

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Số: 139/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2018

*"V/v Báo cáo tình hình thị trường
bất động sản 10 tháng đầu năm
2018 và kiến nghị các giải pháp để
thị trường phát triển minh bạch, ổn
định, lành mạnh, bền vững"*

**Kính gửi: - Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
- Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố
- Sở Xây dựng; Sở Tài nguyên Môi trường
Sở Kế hoạch Đầu tư; Sở Quy hoạch Kiến trúc
Sở Tài chính; Sở Tư pháp; Sở Giao thông Vận tải
Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh TP Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) báo cáo tình hình thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2018, dự báo thị trường bất động sản hai tháng cuối năm 2018 đến Tết Kỷ Hợi và trong hai năm 2019-2020; Những khó khăn, bức xúc của doanh nghiệp cần được xử lý, tháo gỡ; Và kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xem xét, giải quyết các vướng mắc, khó khăn của doanh nghiệp và các giải pháp để thị trường bất động sản phát triển minh bạch, ổn định, lành mạnh, bền vững, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản phát triển vững mạnh, an toàn, để bảo vệ lợi ích chính đáng của nhà đầu tư và người tiêu dùng, như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH:

Trong 10 năm qua, thị trường bất động sản đan xen các giai đoạn thăng - trầm - khủng hoảng - phục hồi - tăng trưởng... như: Giai đoạn thị trường phát triển nóng dẫn đến *"bong bóng"* năm 2007; đóng băng năm 2008 đến gần hết năm 2009; phục hồi từ cuối năm 2009 và phát triển nóng dẫn đến *"bong bóng"* năm 2010 đến tháng 01/2011; đóng băng từ tháng 02/2011 đến gần hết năm 2013; phục hồi từ cuối năm 2013 và phát triển mạnh trong năm 2015. Tuy nhiên, năm 2016, thị trường bất động sản đã có biểu hiện sụt giảm. Năm 2017, thị trường phục hồi và tăng trưởng nhẹ (*chỉ tăng 4,07%*). **Mười tháng đầu năm 2018, thị trường bất động sản cả nước có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung và số lượng giao dịch. Riêng thị trường thành phố Hồ Chí Minh mười tháng đầu năm 2018 có dấu hiệu sụt giảm rất rõ nét. Tổng nguồn cung sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường của 65 dự án với tổng số 23.759 căn nhà (trong đó, có 22.684 căn hộ và 1.075 căn nhà thấp tầng), với tổng giá trị huy động vốn đạt 43.761 tỷ đồng. Trong đó, phân khúc cao cấp có 7.444 căn, chiếm tỷ lệ 31,3%; phân khúc trung cấp có 11.731 căn, chiếm tỷ lệ 49,4%; phân khúc bình dân có 4.584 căn, chiếm tỷ lệ 19,3%. So sánh tình hình thị trường bất động sản thành phố 09 tháng đầu năm 2018 với 09 tháng đầu năm 2017 thì đều thể hiện sụt giảm: Số lượng dự án giảm 11,1%; Tổng số căn nhà đưa ra thị trường giảm 39,2%; Phân khúc căn hộ cao cấp giảm ít nhất, chỉ giảm 9,6%; Phân khúc căn hộ trung cấp giảm 37,5%; Phân khúc căn hộ**

bình dân giảm mạnh đến 68%. Cơ cấu sản phẩm bị mất cân đối chưa đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản và đảm bảo an sinh xã hội vì tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ đạt 19,3%, chiếm tỷ lệ quá thấp. Trong lúc, phân khúc cao cấp chiếm đến 1/3 thị trường (tỷ lệ 31,3%) và đã xuất hiện dấu hiệu thừa cung. Đây là biểu hiện lệch pha cung - cầu và cũng là chỉ dấu rõ rệt nhất của sự phát triển thị trường bất động sản thiếu bền vững. Bởi lẽ, trong thị trường bất động sản phát triển bền vững, cân bằng, thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền chiếm tỷ lệ lớn nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp; còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất. Trong 10 tháng đầu năm 2018, Sở Xây dựng đã trình Ủy ban nhân dân thành phố 116 dự án nhà ở thương mại, tương đương cùng kỳ năm trước, trong đó có 12 dự án trình chấp thuận chủ trương đầu tư; công nhận chủ đầu tư 25 dự án; chấp thuận đầu tư 73 dự án; điều chỉnh chấp thuận đầu tư 6 dự án. Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận cho chuyển nhượng 15/23 dự án bất động sản (M&A) tăng 27% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào thành phố Hồ Chí Minh 10 tháng qua đạt 6,22 tỷ USD. Trong đó, nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản thành phố tiếp tục tăng trưởng mạnh, đã thu hút được hơn 01 tỷ USD, chiếm 17% tổng nguồn vốn FDI, đứng thứ ba, giảm đáng kể so với năm 2017, đứng đầu là Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, Trung quốc (Hongkong).

Từ đầu năm 2017 đến tháng 10/2018, đã xuất hiện 02 đợt sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số quận ven và huyện ngoại thành. Cơn sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép còn xuất hiện tại khu vực xung quanh dự án sân bay Long Thành và tại 03 khu vực dự kiến trở thành đặc khu kinh tế gồm Vân Đồn, Bắc Vân Phong, Phú Quốc. Trong những năm gần đây cũng đã xuất hiện một số loại hình sản phẩm bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse. Trong đó, có loại hình căn hộ condotel tại các khu du lịch nghỉ dưỡng mà Nhà nước chưa có giải pháp quản lý và định hướng phát triển phù hợp. Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư dự án condotel nộp tiền sử dụng đất quá thấp làm thất thu ngân sách Nhà nước, nhưng lại bán căn hộ condotel với giá rất cao, tương đương giá bán căn hộ cao cấp thu được lợi nhuận rất lớn; hoặc chủ đầu tư cam kết lợi nhuận phổ biến từ 8-12%/năm trong 08-12 năm và cấp "*sổ đỏ ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở*" cho khách hàng, nhưng không có cơ sở pháp lý để đảm bảo thực hiện những cam kết này. Các cơn sốt giá ảo đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép và condotel đã thu hút một phần nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư của xã hội, làm giảm nguồn vốn đầu tư vào các dự án căn hộ. Hiện nay, cơn sốt ảo giá đất nền và cơn sốt nóng condotel đã được kiểm soát nhưng hệ quả còn diễn biến nặng nề và phức tạp. Bên cạnh đó, tình trạng quá thiếu loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội, nhất là loại căn hộ cho thuê giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính của công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị đang tiềm ẩn yếu tố gây bất ổn trong xã hội. Bên cạnh đó, đã có một phần không nhỏ tín dụng tiêu dùng bị sử dụng sai mục đích, chuyển hướng vào đầu tư kinh doanh bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro. Đồng thời, môi trường kinh doanh bất động sản chưa minh bạch, chưa lành mạnh, vẫn còn dấu hiệu "*lợi ích nhóm*", "*chủ nghĩa tư bản thân hữu*" đã tác động làm nản lòng các doanh nghiệp làm ăn chân chính, gây cản trở cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn lực đất đai, vốn, các dự án thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư theo phương thức đối tác công - tư (PPP), bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

