

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 56/2022/CV- HoREA

*“V/v Kiến nghị một số giải pháp nhằm thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về **phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững**”*

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 07 năm 2022

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản nhiệt liệt hoan nghênh **“Hội nghị về phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”** do Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính chủ trì vào ngày 14/07/2022, được tổ chức ngay sau khi Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII đã ban hành **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 về **“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”**.

Có thể nói đây là **lần đầu tiên**, thị trường bất động sản được Thủ tướng Chính phủ chỉ rõ **mục tiêu** phát triển **“an toàn, lành mạnh, bền vững”** với **tầm nhìn** thị trường bất động sản là **“hệ sinh thái bất động sản”** có mối liên hệ hữu cơ với các loại thị trường khác, đặc biệt là **thị trường vốn, thị trường tiền tệ**. Đồng thời, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo xây dựng các **cơ chế chính sách, giải pháp toàn diện, đồng bộ** đi đôi với công tác **phối hợp chặt chẽ** từ Trung ương đến các **địa phương**, nhằm thực hiện vai trò của Nhà nước điều tiết hiệu quả nền kinh tế, trong đó có **thị trường bất động sản**.

Hiệp hội nhận thấy, để thị trường bất động sản phát triển đạt được **mục tiêu “an toàn, lành mạnh, bền vững”** thì Nhà nước cần phải **kiến tạo** môi trường đầu tư kinh doanh **minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh** thông qua công tác xây dựng, hoàn thiện **hệ thống pháp luật đồng bộ, thống nhất** bao gồm các **Luật, văn bản dưới Luật** và nâng cao **hiệu lực, hiệu quả** công tác **thực thi pháp luật** của các Bộ, ngành, địa phương.

1/- Hiệp hội nhiệt liệt hoan nghênh các ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Phạm Minh Chính rất toàn diện, đồng bộ, sát với thực tiễn nhằm mục tiêu phát triển thị trường bất động sản **an toàn, lành mạnh, bền vững**:

1. Kiên trì, kiên định, kiên quyết phát triển **hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững**.

2. Không hình sự hoá các quan hệ dân sự, kinh tế, nhưng rà soát, ngăn chặn, phát hiện, xử lý nghiêm những hành vi sai phạm.

3. Bảo vệ những người làm đúng.

4. Lợi ích thì hài hoà, khó khăn rủi ro thì cùng chia sẻ, đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, người dân và doanh nghiệp.

5. Trước hết, phải thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh, tạo ra công ăn việc làm thì mới có người đến làm; có người đến làm thì mới có người đến ở; có người đến ở thì mới có người mua nhà, như vậy thì **phát triển bất động sản mới bền vững**.

6. Không siết chặt tín dụng một cách bất hợp lý, nhưng tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý Nhà nước, đảm bảo sử dụng vốn đúng mục đích, tránh rủi ro cho thị trường, với nghệ thuật điều hành mềm dẻo, linh hoạt, có hiệu quả; Đa dạng hoá nguồn vốn; Chấn chỉnh để kiểm soát hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là trái phiếu riêng lẻ an toàn, lành mạnh.

7. Nghiên cứu, đề xuất để ban hành quy định về thuế đối với việc sử dụng bất động sản; đối với hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản để **hạn chế** tình trạng **mua đi bán lại nhiều lần, hạn chế** tình trạng **đầu cơ, găm giữ** bất động sản và **chống thất thoát nguồn thu** của Nhà nước.

8. Thực hiện phổ biến phương thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất công khai, minh bạch. Nghiên cứu, rà soát, sửa đổi các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất (*pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế*) bảo đảm thống nhất và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

9. Phát triển hạ tầng chiến lược để tạo không gian phát triển mới, động lực phát triển mới, thúc đẩy hình thành các khu đô thị mới.

10. Thủ tướng Chính phủ phân công Phó Thủ tướng Lê Minh Khái trực tiếp chỉ đạo việc phát triển hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững.

11. Thủ tướng Chính phủ giao các Bộ, ngành phối hợp chặt chẽ để tháo gỡ khó khăn cho người dân và doanh nghiệp. **Ngay trong tháng 07 và quý 3/2022, cố gắng rà soát, tháo gỡ một số khó khăn vướng mắc về vốn, thủ tục hành chính, nhân lực, tài sản trên đất... để tăng nguồn cung** cho các đối tượng trên các địa bàn. Văn phòng Chính phủ phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, hoàn thiện, trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản chỉ đạo phù hợp về các giải pháp phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững.

Xác định các phân khúc thị trường, các nhu cầu, như bất động sản công nghiệp, **nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư cũ, nhà ở thu nhập thấp** để có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho **an sinh xã hội**, tạo cơ hội cho **người thu nhập thấp, “không hy sinh tiến bộ và công bằng xã hội để chạy theo tăng trưởng kinh tế đơn thuần”**.

12. Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các địa phương khẩn trương hoàn thiện các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; rà soát quỹ đất, danh mục dự án kêu gọi đầu tư, tổ chức giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án lựa chọn chủ đầu tư để thúc đẩy phát triển, **tăng nguồn cung bất động sản, nhà ở** phục vụ tiêu dùng. Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản đang chuẩn bị đầu tư hoặc triển khai thực hiện trên địa bàn; **đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân khó khăn, vướng mắc đối với từng dự án**, đặc biệt là các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, **tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung** cho thị trường.

Hiệp hội nhận thấy, Thông điệp minh bạch và các ý kiến của Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo rất **toàn diện, đồng bộ, sát với thực tiễn** chắc chắn sẽ tạo động lực thúc đẩy việc xây dựng, **kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh** theo hướng **minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh** và giúp cho **cộng đồng doanh nghiệp yên tâm hơn**, để vừa tập trung nỗ lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh góp phần phục hồi nền kinh tế và thị trường bất động sản, trong tình thế dịch CoViD-19 vẫn còn diễn biến khó lường,

lại vừa phải đương đầu với các thách thức do xung đột, đứt gãy chuỗi cung ứng và nguy cơ xảy ra lạm phát, suy thoái trên phạm vi toàn cầu.

Đặc biệt là quan điểm của Thủ tướng Chính phủ chỉ rõ ***“có người đến làm thì mới có người đến ở; có người đến ở thì mới có người mua nhà, như vậy thì phát triển bất động sản mới bền vững”*** cũng là nguyên lý để phát triển bền vững nền kinh tế và thị trường bất động sản, bởi lẽ chỉ khi nào thị trường bất động sản hướng đến **đáp ứng nhu cầu nhà ở của người tiêu dùng cuối cùng** là người có nhu cầu thật thì mới đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững.

