có định hướng quy hoạch các khu vực phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp gần, hoặc tương đối gần các ga metro** tại một số quận ven, huyện ngoại thành hiện nay, kể cả một số khu vực thuộc thành phố Thủ Đức, để tạo điều kiện phát triển nhà ở có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động và người nhập cư.

(7) Điều chỉnh, tích hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 là giải pháp quan trọng để thực hiện quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh:

Điều chỉnh, tích hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo quy định của pháp luật về quy hoạch và không bị *"lệ thuộc"* vào ranh giới hành chính, đồng thời quan tâm đặc biệt **quy hoạch không gian ngầm, không gian tầng cao,** là giải pháp quan trọng để thực hiện quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, điều chỉnh quy hoạch để di dời một số khu công nghiệp, khu chế xuất trong khu vực nội thành không còn phù hợp, ví dụ như các khu chế xuất Linh Xuân; Linh Trung 1, 2, 3; Khu công nghiệp Cát Lái…

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ Xây dựng;Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;Bộ Tư pháp;
Bộ Tài chính; Bộ Nội vụ;
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
ĐTDĐ: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com