Vụ cháy tại tầng hầm chung cư Carina Plaza đã gây hậu quả rất nghiêm trọng làm chết 13 nạn nhân, làm bị thương 51 người đã có tác động rất lớn đến toàn xã hội, trước

hết là các chủ đầu tư dự án bất động sản, các doanh nghiệp vận hành nhà chung cư, các ban quản trị chung cư, các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các quận, phường, thị trấn, lực lượng PCCC chuyên nghiệp, nhất là cộng đồng cư dân đang sinh sống tại nhà chung cư. Qua đó, công tác đảm bảo chất lượng công trình, an toàn PCCC, cứu nạn, cứu hộ trong chung cư, nhà cao tầng đã được coi trọng hơn bao giờ hết, rất có lợi cho người tiêu dùng và cho thị trường bất động sản.

Đến nay, đã có thể khẳng định không xảy ra "bong bóng" bất động sản trong những tháng cuối năm 2018 đến Tết Kỷ Hợi.

II. BẢY (07) ĐIỂM NGHẼN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN:

1/- Điểm nghẽn về chấp thuận chủ trương đầu tư:

Theo Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua 03 hình thức: "*a. Đấu giá quyền sử dụng đất*", hoặc "*b. Đấu thầu dự án có sử dụng đất*", hoặc "*c. Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 của Luật này*". Theo Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thì doanh nghiệp phải "*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 này mâu thuẫn với Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai quy định **tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng 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 **tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân"**, trong "*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*". Quy định này gây cản trở các dự án phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư mới, kể cả các khu dân cư nông thôn...bởi lẽ, các dự án này đều sử dụng chủ yếu quỹ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng.

Theo Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, kể từ 01/07/2015 (*Luật Nhà ở có hiệu lực*) đến nay, Sở đã thụ lý 170 dự án đề nghị công nhận chủ đầu tư. Trong đó, chỉ có 44 dự án có quyền sử dụng **đất ở** hợp pháp, **chiếm tỷ lệ 26%**. Còn lại 126 dự án, **chiếm tỷ lệ đến 74%**, chủ yếu có nguồn gốc do **bồi thường đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng**. Hầu hết trong 170 dự án trên đây còn có quỹ đất công như đường hẻm, đường mòn nông thôn, đất ven bờ sông rạch.

Trước đây, căn cứ vào quy định tại Điều 169 và Điều 191 Luật Đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chỉ định nhà đầu tư trong trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quỹ đất sạch của dự án, bao gồm đất ở (*thường chiếm tỷ lệ nhỏ trong các dự án khu dân cư mới, khu đô thị mới*), chủ yếu là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng..., phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. **Nhưng quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chỉ định nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch của dự án (bao gồm đất ở và các loại đất khác) đã bị ách tắc cho đến nay, kể từ sau khi Bộ Xây dựng có Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 phúc đáp các Văn bản số 1422/UBND-ĐTMT ngày 01/04/2016 và số 2678/UBND-ĐTMT ngày 06/04/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, có hướng dẫn "kể từ năm 2017, việc chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương... Bộ Xây dựng thống nhất với đề nghị của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh theo hướng: **Đối với****

diện tích đất nông nghiệp, đất chuyên dùng, nếu đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã có văn bản được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì diện tích đất đó được coi là đất ở. Khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và có đủ điều kiện, năng lực làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được xem xét chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở... Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh có văn bản báo cáo xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước khi thực hiện chủ trương trên". Ngày 19/10/2017, Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản 11153/VPCP-CN truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng như sau: "1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện".

Việc cơ quan nhà nước chưa giải quyết chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng để thực hiện dự án bất động sản là điểm nghẽn đầu tiên trong các điểm nghẽn của thị trường bất động sản hiện nay. Chấp thuận chủ trương đầu tư là bước đi đầu tiên phải đạt được để thực hiện tiếp các bước triển khai dự án. Đến thời điểm này, doanh nghiệp đã bỏ ra một nguồn vốn rất lớn (bao gồm cả vốn vay, vốn huy động) để giải phóng mặt bằng và thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư. Đây cũng là một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm nguồn cung dự án, sụt giảm sản phẩm nhà ở, sụt giảm nguồn cung căn hộ vừa túi tiền, sụt giảm giao dịch bất động sản. Nhiều doanh nghiệp lâm vào hoàn cảnh rất khó khăn, bị đọng vốn kéo dài, chịu lãi vay tăng cao, dễ dẫn đến bị rơi vào nhóm nợ xấu, mất cơ hội đầu tư, kinh doanh, thậm chí có nguy cơ phá sản. Từ giữa năm 2015 đến nay, Hiệp hội đã có rất nhiều Văn bản kiến nghị Chính phủ, Quốc hội nhưng vấn đề này vẫn chưa được giải quyết vì liên quan đến quy trình xem xét sửa đổi, bổ sung các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản...

Gần đây, Bộ Xây dựng cho biết sẽ đề xuất sửa đổi từ "đất ở" thành cụm từ "đất ở và các loại đất khác" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thống nhất với Luật Đất đai. Hiệp hội nhận thấy đã xảy ra xung đột pháp luật là do sử dụng từ "đất ở" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở với từ "đất" tại Điều 169 Luật Đất đai. **Khái niệm "đất ở" trong Luật Nhà ở đã có nội hàm hẹp hơn** khái niệm "đất" trong Luật Đất đai. Hiệp hội cho rằng chỉ cần sửa đổi chữ "đất ở" trong Luật Nhà ở thì sẽ đảm bảo sự thống nhất với Luật Đất đai, và tháo gỡ được ách tắc này. Trong khi chờ sửa đổi Luật Nhà ở, trên cơ sở Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 của Bộ Xây dựng và Văn bản 11153/VPCP-

CN của Văn phòng Chính phủ, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn cụ thể các trường hợp doanh nghiệp đã bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất (*trong đó có đất ở xen cài với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng...*) để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được chỉ định chủ đầu tư, với điều kiện phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển đô thị, khu dân cư của địa phương.