Đồng thời, với việc Phó Thủ tướng Lê Minh Khái được phân công **trực tiếp chỉ đạo** việc **phát triển hệ sinh thái bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững** như là vị **“Tu lệnh”** ngành bất động sản để có sự chỉ đạo **tập trung, thống nhất, đồng bộ**.

2/- Đánh giá thị trường bất động sản năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh:

2.1)- Bộ Xây dựng đánh giá thị trường bất động sản năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022:

Tại Hội nghị, Bộ Xây dựng đã đánh giá thực trạng thị trường bất động sản năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 **vẫn còn nhiều khó khăn** do tác động của dịch bệnh nhưng **đã thích ứng và từng bước có nhiều chuyển biến**.

Năm 2021, có **172 dự án** nhà ở thương mại hoàn thành với quy mô **24.027 căn**, bằng khoảng **60%** số dự án và **42%** số lượng căn so với năm 2020. Trong 6 tháng đầu năm 2022, số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành vẫn hạn chế với khoảng **12.000 căn**, **tương đương** cùng kỳ năm 2021, cho thấy **chưa có sự cải thiện về nguồn cung nhà ở thương mại**.

Về **nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân**, đến nay, tổng số dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành là 279 dự án nhà ở xã hội, quy mô xây dựng khoảng 148.000 căn, với tổng diện tích hơn 7,4 triệu m²; đang tiếp tục triển 355 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 377.000 căn, tổng diện tích khoảng 18,84 triệu m².

Trong **6 tháng đầu năm 2022**, cả nước hoàn thành **13 dự án nhà ở xã hội** dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng **6.000 căn**, với tổng diện tích khoảng 300.000 m² sàn xây dựng.

Trong đó, dự án nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị hoàn thành 12 dự án, quy mô xây dựng khoảng 5.480 căn với tổng diện tích khoảng 274.000m²; Riêng dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 01 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 400 căn hộ, với tổng diện tích 21.500 m².

Thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, các địa phương đã khởi công **11 dự án** với tổng số khoảng **25.675 căn**, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.282.850m².

Tuy nhiên, các **kết quả** phát triển các dự án **nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân** năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 **vẫn còn rất hạn chế so với nhu cầu**.

Về **lượng giao dịch** bất động sản, năm **2021** có khoảng 110.000 giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ tại các dự án (***gần tương đương lượng giao dịch năm 2020 là khoảng 115.000 giao dịch***), nhưng lượng **giao dịch đất nền tăng mạnh** tổng lượng giao dịch đất nền trong năm khoảng 170.000 giao dịch.

Trong **6 tháng đầu năm 2022**, tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ khoảng **50.000** giao dịch; đất nền khoảng **200.000** giao dịch, **tăng** so với cùng kỳ năm 2021.

Về **giá bất động sản**, năm **2021**, giá bất động sản, nhà ở, đất nền vẫn **liên tục tăng** từ đầu năm, trong đó: giá **căn hộ chung cư đã tăng** bình quân khoảng **5-7%**, giá **nhà ở riêng lẻ** trong dự án **tăng 15-20%**; giá **đất nền tăng 20-30%** so với thời điểm cuối năm 2020. Đặc biệt, tại thời điểm cuối Quý 1 đầu Quý 2 đã xảy ra hiện tượng **tăng giá đột biến**, “**sốt giá**” đất nền tại một số địa phương.

Trong **6 tháng đầu năm 2022**, giá căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền vẫn **tăng** so với thời điểm cuối năm 2021, mức độ tăng giá các phân khúc bất động sản tập trung trong cuối Quý 1, chậm dần và có dấu hiệu chững lại trong các tháng Quý 2.

Về lượng **tồn kho** bất động sản, còn khoảng 2.286 căn nhà ở trong các dự án đưa ra giao dịch trên thị trường, nhưng còn tồn đọng, chưa có giao dịch vào cuối năm 2021, **ít hơn nhiều** so với năm 2020 là khoảng 9.000 căn. Trong **6 tháng đầu năm 2022**, **nguồn cung nhà ở hạn chế** trong khi **nhu cầu** đầu tư, mua sử dụng của người dân **vẫn cao**, theo đó, các phân khúc **nhà ở chung cư, nhà riêng lẻ, đất nền** hầu như **không phát sinh lượng hàng tồn kho**.

Về nguồn vốn **FDI** đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, tính đến 20/06/2022, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà Đầu tư nước ngoài đạt trên 14,03 tỷ USD, bằng 91,1% so với cùng kỳ năm 2021. Ngành kinh doanh **bất động sản đứng thứ 2** trong thu hút FDI với tổng vốn đầu tư trên **3,15 tỷ USD**.

2.2)- Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đánh giá thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2022:

Trên địa bàn thành phố có khoảng hơn 36.000 doanh nghiệp xây dựng, với số vốn đăng ký khoảng hơn 855.000 tỷ đồng và khoảng hơn 11.000 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, với số vốn đăng ký khoảng hơn 1.211.000 tỷ đồng.

Về **nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở** trong **6 tháng đầu năm 2022**, các chỉ số ghi nhận **đều tăng trưởng ấn tượng**, một số lĩnh vực tăng vượt chỉ tiêu kế hoạch; Có 3 ngành có mức tăng trưởng dưới 6,0% là bán buôn, bán lẻ tăng 3,1%; dịch vụ lưu trú, ăn uống tăng 2,08%; giáo dục và đào tạo tăng 4,99% so cùng kỳ, **riêng ngành hoạt động kinh doanh bất động sản tăng trưởng âm, giảm 5,82%** so với cùng kỳ năm 2021.

