

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 05 năm 2019

**THAM LUẬN TẠI HỘI NGHỊ XÚC TIẾN ĐẦU TƯ VÀO TP HỒ CHÍ MINH 2019
DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TÍCH CỰC THAM GIA THỰC HIỆN CÁC DỰ
ÁN HẠ TẦNG, CHỈNH TRANG, PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, GIẢI QUYẾT NHU CẦU
NHÀ Ở CỦA CÁC TẦNG LỚP NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tổ chức Hội nghị Xúc tiến đầu tư vào thành phố năm 2019, với 210 dự án mời gọi đầu tư trên nhiều lĩnh vực, tạo cơ hội làm ăn cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, trong đó có doanh nghiệp bất động sản.

Về mặt địa lý, tự nhiên, thành phố Hồ Chí Minh là thành phố sông nước, ven biển, nhiệt đới, với điểm nhấn đặc sắc là hệ thống sông Sài Gòn, sông Đồng Nai, các kênh rạch nội thành và khu dự trữ sinh quyển thế giới Cần Giờ. Đây là tài sản vô cùng quý giá của thành phố, của người dân thành phố, và cũng là nguồn lực góp phần phát triển kinh tế - xã hội, thu hút đầu tư, thu hút khách du lịch trong nước, quốc tế.

Về mặt xã hội học, thành phố Hồ Chí Minh là thành phố của người nhập cư qua chiều dài hơn 300 năm lịch sử. Thành phố hiện có khoảng 13 triệu dân, trong đó, có khoảng 3 triệu người nhập cư, với tốc độ tăng dân số rất cao, trung bình cứ mỗi 05 năm, thành phố tăng thêm khoảng 01 triệu dân. Do vậy, đi đôi với quá trình đô thị hoá, phải giải quyết đồng bộ các bài toán về phát triển hệ thống hạ tầng, giao thông, nhà ở, y tế, giáo dục, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí để đáp ứng nhu cầu của các tầng lớp dân cư, khách vãng lai và người nước ngoài đến làm ăn, sinh sống tại thành phố.

Trong 10 năm gần đây, quy mô thị trường bất động sản thành phố đã tăng trưởng gấp đôi, nhưng vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu. Bất cập chủ yếu là tình trạng quá tải hệ thống hạ tầng đô thị, ngập nước, kẹt xe, ô nhiễm môi trường sống. Nhiều khu chung cư cũ, khu dân cư cũ, lụp xụp chưa được chỉnh trang - tái phát triển. Tình trạng tự phân lô, thửa tràn lan, tự phát, kiểu vết dầu loang ở một số quận ven và huyện ngoại thành đang đe dọa phá vỡ quy hoạch phát triển đô thị. Thị trường bất động sản phát triển chưa lành mạnh, chưa ổn định, chưa bền vững. Rất thiếu loại căn hộ có giá vừa túi tiền, thiếu nhà ở xã hội, nhất là nhà cho thuê giá thấp, để đáp ứng nhu cầu thực của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị và người nhập cư.

Trong hơn 20 năm qua, khu vực doanh nghiệp bất động sản tư nhân đã được hình thành và phát triển mạnh mẽ, đang giữ vai trò thống lĩnh trên thị trường bất động sản, cùng với sự phát triển của các doanh nghiệp bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) và quá trình cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Nhiều khu đô thị mới, khu dân cư mới, các khu nhà cao tầng hiện đại đã và đang được hình thành, điển hình như khu đô thị kiểu mẫu Phú Mỹ Hưng, khu đô thị mới Thủ Thiêm, khu dân cư Him Lam, khu dân cư Dragon City, VinHome Tân Cảng với tòa nhà cao nhất Việt Nam (81 tầng), Sunrise City, Sala City, Bitexco Tower, Times Square, Sài Gòn Pearl, Mastery Thảo Điền, Cantavil, Sài Gòn Center - Takashimaya,

Serenity Sky Villas, Diamond Lotus... và rất nhiều dự án nhà ở vừa túi tiền như Ehome, Florita, Lê Thành, Hưng Phát...

Đồng thời, các doanh nghiệp bất động sản cũng đã tích cực tham gia các dự án phát triển hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, chỉnh trang - tái phát triển đô thị, xây dựng lại các chung cư cũ, chỉnh trang, di dời tái định cư nhà trên và ven kênh rạch trên địa bàn thành phố. Hiện nay, Vingroup đang hỗ trợ thành phố để thực hiện quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu vực Nam Kênh Đôi; Công ty Cổ phần Hà Nội Ngàn Năm đang nghiên cứu dự án cải tạo, xây dựng khu vực Rạch Xuyên Tâm, quận Bình Thạnh... Tuy nhiên, hiện nay, doanh nghiệp bất động sản đang đối diện với nhiều rủi ro, thách thức. Trong hơn 2 năm qua, thành phố Hồ Chí Minh có hơn 150 dự án bị rà soát, thanh tra. Nhân Hội nghị này, Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản thành phố Hồ Chí Minh xin trân trọng cảm ơn Chính phủ, các cơ quan có thẩm quyền trung ương và Lãnh đạo thành phố Hồ Chí Minh đã cho phép 124 dự án, chiếm 78% số dự án bị rà soát, được hoạt động trở lại bình thường.

Trong danh mục 210 dự án mời gọi đầu tư lần này, Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản rất quan tâm và mong muốn được tham gia đầu tư vào nhiều dự án trong số 85 dự án hạ tầng giao thông, 36 dự án cơ sở hạ tầng đô thị, 29 dự án chỉnh trang đô thị, 09 dự án thương mại dịch vụ.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo bổ sung thêm các dự án mời gọi đầu tư như Dự án đô thị sáng tạo phía đông thành phố Hồ Chí Minh, Dự án Bình Quới - Thanh Đa, Dự án Nam Kênh Đôi, Dự án Rạch Xuyên Tâm, các dự án cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ...

Hiệp hội cũng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành sớm hoàn thành quy hoạch chi tiết phân khu tỷ lệ 1/2000 đối với quỹ đất thuộc hành lang sông, rạch. Trong đó, có đề xuất bổ sung quy hoạch đường ven sông Sài Gòn, để xây dựng các dự án mời gọi đầu tư trong thời gian tới. Bên cạnh đó, Hiệp hội nhất trí với Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ đề xuất dự án cầu vượt biển nối liền Cần Giờ - Vũng Tàu (*chiều rộng cửa biển 12km*), bổ sung vào quy hoạch Vùng thành phố Hồ Chí Minh, vừa phục vụ giao thông liên vùng, vừa phục vụ du lịch, cảnh quan, để mời gọi đầu tư.

Qua nghiên cứu danh mục các dự án mời gọi đầu tư, Hiệp hội có ý kiến đề xuất, như sau:

(1) Đối với các dự án hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, nhất là chỉnh trang đô thị, gian nan nhất đó là công tác giải phóng mặt bằng. Hiệp hội được biết Ủy ban nhân dân thành phố đã kiến nghị Chính phủ cơ chế và giải pháp để rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng còn hơn 100 ngày, để sớm giao quỹ đất cho nhà đầu tư.

(2) Về hành lang pháp lý, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định về dùng tài sản công, trong đó có quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

(3) Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các đơn vị chủ trì dự án khẩn trương rà soát, hoàn thiện, đảm bảo tính khả thi của các dự án mời gọi đầu tư, nhất là các dự án chỉnh trang đô thị, ví dụ như dự án "*Chỉnh trang đô thị, xây dựng nhà ở, chung cư cao tầng khu Xáng thối, phường 1, quận 8*".

Lê Hoàng Châu

Chủ tịch Hiệp hội