2/- Điểm nghẽn giải phóng mặt bằng:

Công tác giải phóng mặt bằng ngày càng khó khăn do doanh nghiệp khó đạt được thỏa thuận với tất cả người sử dụng đất nên dễ bị rơi vào tình trạng dờ dằng "da báo" không triển khai dự án được, bị chôn vốn kéo dài, không có quỹ đất để đủ điều kiện được công nhận chủ đầu tư dự án, và cũng là một nguyên nhân làm giảm các dự án bất động sản trung cấp và bình dân. Riêng các dự án bất động sản cao cấp ít bị ảnh hưởng là do các chủ đầu tư đã chuẩn bị sẵn quỹ đất và nguồn lực tài chính từ các năm trước. Cần có cơ chế hiệp thương, thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo quyền lợi chính đáng của mỗi bên

Điều 62 Luật Đất đai quy định Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có dự án khu đô thị mới, dự án chỉnh trang đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở sinh viên, nhà ở xã hội... **Tổ chức phát triển quỹ đất (Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển. Sau đó, tổ chức đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư. Chênh lệch địa tô nộp vào ngân sách Nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng. Đây là phương thức tốt nhất vừa đảm bảo minh bạch, công bằng trong công tác giải phóng mặt bằng, hạn chế việc phát sinh khiếu kiện, kể cả khiếu kiện đông người.** Nhưng đến nay, vẫn chưa có cơ chế để thực hiện hiệu quả chủ trương này để tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất đầu tư phát triển dự án. Đồng thời đảm bảo các quyền và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất trong khu vực dự án, trước hết là quyền được thỏa thuận bồi thường thỏa đáng và quyền được tái định cư tại khu vực dự án khi đủ điều kiện theo luật định.

3/- Điểm nghẽn tiền sử dụng đất:

Theo phương thức và quy trình tính tiền sử dụng đất hiện nay thì tiền sử dụng đất vẫn là "*án số*", là "*gánh nặng*" và tạo ra cơ chế "*xin-cho*", làm cho quá trình tính tiền sử dụng đất dự án bị kéo dài gây khó khăn, thiệt hại cho doanh nghiệp và làm thất thu ngân sách nhà nước do tình trạng "*cua đôi, cua ba*". Đây cũng là một nguyên nhân gây ách tắc dự án do chưa đủ điều kiện để triển khai tiếp. Thành phố Hồ Chí Minh đã thay đổi cơ chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố kể từ cuối tháng 12/2017, và đã phân công Ông Trần Vĩnh Tuyến - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm Chủ tịch Hội đồng. Từ đó đến nay, Hội đồng đã duy trì họp hàng tuần và giải quyết rất hiệu quả công tác xác định tiền sử dụng đất dự án. **Nhưng vẫn còn một số tồn tại, vướng mắc cần tiếp tục xử lý, như sau:**

a. Trong giai đoạn thụ lý hồ sơ trước khi "*đủ điều kiện*" trình ra Hội đồng (thực chất là "*xin - cho*"):

- Đề nghị tính giá bán căn hộ phù hợp với thực tế thị trường dao động;
- Đề nghị không tính doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô (*phần không thuộc sở hữu của chủ đầu tư*) vào doanh thu dự án, vì đây là nguồn thu của Ban quản trị chung cư chứ không phải là nguồn thu của chủ đầu tư. Hiện nay vẫn

tính doanh thu này trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (*quá lý tưởng và phi thực tế*);

- Đề nghị tính giá cho thuê diện tích thương mại, dịch vụ phù hợp với thực tế thị trường dao động. Cách tính doanh thu này cần dựa theo "*giá trị hiện tại ròng*" (*Net Present Value*). Hiện nay, doanh thu này được tính trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (*quá lý tưởng và phi thực tế*).

b. Đối với dự án tạm nộp tiền sử dụng đất:

Đây là giải pháp tình thế của Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết để dự án có thể "*chạy tiếp*" được. Hiệp hội đề nghị sớm xác định tiền sử dụng đất phải nộp để chủ đầu tư thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước và đủ điều kiện làm sổ đỏ cho người mua nhà.

c. Đối với dự án được tạm giao đất:

Từ năm 2005 trở về trước, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quyết định tạm giao đất. Trong đó, quy định sẽ giao đất chính thức khi chủ đầu tư thực hiện xong các bước chuẩn bị đầu tư. Đến nay, vẫn còn nhiều dự án được tạm giao đất nhưng vẫn chưa được giao đất chính thức. Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, đề xuất thành phố giải quyết các trường hợp này, có tính đến thời điểm lịch sử của dự án.

4/- Điểm nghẽn chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án bất động sản:

- Hiện nay, nhu cầu chuyển nhượng dự án rất lớn, trong đó, có nhiều dự án đã được thế chấp làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng, kể cả các khoản nợ xấu ngân hàng. Chuyển nhượng dự án là hoạt động kinh doanh bình thường theo nhu cầu của các doanh nghiệp, nhưng theo các quy định pháp luật nêu trên, chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển nhượng dự án, nên trên thực tế việc chuyển nhượng dự án rất khó khăn. Trong 10 tháng đầu năm 2018, mới có 15/23 hồ sơ chuyển nhượng dự án được chấp thuận. Do vậy, chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới có năng lực thay thế chủ đầu tư cũ để khởi động lại các dự án đã bị ngừng triển khai, cũng như chưa tạo được sự thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án, và có thêm nguồn thu thuế cho ngân sách nhà nước. Đây cũng là một nguyên nhân dẫn đến thực trạng đã có hơn 500 dự án bị thu hồi chủ trương đầu tư, bị "*đắp chiếu, trùm mền*", là "*hàng dự án tồn kho*", nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng;