Trong **6 tháng đầu năm 2022**, Sở Xây dựng đã xác nhận đủ điều kiện để huy động vốn sản phẩm hình thành trong tương lai của **17 dự án** với tổng số **9.456 căn nhà** với tổng diện tích sàn là 860.205m², trong đó:

- Căn hộ chung cư: 8.937 căn; diện tích sàn: 668.644m²
- Nhà ở thấp tầng: 519 căn; diện tích sàn: 191.561m²
- Tổng giá trị cần huy động vốn: 77.591 tỷ đồng
- Phân khúc **cao cấp**: 7.577 căn, chiếm **80,13%**
- Phân khúc **trung cấp**: 1.879 căn, chiếm **19,87%**
- Phân khúc **bình dân**: **0** căn, chiếm **0%**

So sánh kết quả 6 tháng đầu năm 2022 với 6 tháng đầu năm 2021 cho thấy:

- Số dự án huy động vốn **tăng 8,3%**

- Tổng số nhà ở (căn) tăng **46,58%**
- Tổng giá trị cần huy động vốn tăng **434,26%**
- Phân khúc căn hộ **cao cấp tăng 111,29%**
- Phân khúc căn hộ **trung cấp giảm 34,41%**
- Phân khúc căn hộ **bình dân bằng 0%**

Đây là dấu hiệu **lệch pha cung cầu** và cũng là **chỉ dấu rõ rệt nhất** của sự phát triển thị trường bất động sản **thiếu bền vững**. Để thị trường bất động sản tiếp tục phát triển bền vững, cân bằng thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền của đại bộ phận khách hàng có nhu cầu phải giữ ở tỷ lệ cao nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp; còn phân khúc cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất.

Về chuyển nhượng dự án, từ đầu năm 2021 đến nay, Thành phố chỉ có **01 dự án** được xem xét đủ điều kiện chuyển nhượng.

Sở Xây dựng nhận xét, việc chuyển nhượng dự án là một trong các **biện pháp giải quyết những khó khăn** cho từng dự án, góp phần khôi phục dự án, tiếp tục **khởi công xây dựng lại** đối với các dự án ngưng thi công, hoàn thiện công trình, **đưa sản phẩm vào thị trường, giải quyết được hàng tồn kho**. Tuy nhiên, tình hình **chuyển nhượng dự án nhà ở trong thời gian qua giảm mạnh** do chưa đầy đủ các thủ tục pháp lý, đồng thời cũng do thiếu hụt nguồn cung quỹ đất, dẫn đến thiếu hụt nguồn cung dự án mới, **đặc biệt là những dự án phân khúc nhà ở bình dân**.

2.3)- Một số nhận xét về thị trường bất động sản của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh:

(1) Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng “lệch pha cung cầu”, rất thiếu nguồn cung dự án dẫn đến rất thiếu nguồn cung nhà ở.

Hiệp hội nhận thấy, **so với năm 2017** là năm thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua với tổng số **42.991 căn nhà** đưa ra thị trường, thì trong những năm gần đây đã xuất hiện tình trạng **“lệch pha” cung cầu, sụt giảm nguồn cung dự án dẫn đến sụt giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở**, thể hiện qua số lượng nhà ở đưa ra thị trường **liên tục sụt giảm**, như sau:

- **Năm 2018** nguồn cung chỉ có 28.316 căn nhà, **bằng 65,8 %** so với năm 2017.
- **Năm 2019** nguồn cung chỉ có 23.046 căn nhà, **bằng 53,6 %** so với năm 2017.
- **Năm 2020** nguồn cung chỉ có 16.895 căn nhà, **bằng 39,2 %** so với năm 2017.
- **Năm 2021** nguồn cung chỉ có 14.443 căn nhà, **bằng 33,6 %** so với năm 2017.
- **06 tháng đầu năm 2022** nguồn cung chỉ có 9.456 căn nhà, **bằng 44 %** so với 06 tháng đầu năm 2017.

(2) Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng “lệch pha phân khúc thị trường”, “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp, trong lúc rất thiếu nhà ở có giá vừa túi tiền có giá dưới 2 tỷ đồng/căn và nhà ở xã hội, tác động trực tiếp đến mục tiêu đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho đa số người yếu thế trong xã hội là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị. Cụ thể loại nhà ở bình dân dưới 30 triệu đồng/m² tại thành phố Hồ Chí Minh, **năm 2020 chỉ chiếm 1%; **năm 2021 và 06 tháng đầu năm 2022 chỉ có nhà ở cao cấp và nhà ở trung cấp, thị trường không còn nhà ở bình dân (0%)**; trong lúc **nhà ở cao cấp** ngày càng chiếm tỷ lệ áp đảo thể hiện như sau:**

- Năm 2017 có 10.987 căn nhà cao cấp, chiếm **25,5%**.
- Năm 2018 có 8.502 căn nhà cao cấp, chiếm **30%**.
- Năm 2019 có 15.479 căn nhà cao cấp, chiếm **67,1%**.
- Năm 2020 có 7.114 căn nhà cao cấp, chiếm **42,1%**.
- Năm 2021 có 10.404 căn nhà cao cấp, chiếm **72%**.
- 06 tháng đầu năm 2022 có 7.577 căn nhà cao cấp, chiếm đến **80,13%**.

(3) Báo cáo của Bộ Xây dựng (trên đây) cũng đã cho thấy thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng **“lệch pha phân khúc thị trường”**, **“lệch”** về phân khúc **đất nền** với số lượng **giao dịch đất nền cao hơn 1,54 lần** so với giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong 06 tháng đầu năm 2022.

(4) Đồng thời, trong giai đoạn 2015-2020, cả nước đã thực hiện **248 dự án nhà ở xã hội** với khoảng 100.000 căn hộ, **chỉ đạt 41,4% kế hoạch**; Bộ Xây dựng đánh giá các **kết quả** phát triển các dự án **nhà ở xã hội**, **nhà ở cho công nhân** năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 **vẫn còn rất hạn chế** so với nhu cầu.

Riêng, thành phố Hồ Chí Minh thực hiện được **15.000 căn hộ nhà ở xã hội đạt 75% kế hoạch** phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020 và **đã khởi công 5 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân** trong 6 tháng đầu năm 2022 với kế hoạch phát triển 35.000 căn nhà ở xã hội đến năm 2025. Tuy nhiên, **nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu rất lớn và cấp bách của xã hội**, bởi lẽ thành phố Hồ Chí Minh có 17 khu chế xuất, khu công nghiệp với 1.062 doanh nghiệp, gồm doanh nghiệp trong nước là 653 doanh nghiệp và 409 doanh nghiệp FDI với tổng số lao động là 285.000 người, trong đó **lao động nhập cư là 185.250 người (tỷ lệ 65%)**. Nhưng, các khu nhà lưu trú mới **chỉ giải quyết chỗ ở cho khoảng 15% công nhân** lao động các khu chế xuất, khu công nghiệp.