- Điều 10 Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, đã quy định các điều kiện xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản. Trong đó, có điều kiện dự án "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*". "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất*" thì có thể dự án bất động sản đó đã có Giấy chứng nhận, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là cơ chế mới, khác với quy định tại Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản nêu trên. Cơ chế mới này cần được bổ sung vào Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản để tạo sự thông thoáng trong hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất;

- Về bản chất, hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất là hoạt động kinh doanh bình thường của doanh nghiệp theo cơ chế thị trường, không dẫn đến yếu tố trục lợi. Yếu tố trục lợi trong việc chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất chỉ xảy ra trong một số trường

hợp chỉ định nhà đầu tư dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng; chỉ định nhà đầu tư liên doanh trong các dự án di dời nhà xưởng theo Quyết định 86/2010/QĐ-TTg; chỉ định nhà đầu tư trong các dự án phát triển đô thị, phát triển khu dân cư mà không qua đấu thầu rộng rãi theo kiểu "*chủ nghĩa tư bản thân hữu*" hoặc do nằm trong "*nhóm lợi ích*"; hoặc bán chỉ định quỹ đất công, đất nhà xưởng cho nhà đầu tư không qua thực hiện đấu giá công khai. Trong lúc Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu đã quy định những trường hợp được chỉ định nhà đầu tư khi đã tạo lập được quỹ đất dự án. Sau đó, các chủ đầu tư này chuyển nhượng lại dự án hoặc một phần dự án cho các nhà đầu tư khác để hưởng lợi.

5/- Điểm nghẽn do chưa có quy định về việc dùng quỹ đất để thanh toán hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT):

Để triển khai thực hiện Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2018, Chính phủ đã ban hành các Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 "*Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*"; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 "*Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công*"; Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/05/2018 "*Về đầu tư theo hình thức đối tác công tư*". Nhưng do chưa ban hành Nghị định mới để thay thế Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ "*Quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao*" (*nay đã hết hiệu lực*), nên trên thực tế, kể từ ngày 01/01/2018 đến nay, đã có khoảng trống pháp lý do còn thiếu quy phạm pháp luật quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Dự án BT. Thực hiện sự chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Văn bản số 1248/VPCP-KTTH ngày 02/02/2018 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính đã có Văn bản số 3515/BTC-QLCS ngày 28/03/2018 gửi các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương hướng dẫn thực hiện: "*Tạm dừng việc xem xét, quyết định sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư kể từ ngày 01/01/2018 cho đến khi Nghị định của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) có hiệu lực thi hành*", dẫn đến tình trạng các Dự án BT bị "*treo*" gây khó khăn cho nhà đầu tư và lúng túng cho cơ quan nhà nước các Bộ, ngành, địa phương. Tại Mục 4 Nghị quyết 119/NQ-CP ngày 09/09/2018 của Chính phủ đã chỉ đạo: "*Trong thời gian Nghị định này chưa được ban hành và chưa có hiệu lực thi hành, giao Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, báo cáo Thủ tướng Chính phủ giải pháp xử lý khoảng trống pháp lý kể từ ngày Luật quản lý, sử dụng tài sản công có hiệu lực để không làm ảnh hưởng đến các dự án đang triển khai, đặc biệt là các dự án BT đã ký kết hợp đồng*". Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT). Trong lúc chưa ban hành Nghị định này, Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị quyết để hướng dẫn các Bộ, ngành, các địa phương xử lý các dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng, để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các nhà đầu tư dự án BT đang gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua.

6/- Điểm nghẽn tín dụng:

- **Đối với đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội:** Sau khi kết thúc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, đến nay gần như vẫn chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách làm vốn mỗi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014. Ngân hàng Chính sách xã hội mới chỉ được cấp vốn ngân sách 500 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội và dự

kiến đến hết năm 2018 sẽ chi hết 1.000 tỷ đồng; Ngân hàng Chính sách xã hội cũng đã phân bổ về Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh 50 tỷ đồng là quá ít; Các ngân hàng Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank được chỉ định thực hiện chính sách nhà ở xã hội cũng chưa được cấp bù chênh lệch lãi suất theo Quyết định 18/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, nên trên thực tế các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội chưa tiếp cận được nguồn vốn cho vay ưu đãi này.

- **Đối với người mua căn nhà đầu tiên:** Hiện nay, Nhà nước chưa có chính sách tín dụng đối với người mua căn nhà đầu tiên (*Trước hết, có thể áp dụng đối với người mua nhà có giá vừa túi tiền*). Nếu có chính sách này thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư, đặc biệt là giới trẻ mới lập nghiệp, mới lập gia đình có cơ hội có nhà, **như mô hình của Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh trong 12 năm qua đã tạo điều kiện cho 4.010 cán bộ, công nhân viên (80% người vay thuộc ngành giáo dục, y tế) vay với tổng số tiền 1.565 tỷ đồng (500 triệu đồng/suất), được thành phố hỗ trợ lãi suất và thực tế chỉ phải trả lãi vay 4,7%/năm để mua nhà.**

- **Đối với doanh nghiệp bất động sản:** Hoạt động kinh doanh bất động sản cần nguồn vốn trung hạn, dài hạn. Ở các nước thì các quỹ đầu tư và thị trường chứng khoán là nguồn cung cấp vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản. Ở nước ta, trong thời gian qua, các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc rất lớn vào nguồn vay tín dụng ngân hàng. Nhưng do nguồn vốn huy động tiết kiệm ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nên các ngân hàng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn của thị trường bất động sản. Theo quy định pháp luật, chủ đầu tư dự án phải có vốn chủ sở hữu 15-20%, còn lại 80-85% nhu cầu vốn thì chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng. Theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, năm 2018, ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng 45% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, trong đó có bất động sản (*Mức trần này sẽ giảm còn 40% kể từ 01/01/2019*); Tỷ trọng cho vay bất động sản đang chiếm 7,5% tổng dư nợ tín dụng. Tại thành phố Hồ Chí Minh, tỷ trọng này là 10,8% cao hơn mức bình quân của cả nước. Điều này tiềm ẩn rủi ro cho cả hệ thống tín dụng và cả doanh nghiệp bất động sản. Lộ trình giảm dần nguồn tín dụng này của Ngân hàng Nhà nước có mặt rất tích cực là đã tạo áp lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác, trước hết là từ thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI). Riêng việc tìm kiếm nguồn vốn từ các quỹ đầu tư bất động sản chưa khả thi vì cho đến nay, cả nước mới chỉ có 01 Quỹ đầu tư bất động sản là TCREIT thuộc Techcombank với số vốn điều lệ rất nhỏ chỉ có 50 tỷ đồng, nên chưa huy động được nguồn vốn nhàn rỗi rất lớn trong nước và cũng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn rất lớn của thị trường bất động sản. Đề thích ứng với lộ trình giảm dần nguồn tín dụng này, Hiệp hội đã có 08 khuyến nghị các doanh nghiệp bất động sản: **(1) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần đảm bảo hiệu quả kinh doanh, trước hết là đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận, doanh thu, chuẩn bị được quỹ đất dự án, chất lượng công trình, tiến độ thực hiện dự án, tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp... để đủ điều kiện tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng. Các doanh nghiệp cần chuẩn bị sẵn sàng các nguồn vốn khác thay thế do ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, bởi vì kể từ ngày 01/01/2019, các tổ chức tín dụng chỉ còn được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn theo quy định tại Thông tư 36/2014/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước; (2) Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn đặt lợi ích của khách hàng lên trên hết, giữ chữ tín, đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thi công, bàn giao nhà, xây dựng căn hộ thông**

minh, tòa nhà thông minh, hình thành không gian sống xanh, thân thiện môi trường, coi trọng công tác hậu mãi chăm sóc khách hàng, để có thể huy động được nguồn vốn ứng trước của khách hàng theo đúng quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản (được huy động đến 70% giá trị hợp đồng nếu chưa bàn giao nhà; được huy động đến 95% giá trị hợp đồng nếu đã bàn giao nhà); (3) Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn phấn đấu để trở thành là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp và có năng lực trong phân khúc thị trường và sản phẩm mà mình đã chọn; (4) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần quan tâm phân khúc thị trường nhà ở vừa và nhỏ (1-2 phòng ngủ), có giá bán vừa túi tiền (khoảng trên dưới 01 tỷ đồng/căn) đang là phân khúc chủ đạo của thị trường, có tính thanh khoản cao và bền vững; tham gia các chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; chương trình chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch của thành phố; chương trình nhà ở xã hội của thành phố; chương trình phát triển các thiết chế nhà công nhân của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam; và đề án xây dựng đô thị thông minh, khu đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh; (5) Khuyến nghị các doanh nghiệp tăng vốn chủ sở hữu để tăng cường nội lực của doanh nghiệp; và coi trọng việc hợp tác, liên doanh, liên kết, sáp nhập để hình thành các tập đoàn bất động sản mạnh; (6) Khuyến nghị các doanh nghiệp xem xét chuyển đổi thành công ty cổ phần để có điều kiện gọi vốn xã hội và định hướng trở thành công ty đại chúng để đủ điều kiện niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán; Các doanh nghiệp cần nỗ lực để hội đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu dự án, và các doanh nghiệp lớn phấn đấu để niêm yết trên sàn chứng khoán ở nước ngoài; (7) Khuyến nghị các doanh nghiệp lựa chọn đối tác là các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài (FDI) có uy tín và năng lực tài chính để hợp tác đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án, nhằm tăng cường nguồn lực, học hỏi kinh nghiệm và nâng cao năng lực quản trị của doanh nghiệp. Hiện nay, nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản đến từ nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ, đứng đầu là Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc (Hongkong)... (8) Khuyến nghị các doanh nghiệp quan tâm 03 tiêu chí an toàn quan trọng hàng đầu về xây dựng và quản trị doanh nghiệp, sau đây: (i) An toàn về pháp lý với tinh thần thượng tôn pháp luật; (ii) An toàn về tài chính và tín dụng doanh nghiệp; (iii) An toàn về mô hình tổ chức và nhân sự, trước hết là các nhân sự chủ chốt của doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư (4.0). Bên cạnh đó, tùy theo lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, doanh nghiệp cần lựa chọn thêm các tiêu chí cần thiết khác.

Ngân hàng Nhà nước đã có Văn bản số 8169/NHNN-TD ngày 31/10/2018 gửi Hiệp hội: "*Ngân hàng Nhà nước thống nhất và ủng hộ các khuyến nghị của HoREA đối với các doanh nghiệp trong ngành. Theo đó các doanh nghiệp cần chủ động tiếp cận các nguồn vốn khác ngoài nguồn vốn tín dụng ngân hàng, nâng cao hiệu quả kinh doanh, năng lực tài chính, quan tâm các phân khúc nhà ở có tính thanh khoản cao, bền vững, tham gia các chương trình phát triển nhà ở theo chủ trương của Chính phủ*".

7/- Điểm nghẽn thủ tục hành chính: Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết 19/NQ-CP nhằm thúc đẩy mạnh việc cải cách thủ tục hành chính và kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh. Một số Sở, ngành đã công bố các thủ tục hành chính và thực hiện cơ chế một cửa, liên thông, nộp hồ sơ qua mạng, rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính như Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Quy hoạch Kiến trúc... Nhưng trên thực tế, thủ tục hành chính vẫn còn rất nhiều khô và đã xuất hiện hiện tượng một số cán bộ, công chức nhà nước Sở, ngành thành phố có biểu hiện né tránh, dùn dẩy, co thủ, không dám đề xuất vì sợ trách nhiệm dẫn đến việc thẩm

định, phê duyệt dự án của doanh nghiệp bị gây khó, hồ sơ bị chuyển lòng vòng, tốn nhiều thời gian và chi phí, thậm chí mất cả cơ hội kinh doanh. Hiện nay, vẫn còn vướng mắc trong giai đoạn xem xét "đủ điều kiện" trước khi nhận hồ sơ, hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần, kéo dài thời gian trong quá trình thụ lý. Hệ thống pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng điều chỉnh thị trường bất động sản vẫn còn rất nhiều quy định chồng chéo, mâu thuẫn, bất cập. Các Bộ, ngành chưa mạnh dạn phân cấp cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, để từ đó các Bộ, ngành tập trung vào công tác hoạch định chính sách, xây dựng thể chế, thực hiện hậu kiểm, chứ không chỉ chăm bẵm vào việc giữ lại quyền thẩm duyệt, thẩm định dự án của doanh nghiệp để lấy "phí", hoặc đi thanh tra, kiểm tra để "những nhiều", "hành" doanh nghiệp. Ví dụ: Nghị định 42/2017/NĐ-CP đã phân cấp thêm cho Sở Xây dựng được thẩm định thiết kế công trình nhà ở cấp 1 (dưới 25 tầng, tầng 4 tầng so với trước đây). Nhưng trên thực tế, những dự án khu phức hợp dưới 25 tầng, nhưng chỉ cần trong dự án có một công trình không phải nhà ở, thì toàn bộ dự án này vẫn phải được Cục Quản lý các hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định.