Nếu tính cả các cụm công nghiệp thì còn có thêm 538 doanh nghiệp và khoảng 95.000 công nhân lao động. Như vậy, tổng số công nhân lao động lên đến khoảng 380.000 người làm việc trong 1.600 doanh nghiệp thuộc các khu chế xuất, khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Đặc biệt, Công ty Giày Pou Yen có diện tích khoảng 100 ha tại quận Bình Tân (là doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, có quy mô tương đương một khu công nghiệp) với **hơn 80.000 công nhân**, không có nhà lưu trú công nhân. Trong đó, có khoảng **16.000 người thuê phòng trọ tại các tỉnh lân cận** được bố trí xe đưa đón hàng ngày.

Bên cạnh đó, theo kết quả khảo sát của Liên đoàn Lao động thành phố Hồ Chí Minh thì công nhân lao động ngành may mặc chỉ có **thu nhập bình quân 6,8 triệu đồng/tháng**. Trong đó, **21% có thu nhập dưới 5 triệu đồng/tháng; 40% có thu nhập 5-8 triệu đồng/tháng; 16% có thu nhập 8-12 triệu đồng/tháng; chỉ có 3% có thu nhập trên 12 triệu đồng/tháng** và chỉ có **22,3%** cho rằng có **dư dả chút đỉnh**; có **15,8%** chỉ vừa đủ chi phí sống, nhưng có đến **41%** cho biết thu nhập **không đủ sống**. Cho nên đa số công nhân lao động **chỉ có thể thuê phòng trọ** với giá thuê khoảng **trên dưới 1 triệu đồng/tháng** và chi phí thuê chỗ ở chiếm khoảng **trên dưới 20%** tổng thu nhập.

Có khoảng **60% công nhân lao động nhập cư thuê phòng trọ** của cá nhân, hộ gia đình với **34.800 công trình nhà trọ với 357.246 phòng trọ** cho thuê có tổng diện tích sàn xây dựng **6.275.913m²** có thể giải quyết được nhu cầu thuê chỗ ở cho **943.341 người**. Bên cạnh đó, còn có **25.670 nhà dân** được ngăn chia thành phòng trọ với tổng số **202.973 phòng** cho thuê có tổng diện tích sàn xây dựng **3.193.186m²** có thể giải quyết được nhu cầu thuê chỗ ở cho **486.726 người**.

Do vậy, rất cần **bổ sung** quy định **tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ** để đảm bảo chất lượng xây dựng phòng trọ, an toàn PCCC, có các tiện ích tối thiểu phục vụ công nhân lao động thuê ở và cần có **chính sách hỗ trợ tín dụng ưu đãi** cho các chủ nhà trọ.

Các chỉ dấu trên đây đã cho thấy thị trường bất động sản phát triển **chưa cân đối, chưa an toàn, chưa lành mạnh, chưa bền vững và chưa thực sự đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở** cho đông đảo người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động và người nhập cư.

(5) Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng **“giá nhà tăng liên tục” trong 05 năm gần đây**. Giá nhà bình dân (*khoảng 2 tỷ đồng trở lại*) cũng cao gấp khoảng 20 lần mức thu nhập trung bình của xã hội, trong lúc giá nhà tại các nước công nghiệp phát triển chỉ cao gấp khoảng 6-7 lần mức thu nhập, nên người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động và người nhập cư **khó có cơ hội tạo lập nhà ở** nếu không có chính sách hỗ trợ.

(6) Trong 06 tháng đầu năm 2022, lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh là ngành duy nhất **tăng trưởng âm, giảm 5.82%** so với cùng kỳ năm 2021 và **từ cuối quý 2/2022, thị trường bất động sản có dấu hiệu “giảm tốc”, phát triển chậm lại, trầm lắng**, nhất là trên thị trường bất động sản **thứ cấp**.

(7) Thị trường **bất động sản công nghiệp** gắn liền với logistics tiếp tục **đạt tăng trưởng mạnh và là điểm sáng** của thị trường bất động sản.

(8) Thị trường **bất động sản du lịch đang phục hồi và tăng trưởng trở lại**, đặc biệt là sau khi Chính phủ ban hành **Nghị định 02/2022/NĐ-CP** đã quy định **“Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này”** quy định cụ thể cách tính **“diện tích sử dụng căn hộ”, “phần sở hữu riêng của bên mua”, “phần sở hữu riêng của bên bán”, “phần sở hữu chung trong tòa nhà”, “đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà có căn hộ du lịch (condotel)/căn hộ văn phòng (officetel)”**... là cơ sở để cấp **“sổ hồng”** cho bên mua. Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên Môi trường đang dự thảo **“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thi hành Luật Đất đai”**, trong đó có đề xuất cấp **“sổ hồng”** cho công trình xây dựng không phải là nhà ở, trong đó **căn hộ du lịch (condotel)**.

Nhưng, **“vướng mắc, bất cập”** hiện nay là cần xử lý và **giải quyết có lý có tình** việc **cấp đổi, cấp lại** cho **hàng nghìn** Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây khách hàng **đã được cấp “sổ hồng”** gắn với **“quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài”** trái pháp luật **đã bị** cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ**, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của **khách hàng đã “lỡ mua”** các sản phẩm này.

3/- Kiến nghị các giải pháp thực hiện mục tiêu “phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”:

3.1)- Kiến nghị tập trung mọi nỗ lực để thực hiện mục tiêu cụ thể “Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất” đã được xác định tại Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII là giải pháp có tính quyết định nhất để thực hiện mục tiêu **“phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”**:

a. Một số quy định pháp luật chưa “đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất”:

Điều 1 Luật Đất đai 2013 quy định “*phạm vi điều chỉnh*”, trong đó có nội dung “*quy định về chế độ quản lý và sử dụng đất đai*” nhưng trong thời gian qua, đã có một số quy định về “*quản lý và sử dụng đất đai*” tại các văn bản luật khác chưa “*đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất*” với Luật Đất đai 2013, điển hình như một số quy định sau đây:

(1) Điểm c khoản 2 Điều 22 Luật nhà ở 2014 quy định “*c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư (...) có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này*” và khoản 4 Điều 23 Luật nhà ở 2014 chỉ quy định trường hợp nhà đầu tư “*4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại*”; Điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 quy định trường hợp nhà đầu tư “*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*”; Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 tiếp tục được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật quy định trường hợp nhà đầu tư “*1. Có quyền sử dụng đất hợp pháp thuộc một trong các trường hợp (...) a) Có quyền sử dụng đất ở; b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và đất khác không phải là đất ở...*”, có nghĩa là doanh nghiệp phải có 100% đất ở, hoặc thì mới được công nhận chủ đầu tư.

Khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 cho phép “*tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án*” bao gồm các loại đất, trong đó có “*đất ở*”, hoặc “*đất ở và các loại đất khác*” hoặc “*đất khác không phải là đất ở*”.

(2) Khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở 2014 quy định “*5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm (...) nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ...*” (Khoản 4 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “*bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất*”). Quy định trên đây chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa phù hợp với các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp “*sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở*”.

(3) Khoản 2 Điều 117 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 quy định “*2. Giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để thanh toán dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất*” và khoản 3 Điều 118 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 quy định “*3. Việc khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng được áp dụng theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của pháp luật về đất đai*”. Quy định trên đây chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa phù hợp với các quy định tại điểm c khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013 quy định phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp “*c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng*”, hoặc điểm b khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp “*b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước*”.

b. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường tập trung mọi nỗ lực, chủ động phối hợp chặt chẽ với các Bộ, ngành, địa phương sớm hoàn thành Đề án Luật Đất đai (*sửa đổi*) trình Chính phủ để kịp trình Quốc hội xem xét lần đầu tại kỳ họp thứ 4 vào cuối năm 2022, theo định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định mục tiêu cụ thể **“Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất...”** và đề **“đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất”** giữa **“Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan”** thì rất cần thiết phải bổ sung **“điều hoặc khoản” có tính nguyên tắc** vào Luật Đất đai, như các Luật khác khi quy định về quản lý và sử dụng đất thì không cần quy định chi tiết, mà yêu cầu phải dẫn chiếu **“theo quy định của pháp luật về đất đai”**.

Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định **có tính nguyên tắc** vào Luật Đất đai như sau:

“Các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan đến quản lý, sử dụng đất phải đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với quy định của pháp luật về đất đai”.

(2) Đi đôi với việc hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013, Hiệp hội kiến nghị hoàn thành sửa đổi đồng bộ **“một số luật liên quan”** trong năm 2023, như sau:

Một là, kiến nghị sửa đổi toàn diện Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Quản lý đô thị 2009 (*thay thế bằng Luật Quản lý và phát triển đô thị theo Đề án của Bộ Xây dựng*).

Hai là, kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của **“một số luật liên quan”** như Luật Xây dựng 2014, Luật Đấu thầu 2013, Luật Đấu giá tài sản 2016, Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN, Luật Đầu tư 2020, Bộ Luật Dân sự 2015... để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

3.2)- Hiệp hội kiến nghị tiếp tục sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **bổ sung** thêm trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhà ở”** thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, để **tăng nguồn cung** dự án nhà ở thương mại, tăng nguồn cung nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền để khắc phục tình trạng **“lệch pha cung cầu, lệch pha phân khúc thị trường”** và kéo giảm giá nhà, tiến tới bình ổn giá nhà:

Bởi lẽ, điểm c khoản 2 Điều 22 Luật nhà ở 2014 và khoản 4 Điều 23 Luật nhà ở 2014 quy định trường hợp nhà đầu tư **phải có 100% đất ở** thì mới được công nhận chủ đầu tư, mà loại dự án có 100% đất ở **chỉ** chiếm khoảng 1% trên thị trường bất động sản. Như vậy, có đến khoảng 99% dự án nhà ở là có quỹ đất hỗn hợp (gồm **“đất ở và các loại đất khác”**) hoặc có quyền sử dụng **“đất khác không phải là đất ở”** (như có 100% đất nông nghiệp hoặc có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) mặc dù **phù hợp** với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhà ở, nhưng vẫn **không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại**, nên trong giai đoạn 2015-2020 đã **“đóng băng”** tất cả các dự án có quỹ đất hỗn hợp hoặc có **“đất khác không phải là đất ở”** không thể triển khai thực hiện, dẫn đến tình trạng thiếu hụt nguồn cung dự án, thiếu hụt nguồn cung nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội và gây khó khăn rất lớn cho các doanh nghiệp đã bỏ ra khoản tiền rất lớn để chuẩn bị quỹ đất dự án, phải chịu nhiều rủi ro do bị đọng vốn kéo dài.

Điểm c khoản 2 Điều 22 và khoản 4 Điều 23 Luật nhà ở 2014 đã **chưa thống nhất, chưa đồng bộ, chưa phù hợp** với các quy định của Luật Đất đai 2013 (*nêu trên*) và khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 quy định về **“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, nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư”*.

Điều c khoản 2 Điều 22 và khoản 4 Điều 23 Luật nhà ở 2014 là một nguyên nhân chủ yếu làm **“tắc” nguồn cung dự án nhà ở (mới)** nên có thể **“đã làm lợi”** cho một số chủ đầu tư **có sẵn** dự án nhà ở thương mại **chiếm lĩnh thị trường** trong giai đoạn 2015-2020, mà đa số dự án này cũng chỉ có **quỹ đất hỗn hợp**, hoặc có **“đất khác không phải là đất ở”** nhưng **đã được phê duyệt trước ngày 01/07/2015**, hoặc được phê duyệt trước ngày 10/12/2015 là ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực.

Các quy định trên đây của Luật Nhà ở 2014 là một nguyên nhân chủ yếu dẫn đến **tình trạng thiếu nguồn cung dự án, thiếu nguồn cung nhà ở trong 6 năm qua**.

Mãi đến Luật Đầu tư 2020 (*có hiệu lực từ ngày 01/01/2021*), tại điểm c khoản 1 Điều 75 sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 mới **bổ sung thêm 1 trường hợp** nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác...”** được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và mới đây, khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 tiếp tục được sửa đổi, bổ sung tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 luật, nhưng vẫn chưa công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng **“đất khác không phải là đất ở”** (như có 100% đất nông nghiệp hoặc có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở), mặc dù Chính phủ đã có Tờ trình 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 rất hợp lý hợp tình.

Hiệp hội đề nghị tiếp tục sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 **bổ sung thêm** trường hợp nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhà ở”** thì được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai như Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01/12/2021 của Chính phủ trước đây, để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với khoản 1 Điều 73, điểm b khoản 1 Điều 169, khoản 2 Điều 191 và khoản 1 Điều 193 Luật Đất đai 2013 và khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020.