III. NHỮNG NHÂN TỐ TÁC ĐỘNG VÀ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐẾN TẾT KỶ HỢI VÀ NĂM 2019:

1/- Những nhân tố tác động đến thị trường bất động sản đến Tết Kỷ Hợi và năm 2019:

1.1)- Nhân tố khách quan:

(1) Chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch dẫn đến cuộc chiến tranh thương mại giữa một số nước lớn và xu thế giá dầu tăng mạnh có tác động đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta. Bên cạnh hiện tượng một số dòng vốn ngoại rút khỏi thị trường chứng khoán thì lại có một số dòng vốn FDI khác đầu tư vào thị trường công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, bất động sản. Vấn đề đặt ra đối với thị trường bất động sản là tận dụng lợi thế của đất nước để tiếp tục thu hút các nhà đầu tư đến làm ăn, sinh sống tại Việt Nam và thu hút nhiều hơn nữa nguồn vốn FDI, nguồn vốn của kiều bào ở nước ngoài để bổ sung, thay thế một phần nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

(2) Các doanh nhân và doanh nghiệp nước ngoài đã bổ sung cho doanh nhân và doanh nghiệp bất động sản Việt Nam về tầm nhìn, vốn, văn hóa kinh doanh, phong cách kiến trúc, kỹ năng quản lý dự án, quản trị doanh nghiệp, tăng thêm tính minh bạch và tính giải trình.

1.2)- Nhân tố chủ quan:

(1) Thể chế, hệ thống pháp luật là nhân tố quyết định nhất để kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh, bình đẳng, trong đó có lĩnh vực bất động sản; Thủ tục hành chính, con người hành chính thực thi pháp luật là nhân tố có vai trò quyết định trực tiếp.

(2) Quy hoạch Vùng thành phố Hồ Chí Minh, trực tiếp là Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh định hướng đến năm 2030; Chương trình xây dựng và chỉnh trang đô thị, trong đó, có Chương trình di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, Chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; Đề án xây dựng đô thị thông minh và Đề án xây dựng đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh; Kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị giai đoạn 2016 - 2020; Kế hoạch triển khai thực hiện các dự án Khu đô thị mới, hệ thống hạ tầng giao thông đô thị... là những nhân tố định hướng sự phát triển thị trường bất động sản bền vững.

(3) Rất nhiều doanh nghiệp và doanh nhân bất động sản đã được trui luyện, chuyên nghiệp, có năng lực cả về tài chính và quản trị doanh nghiệp, coi trọng xây dựng uy tín thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp; Đã có sự gắn kết hữu cơ, cộng sinh, cộng đồng trách nhiệm giữa doanh nghiệp bất động sản và ngân hàng thương mại; Đã dần hình thành lớp người tiêu dùng có trách nhiệm. Tuy nhiên, cũng vẫn còn có một số chủ đầu tư, đơn vị môi giới, cò đất, cò nhà kinh doanh kiểu chụp giật, thậm chí có dấu hiệu lừa đảo, gây thiệt hại cho người tiêu dùng.

(4) Đang có hiện tượng thiếu hụt nguồn cung dự án bất động sản, thiếu hụt nguồn cung quỹ đất sạch phục vụ đầu tư phát triển. Tình trạng này chưa thể giải quyết ngay trong một sớm một chiều, nên sẽ tác động lớn đến quan hệ cung - cầu trên thị trường bất động sản.

2/- Dự báo thị trường bất động sản đến Tết Kỷ Hợi và năm 2019:

- Thị trường bất động sản sẽ có sự phát triển khởi sắc hơn trong các tháng cuối năm đến Tết Kỷ Hợi, cũng là cao điểm của thị trường bất động sản. Phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền và phân khúc nhà ở trung cấp vẫn sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo của thị trường bất động sản. Phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung, phải đối diện với nhiều thách thức trong năm 2019. Do vậy, các chủ đầu tư cần phải tính toán cơ cấu lại sản phẩm đưa ra thị trường. Sự cạnh tranh ở phân khúc căn hộ cao cấp sẽ rất khốc liệt, các dự án sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ. **Trong đó, các dự án căn hộ cao cấp tại khu trung tâm thành phố lại được hưởng lợi thế "độc quyền" vì thành phố đã quyết định không chấp thuận thêm dự án chung cư cao tầng từ nay đến năm 2020.**

- Xu thế xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, an ninh, an toàn trước hết là về phòng cháy chữa cháy sẽ rất được coi trọng.

- Phân khúc nhà ở xã hội, thiết chế Công đoàn sẽ có nguồn vốn và quỹ đất để phát triển kể từ quý IV/2018 trở đi; Dự kiến Bộ Xây dựng sẽ ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (mới) cho phép xây dựng căn hộ chung cư nhà ở thương mại có diện tích dưới 45 m² với tỷ lệ nhất định ở những khu vực phù hợp sẽ tạo điều kiện phát triển căn hộ giá rẻ, trong đó, có loại căn hộ cho thuê giá rẻ.

- Giá cả của phân khúc đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép sẽ trở về giá trị thực và các khu vực bị phân lô trái phép sẽ được rà soát, chấn chỉnh theo quy định của pháp luật.

- Phân khúc condotel sẽ tiếp tục xu thế chững lại và giá cả hợp lý hơn. Dự kiến sẽ có các quy phạm pháp luật để điều chỉnh các loại hình bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse để định hướng phát triển bền vững và bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

- Trong lúc nguồn cung quỹ đất dự án thông qua việc chủ đầu tư bồi thường giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, thị trường đang kỳ vọng vào nguồn cung thông qua kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp, trong đó có khoảng 2.200 ha đất ở; kế hoạch đấu thầu 127 dự án hạ tầng, đô thị của thành phố, và kế hoạch của VAMC thực hiện Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, trong đó, nhiều khoản nợ được bảo đảm bằng dự án bất động sản, giúp thúc đẩy thị trường mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) phát triển mạnh hơn.