3.3)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường đôn đốc, hỗ trợ các địa phương ban hành quy định tiêu chí các phần diện tích **“đất công”** nằm xen kẽ trong dự án nhà ở **“đủ điều kiện tách thành dự án độc lập”** thì thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; các phần diện tích **“đất công” không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập** thì giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định pháp luật, để tạo điều kiện cho các chủ đầu tư sớm triển khai thực hiện dự án, để tăng nguồn cung nhà ở:

Bởi lẽ trên thực tế, hầu hết dự án nhà ở thương mại có **quỹ đất hỗn hợp** gồm **“đất ở và các loại đất khác”**, hoặc có **“đất khác không phải là đất ở”** thường có các phần diện tích đất thuộc Nhà nước quản lý (**“đất công”**) nằm xen kẽ trong dự án như đường mòn, lối mòn, đất rạch, kênh mương nội đồng, nhưng Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) trước đây **chưa có cơ chế xử lý phù hợp** nên tất cả các dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội có các phần diện tích **“đất công”** nằm xen kẽ trong dự án đều **bị vướng mắc, không xử lý được** nên dự án bị dừng triển khai thực hiện trong giai đoạn 2014-2020.

Mãi đến khi Chính phủ ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP (*có hiệu lực từ ngày 08/02/2021*) tại khoản 13 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định cơ chế xử lý, theo đó, trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích **“đất công”** nằm xen kẽ trong dự án **“đủ điều kiện tách thành dự án”**

độc lập” thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa ra “đấu giá quyền sử dụng đất”; trường hợp phân diện tích “đất công” nằm xen kẽ trong dự án “không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập” thì xem xét “giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập...”.

Cho đến nay, Hiệp hội được biết mới chỉ có khoảng **phần nửa** số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **ban hành quy định tiêu chí các phân diện tích “đất công” nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở **“đủ điều kiện tách thành dự án độc lập”**, trong đó có Thủ đô Hà Nội nên trên thực tế, có đến hàng trăm dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp có **“đất công” nằm xen kẽ** tại nhiều địa phương vẫn bị **“đứng hình”**, chưa triển khai thực hiện được.

3.4)- Hiệp hội kiến nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương sớm xem xét “có kết luận dứt điểm” các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc “đất công”, hoặc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, hoặc do di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm đã bị dừng triển khai từ năm 2017 đến nay do phải thực hiện công tác rà soát pháp lý, trong đó thành phố Hồ Chí Minh có 64 dự án, để tăng nguồn cung nhà ở:

Trong quá trình xử lý các dự án thuộc diện rà soát pháp lý, Hiệp hội đề nghị thực hiện chủ trương *“thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực”* và các **doanh nghiệp có liên quan phải nộp nghĩa vụ tài chính, kể cả nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có)** vào ngân sách nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, để cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện góp phần phát triển kinh tế và **tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại và sản phẩm nhà ở** cho thị trường bất động sản.

3.5)- Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo nghiên cứu sửa đổi khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 theo hướng áp dụng thống nhất với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV cho phép doanh nghiệp được “chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”, để đảm bảo quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 và bên chuyển nhượng dự án có nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước và để tăng nguồn cung nhà ở:

Bởi lẽ, hoạt động **chuyển nhượng dự án nhà ở thương mại đang bị “ách tắc”** do điểm b khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định **bên chuyển nhượng phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**, nên theo báo cáo của Sở Xây dựng thì từ đầu năm 2021 đến nay, thành phố Hồ Chí Minh **chỉ có 01 dự án** được xem xét đủ điều kiện chuyển nhượng.

Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh nhận xét, việc **chuyển nhượng dự án** là một trong các **biện pháp giải quyết những khó khăn** cho từng dự án, góp phần khôi phục dự án, tiếp tục **khởi công xây dựng lại** đối với các dự án ngưng thi công, hoàn thiện công trình, đưa sản phẩm vào thị trường, **giải quyết được hàng tồn kho**. Tuy nhiên, tình hình **chuyển nhượng dự án nhà ở trong thời gian qua giảm mạnh** do chưa đầy đủ các thủ tục pháp lý, đồng thời cũng do thiếu hụt nguồn cung quỹ đất, dẫn đến thiếu hụt nguồn cung dự án mới, **đặc biệt là những dự án phân khúc nhà ở bình dân**.

Hiệp hội nhận thấy, việc cho phép doanh nghiệp được **chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thông thoáng không phải là nguyên nhân làm tăng giá nhà**, bởi lẽ theo cơ chế thị trường thì “**giá cả**”, trong đó có “**giá nhà**” được hình thành trên cơ sở các quy luật kinh tế khách quan là “*quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung cầu*”, đồng thời chịu tác động trực tiếp của “*tâm thế thị trường*” (như “*tâm lý đám đông*”) và do “*nhu cầu cần bán*”, hoặc “*nhu cầu cần mua*” của các bên tại thời điểm giao dịch.

3.6)- Hiệp hội thống nhất với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Chính phủ cần có văn bản hướng dẫn, thống nhất quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản để các địa phương triển khai thực hiện:

Quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản gồm các bước liên quan như chấp thuận chủ trương đầu tư; duyệt quy hoạch; giao thuê đất; cấp Giấy phép xây dựng; chuyển mục đích sử dụng đất; xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở. Hiện nay, do hệ thống các **quy định pháp luật còn nhiều bất cập, thiếu đồng bộ** (*pháp luật về đất đai, xây dựng, đầu tư, quy hoạch, tài chính, thuế,...*) dẫn đến **doanh nghiệp mất rất nhiều thời gian** cho quá trình chuẩn bị hồ sơ đầu tư xây dựng dự án, mà ở thành phố Hồ Chí Minh là một điển hình. **Vướng mắc tập trung** hiện nay là việc **xác định nghĩa vụ tài chính** về tiền sử dụng đất và **cơ chế giao đất, cho thuê đất** đang là bất cập, **làm ảnh hưởng đến tiến độ** đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án bất động sản, **ảnh hưởng không nhỏ đến kêu gọi đầu tư** nhất là đối với doanh nghiệp **có vốn đầu tư nước ngoài (FDI)**.

Kiến nghị Chính phủ và các Bộ, ngành cần có giải pháp tháo gỡ vướng mắc kịp thời trong các thủ tục về đầu tư, xây dựng, quy hoạch đô thị, đất đai, nhà ở; **chính các điểm nghẽn về pháp lý đã khiến các dự án chậm triển khai, hoặc không thể triển khai**, dẫn đến làm gia tăng chi phí, **đẩy giá nhà lên cao so với thu nhập của người dân**. Các **điểm nghẽn** giữa các luật có liên quan đến thị trường bất động sản **thường thể hiện** dưới dạng **không thống nhất về trình tự, thủ tục hành chính** trong phê duyệt các dự án.