- **Dự báo khó thể xảy ra "bong bóng" bất động sản trong năm 2019 như đã báo cáo trong Văn bản số 98/CV-HoREA ngày 09/08/2018 của Hiệp hội.**

IV. CÁC KIẾN NGHỊ CỤ THỂ CỦA DOANH NGHIỆP:

1/- Công ty CP Đầu tư Nam Long:

- Trở ngại về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ đầu tư dự án bất động sản;

- Khó khăn, trở ngại trong quy trình tính tiền sử dụng đất dự án.

2/- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh:

- Vướng mắc về chữ "*đất ở*" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở gây ra ách tắc trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

- "*Chỉ tiêu dân số*" đang là rào cản, gây khó cho các dự án chỉnh trang đô thị và làm giảm tính khả thi của dự án;

- "*Quy trình xác định giá đất, thẩm định giá đất*" còn nhiều điểm bất hợp lý trong thủ tục hành chính tính tiền sử dụng đất của dự án, và mất rất nhiều thời gian của doanh nghiệp, thậm chí có thể mất cơ hội kinh doanh;

- Thời gian thực hiện thủ tục cấp "*sổ hồng*" căn hộ chung cư của dự án bị kéo dài gây thiệt hại quyền lợi của người mua nhà và gây căng thẳng không đáng có giữa chủ đầu tư và khách hàng.

- Hiện nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh chỉ cho hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đề nghị hoàn trả 50% tiền ký quỹ cho doanh nghiệp theo đúng Khoản (8.a) Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP: "*a. Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép*";

- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố tháo gỡ ách tắc về việc cấp "*sổ đỏ*" cho người nước ngoài khi mua nhà tại dự án. Đây là vướng mắc chung của các dự án nhà ở thương mại khi bán nhà cho người nước ngoài.

3/- Công ty CP Địa ốc Phú Long:

- Công ty trúng đấu giá 14 khu đất có diện tích 44,49 ha tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè từ ngày 01/12/2004. Công ty đã thanh toán đủ toàn bộ tiền trúng đấu giá theo đúng quy định và đã được Ủy ban nhân dân thành phố cấp "*sổ đỏ*". Công ty đã đầu tư xây dựng hình thành nên khu đô thị mới Dragon City văn minh, hiện đại, góp phần làm thay đổi diện mạo đô thị trục đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè. Tuy nhiên, cho đến nay, tại phân khu số 15 của dự án vẫn còn tồn tại 01 căn nhà và đất của một số hộ dân, không chịu di dời mà còn xây dựng, mở rộng nhà trái phép, chăn nuôi gia súc, gia cầm gây ô nhiễm môi trường, cản trở không cho Công ty triển khai đầu tư xây dựng dự án, thậm chí có hành vi tự ý xông vào công trường, đập phá tài sản và tháo dỡ hàng rào của Công ty trong các ngày 30 và 31/10/2018. Công ty đề nghị thành phố và huyện Nhà Bè hỗ trợ để giao đất đầy đủ cho Công ty triển khai thực hiện dự án;

- Công ty triển khai, thực hiện Dự án Dragon City trên cơ sở trúng đấu giá đã 14 năm nay. Tuy nhiên khi lập thủ tục xin cấp phép xây dựng, Sở Xây dựng vẫn đề nghị phải lập thủ tục chấp thuận đầu tư làm mất rất nhiều thời gian cho doanh nghiệp. Công ty đề nghị thành phố chấp thuận cho Công ty không phải làm lại thủ tục này.

- Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố giao làm chủ đầu tư dự án ngầm hóa đường điện 220kV đoạn từ cầu Rạch Đĩa đến trạm Nhà Bè bằng nguồn vốn của Công ty. Công ty đã chuyển 160 tỷ đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất để đền bù nhưng gần 10 năm nay vẫn chưa giải phóng mặt bằng xong để giao đất cho Công ty thực hiện dự án. Công ty đề nghị thành phố và huyện Nhà Bè hỗ trợ để giao đất đầy đủ cho Công ty triển khai thực hiện dự án.

4/- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Lê Thành:

- Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố có văn bản chỉ đạo Sở Tài nguyên Môi trường và Cục Thuế thành phố thực hiện các thủ tục miễn tiền sử dụng đất, và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài đối với diện tích đất ở 12.103 m² của dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư Lê Thành tại phường An Lạc, quận Bình Tân do Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành làm chủ đầu tư, căn cứ vào Khoản 7 Điều 210 Luật Đất đai, Khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/05/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho Công ty Lê Thành được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9 m² để đầu tư xây dựng khu nhà ở;

- Công ty kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận cho Công ty được khai thác, kinh doanh Trường mầm non (*xây dựng tại tầng bán hầm chung cư*) và được sử dụng 1.532 m² "*đất cây xanh trường học*" phục vụ trường mầm non theo phương thức xã hội hóa đầu tư giáo dục;

- Công ty trình Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận Bình Tân kiểm tra, ngăn chặn hành vi của Ông Ngô Thành Quý (chủ Công ty TNHH Du lịch Khách sạn Kinh doanh nhà Việt Tài) đã dùng xe lu ra chặn đường, không cho xe của Công ty Lê Thành, đơn vị thi công Dự án nhà ở xã hội cho thuê tại Phường An Lạc, quận Bình Tân vào thi công và cả xe của các hộ dân đang thi công nhà của họ không vào được.

5/- Công ty CP Bất động sản Sơn Kim:

Vướng mắc về việc tính tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công trình ngầm của dự án. **Đây cũng là vướng mắc chung của tất cả các dự án có diện tích chiếm đất của công trình ngầm lớn hơn diện tích khối đế chung cư cao tầng và khu phức hợp cao tầng.** Cụ thể như sau: Dự án khu liên hợp cao ốc trung tâm thương mại - văn phòng - căn hộ Gate Way của Công ty tại phường Thảo Điền, quận 2 có diện tích xây dựng khối đế (*phần nổi*) là 5.742,8 m², diện tích xây dựng tầng hầm (*phần ngầm*) là 9.089,2 m². **Khi tính tiền sử dụng đất dự án theo phương pháp thẳng dư, các Sở, ngành, đơn vị tư vấn đã tính đủ doanh thu của toàn bộ diện tích tầng hầm 9.089,2 m². Nhưng quyết định tính tiền sử dụng đất dự án lại chỉ ghi tính trên diện tích khối đế 5.742,8 m², còn lại 3.346,4 m² diện tích tầng hầm lại không được tính.** Do vướng mắc này mà đến nay dự án chưa được cấp sổ đỏ. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, hoặc kiến nghị Chính phủ, Bộ Tài nguyên Môi trường, Bộ Tài chính xem xét giải quyết cấp sổ đỏ cho Công ty và Công ty không phải thực hiện bổ sung nghĩa vụ tài chính (*vì đã được tính đủ doanh thu trên toàn bộ diện tích tầng hầm 9.089,2 m²*), để có căn cứ làm sổ hồng cho khách hàng.

6/- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn:

Công ty được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 8 (*doanh nghiệp nhà nước*). Cổ phần nhà nước chỉ chiếm 20% vốn điều lệ Công ty. Do vốn điều lệ nhỏ, Công ty muốn được tăng vốn hoặc được mua lại phần vốn của nhà

nước tại Công ty để phát triển sản xuất, kinh doanh và đủ năng lực tài chính để cạnh tranh trên thị trường, nhưng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV là đại diện phần vốn nhà nước chưa đồng ý. Đồng thời, Công ty được biết thành phố có chủ trương giãn tiến độ thực hiện cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước ở công ty cổ phần. Công ty đề nghị thành phố sớm có chủ trương cho thoái vốn nhà nước, trước hết ở các công ty cổ phần có tỷ lệ vốn nhà nước từ 30% trở xuống.

7/- Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển nhà Bình Dân:

Công ty đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt giá đất dự án Khu dân cư Bình Chiểu 2, quận Thủ Đức để Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính để được xây dựng nhà *(kèm theo Văn bản số 29/CV/BD ngày 06/08/2018 của Công ty)*.

8/- Tổng hợp các ý kiến khác:

- Doanh nghiệp đã được thành phố tạm giao đất trước đây, đề nghị không phải làm lại thủ tục công nhận chủ đầu tư;

- Điều 145 Luật Đất đai quy định *"Đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của những hộ gia đình trong nhà chung cư và các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt"*. Nhưng hiện nay, khi cấp sổ đỏ đất chung cư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới chỉ cấp sổ đỏ cho diện tích khối đế nhà chung cư cao tầng, chưa cấp sổ đỏ cho diện tích phần tầng hầm vượt ngoài ranh khối đế, và cũng chưa cấp sổ đỏ cho phần diện tích công viên, cây xanh, đường nội bộ chung cư. Đề nghị thành phố trình Chính phủ xem xét giải quyết vấn đề này phù hợp với quy định nêu trên của Luật Đất đai;

- Khoản 1 Điều 56 quy định Nhà nước cho thuê đất **thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần** cho cả thời gian thuê trong trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng **đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê**. Nhưng hiện nay doanh nghiệp muốn chuyển hình thức thuê đất đóng tiền thuê đất hàng năm sang đóng tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì phải thực hiện thủ tục đấu giá đất. Việc làm này không đúng với quy định tại Khoản (1.b) Điều 119 Luật Đất đai đã quy định thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với *"Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước"*;

- Về Dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị thành phố xem xét: **(1) Xếp quận 2 vào Khu vực 2, cùng nhóm với quận 7 thì hợp lý hơn và đảm bảo sự công bằng khi thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước. (2) Kiến nghị tiếp tục áp dụng mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 cũng tương đương cách tính mức tăng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 theo Quyết định 09/2018/QĐ-UBND, tăng từ 5%-8,33%, vì mức đề xuất tăng từ 19% đến 30% của Sở Tài chính là quá cao và chưa hợp lý;**

- Kiến nghị thành phố chủ động chấn chỉnh tình trạng "loạn" danh xưng chung cư cao cấp, căn hộ hạng sang, căn hộ siêu sang, gắn với tên bằng tiếng nước ngoài như Luxury, Hi-end, Royal...để làm cho người tiêu dùng bị nhầm lẫn, bị lừa dối, dẫn đến bị thiệt hại về quyền lợi khi mua nhà. Phải thực hiện đúng Khoản 3 Điều 19 Luật Nhà ở quy định *"Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng*

nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định..."

- Về Dự thảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư - QCVN 04:2018/BXD, đề nghị lựa chọn phương án: *"Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 10% tổng số căn hộ dự án. Dự án xây dựng nhà chung cư thuộc khu vực ngoài nội đô, khu vực trung tâm hiện hữu tại các đô thị loại đặc biệt phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ có diện tích đến 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ dự án".* Quy định này sẽ giao quyền cho Lãnh đạo các đô thị loại đặc biệt tùy theo tình hình cụ thể của địa phương mà có thể cho, hoặc không cho xây dựng căn hộ dưới 45m², hoặc không chế tỷ lệ thích hợp, tại khu vực nội đô hoặc khu vực trung tâm hiện hữu, nhằm đảm bảo hình thành cộng đồng dân cư bình thường, bao gồm nhiều loại hình hộ gia đình với các loại căn hộ 01: 02: 03... phòng ngủ trong chung cư. Quy định này cũng tạo điều kiện cho các tỉnh và các thành phố trực thuộc trung ương xem xét quyết định các dự án chung cư có căn hộ dưới 45m² phù hợp với nhu cầu và thực tiễn tình hình địa phương;

- Về dự thảo *"Quy định về quy chế phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh"*, đề nghị bổ sung vào Dự thảo quy định về 03 phương thức tái định cư để người dân lựa chọn: *"(i) Tái định cư tại chỗ là tốt nhất vì gắn liền với sinh kế và các mối quan hệ xã hội của người dân; (ii) Tái định cư nơi khác, trước hết cần ưu tiên tái định cư trong phạm vi cùng quận, huyện; Trường hợp bất khả kháng thì bố trí tái định cư ở quận, huyện liền kề; (iii) Hoặc người dân đề nghị được nhận tiền và tự lo tái định cư"*, và đề nghị xem xét bổ sung nội dung *"hỗ trợ bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư)"* vào Điều 15 Dự thảo để dễ thực hiện và người dân yên tâm, với 02 phương thức: *"(i) Phương thức thực hiện tạm cư tại các khu nhà tạm cư; (ii) Hoặc phương thức thực hiện tạm cư bằng tiền để người dân tự lo liệu việc tạm cư. Người dân được quyền lựa chọn một trong hai phương thức này"*

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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