3.7)- Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị nếu có nhu cầu thì được quyền ưu tiên đầu tư xây dựng, kinh doanh trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án như công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề:

Bởi lẽ, “**bất cập**” hiện nay là chủ đầu tư dự án khu đô thị, nhà ở thương mại mặc dù đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn (*thường từ vài chục tỷ đồng đến hàng trăm tỷ đồng thậm chí đến hàng ngàn tỷ đồng*) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, **giải phóng mặt bằng** để tạo lập quỹ đất dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở. Sau đó, phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, **nộp tiền sử dụng đất** cho Nhà nước với giá trị rất lớn (*thường bằng khoảng 70-80% chi phí giải phóng mặt bằng*); tiếp theo là **chi phí đầu tư xây dựng** san lấp mặt bằng, thi công các công trình kết cấu hạ tầng của dự án (*như đường giao thông, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải, hệ thống cấp nước sạch, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, internet, công viên cây xanh, kết cấu hạ tầng đất y tế, giáo dục, vui chơi giải trí*); **chi phí vốn; chi phí quản lý...** nhưng hiện nay, chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu

nhà ở có nhu cầu lại không được đầu tư xây dựng kinh doanh các công trình trên đất **dịch vụ** của dự án như đất y tế, đất giáo dục, đất công viên giải trí, công viên chuyên đề là không hợp lý và không đảm bảo được quyền tự chủ kinh doanh của doanh nghiệp.

Trong mấy chục năm trước đây, khi thị trường bất động sản còn sơ khai thì các **chủ đầu tư** dự án khu đô thị, khu nhà ở đều **mong muốn bàn giao cho địa phương** quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và cả các công trình hạ tầng xã hội của dự án như đất y tế, đất giáo dục, đất công viên cây xanh vui chơi giải trí để **“rảnh nợ”** vì **“khó”** quản lý vận hành và **“khó”** kinh doanh.

Nhưng khoảng hơn 10 năm gần đây thì các chủ đầu tư dự án khu đô thị, khu nhà ở lại có nhu cầu đầu tư kinh doanh đất y tế, đất giáo dục, đất công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề trong phạm vi dự án. Đây là **nhu cầu hợp pháp, chính đáng** vừa phù hợp với **chủ trương xã hội hoá đầu tư** các công trình dịch vụ và tiện ích đô thị **phục vụ lợi ích công cộng** mà Nhà nước **không phải bỏ ngân sách để đầu tư**; vừa đảm bảo có các dịch vụ, tiện ích đô thị phục vụ cư dân trong dự án, cho cả khu vực lân cận và khách vãng lai theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, mà nếu bàn giao các khu đất này cho địa phương thì **không biết đến bao giờ mới bố trí được vốn ngân sách nhà nước để đầu tư** các công trình phúc lợi công cộng này, **tăng nguồn thu ngân sách nhà nước**.

Hơn nữa, xét về nguồn gốc tạo lập quỹ đất và **kết cấu hạ tầng xã hội** này là do **công sức đầu tư xây dựng của chủ đầu tư** dự án khu đô thị, khu nhà ở.

Hiện nay, điểm e khoản 3 Điều 33 Luật Đầu tư 2020 về nội dung thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định: **“e) Đánh giá (...) sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị”** và điểm a khoản 3 Điều 31 Nghị định 31/2021/NĐ-CP về thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, quy định: **“3. Đối với dự án đầu tư xây dựng, đề xuất dự án đầu tư gồm: a) Nội dung (...) sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị. Đối với dự án khu đô thị trường hợp pháp luật về xây dựng quy định lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, nhà đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền được nộp hoặc sử dụng báo cáo nghiên cứu tiền khả thi thay cho đề xuất dự án đầu tư, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương”**.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021, nên các quy định pháp luật về đầu tư (trên đây) **áp dụng cho các dự án (mới)**, nhưng do **“quy định chuyển tiếp”** tại Điều 77 Luật Đầu tư 2020 và Mục 2 Chương IX Nghị định 31/2021/NĐ-CP **không quy định “hiệu lực trở về trước”** (khoản 1 Điều 152 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định trường hợp áp dụng **“hồi tố”**) đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở **đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện** nên các chủ đầu

tư dự án khu đô thị, khu nhà ở có nhu cầu đầu tư nhưng vẫn chưa được đầu tư xây dựng kinh doanh các công trình trên đất y tế, đất giáo dục, đất công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề trong phạm vi dự án khu đô thị, khu nhà ở của chính mình.

3.8)- Hiệp hội kiến nghị cho phép các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản kinh doanh đa ngành được hạch toán dùng phần lợi nhuận kinh doanh bất động sản để bù các khoản kinh doanh bị lỗ của các lĩnh vực kinh doanh khác:

Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi Luật Thuế theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 4677/VPCP-PL ngày 13/07/2021 “*V/v góp ý về xác định thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp*” để cho phép các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản kinh doanh đa ngành **được dùng phần lợi nhuận kinh doanh bất động sản để bù các khoản lỗ thuộc các lĩnh vực kinh doanh khác** để đảm bảo **công bằng** với các doanh nghiệp hoạt động đa ngành nhưng không có hoạt động kinh doanh bất động sản thì lại được hạch toán tổng hợp.

3.9)- Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ không siết chặt tín dụng một cách bất hợp lý, nhưng tăng cường kiểm tra, giám sát, không buông lỏng quản lý Nhà nước đảm bảo sử dụng vốn đúng mục đích, tránh rủi ro cho thị trường, với nghệ thuật điều hành mềm dẻo, linh hoạt, có hiệu quả:

Hiệp hội nhận thấy, chính sách **tín dụng** là một **công cụ rất hiệu quả để điều tiết nền kinh tế và thị trường bất động sản**, đặc biệt trong giai đoạn hiện nay Nhà nước đang thực hiện nhiều chính sách để phục hồi và tái phát triển nền kinh tế sau dịch CoViD-19.

Báo cáo 06 tháng đầu năm 2022 của Ngân hàng Nhà nước cho thấy tổng dư nợ tín dụng bất động sản là 2,33 triệu tỷ đồng đạt **mức tăng trưởng 12,31%** cao hơn mức **tăng trưởng tín dụng bình quân** của nền kinh tế là **9,35%**. Nhưng **thực chất thì tăng trưởng tín dụng kinh doanh bất động sản chỉ là 786.000 tỷ đồng chỉ đạt mức tăng trưởng 8,4% thấp hơn** mức **tăng trưởng tín dụng bình quân** của nền kinh tế **9,35%**, đã cho thấy rõ **trong 06 tháng đầu năm 2022**, các doanh nghiệp, nhà đầu tư và người mua nhà **khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng hơn so với trước đây**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về chính sách tín dụng hợp lý để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản **có dự án khả thi, có uy tín thương hiệu, là khách hàng tin cậy, có tài sản bảo đảm** được tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng. Hiệp hội xin được kiến nghị như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước cho phép ngân hàng thương mại được cho khách hàng vay **“để chứng minh khả năng tài chính của khách hàng vay trong các quan hệ giao dịch dân sự với bên thứ ba”**, hoặc cho vay **“để góp vốn, hợp tác đầu tư”**, hoặc **“cho vay các nhu cầu vốn phục vụ đời sống, trong đó có xây nhà, sửa chữa nhà, mua nhà”** trong trường hợp **“khách hàng có tài sản bảo đảm cho khoản vay”**.

(2) Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **tăng trần dư nợ tín dụng năm 2022 lên 1-2%** so với mục tiêu tăng trưởng tín dụng 14% đã xác định trước đây, trong đó xem xét **tăng trần dư nợ tín dụng cho 04 ngân hàng thương mại cổ phần lớn nhất (Big 4)** và các ngân hàng thương mại **đạt chuẩn Basel 2**.

3.10)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP để chấn chỉnh để kiểm soát hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp:

Chấn chỉnh hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là trái phiếu riêng lẻ an toàn, lành mạnh là rất cần thiết và cấp bách, trong đó có hoạt động phát hành trái phiếu

của các doanh nghiệp bất động sản, hướng đến khuyến khích doanh nghiệp phát hành trái phiếu ra công chúng.

3.11)- Hiệp hội kiến nghị tại thời điểm hiện nay, chưa nên quy định “sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn (50 năm, 70 năm)” để phù hợp tâm tư, nguyện vọng của người dân muốn được “sở hữu căn hộ nhà chung cư đi đôi với quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài”, để không gây “biến động” trên thị trường bất động sản và trong xã hội:

Bởi lẽ, nhà là tài sản có giá trị lớn mà chủ sở hữu nhà muốn để lại cho con cháu.

Hiệp hội nhận thấy, việc xử lý nhà chung cư “*hết thời hạn sử dụng (hết tuổi thọ)*”, nguy hiểm cho người sử dụng thì thực hiện theo cơ chế chính sách quy định tại Nghị định 69/2021/NĐ-CP của Chính phủ “*về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” rất có tính khả thi.

Thực ra, Luật Nhà ở 2014 đã quy định 02 chế độ sở hữu nhà ở là “*chế độ sở hữu nhà ở không xác định thời hạn*” bao gồm trường hợp sở hữu căn hộ nhà chung cư **không xác định thời hạn** gắn liền với **quyền sử dụng đất “ổn định lâu dài”**; hoặc “*chế độ sở hữu nhà ở có thời hạn*” bao gồm trường hợp sở hữu căn hộ nhà chung cư **có thời hạn** gắn liền với **quyền sử dụng đất “có thời hạn”**. Nhưng Luật Nhà ở 2014 **không quy định bắt buộc** “*sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn*”.

Về đề xuất quy định bắt buộc “*sở hữu căn hộ nhà chung cư có thời hạn (50 năm, 70 năm)*” áp dụng cho các dự án xây dựng nhà chung cư mới khi xây dựng Đề án Luật Nhà ở (*sửa đổi*) trong thời gian tới cần được tiếp tục nghiên cứu kỹ và đánh giá tác động thật thấu đáo và cần lấy ý kiến người dân là đối tượng chính bị tác động.

Bên cạnh đó, cần khuyến khích các doanh nghiệp thực hiện dự án nhà chung cư sở hữu có thời hạn tương tự như dự án “*căn hộ dịch vụ (serviced apartment)*” hiện nay với thời hạn sở hữu theo thời hạn dự án, tối đa là 50 năm. Loại căn hộ này có **giá bán chỉ bằng 70~80% giá căn hộ sở hữu vĩnh viễn để khách hàng lựa chọn** và làm quen với loại sản phẩm căn hộ chung cư sở hữu có thời hạn.

3.12)- Hiệp hội kiến nghị bổ sung cơ chế chính sách “*ưu đãi một phần*” (có thể bằng phân nửa chính sách ưu đãi nhà ở xã hội) để phát triển “*nhà ở giá phù hợp với thu nhập*” của người có thu nhập trung bình theo đề xuất của Bộ Xây dựng:

Hiệp hội nhận thấy, người có thu nhập trung bình, đặc biệt là người **có thu nhập trung bình thấp**, mặc dù thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân nên **không thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội**, nhưng **không đủ khả năng tài chính để tự tạo lập, mua nhà ở thương mại**.

Do vậy, Hiệp hội thống nhất với Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi Luật Nhà ở 2014 quy định bổ sung cơ chế chính sách “*ưu đãi một phần*” (có thể bằng phân nửa chính sách ưu đãi nhà ở xã hội) để phát triển “*nhà ở giá phù hợp với thu nhập*” của người có thu nhập trung bình.

3.13)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP để đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội:

(1) Kiến nghị quy định tất cả các dự án nhà ở thương mại thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành 20% đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội để đảm bảo **phù hợp** với quy định tại Khoản 5 Điều 13, khoản 2 Điều 16, khoản 4 Điều 26 và Điều 56 Luật Nhà ở 2014.

(2) Hiệp hội kiến nghị quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án hoặc hoán đổi quota 20% quỹ nhà ở hoặc quỹ đất ở của dự án nhà ở thương mại bằng số lượng nhà ở xã hội tương đương tính theo căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ, hoặc diện tích đất ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoán đổi để sử dụng làm nhà ở xã hội theo công thức tính số lượng căn hộ hoặc diện tích sàn xây dựng căn hộ nhà ở xã hội hoặc diện tích đất ở sau hoán đổi bằng (=) số lượng căn hộ, hoặc diện tích sàn xây dựng, hoặc diện tích đất ở hoán đổi nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất của khu vực sau hoán đổi chia (÷) hệ số điều chỉnh giá đất của khu vực trước hoán đổi.

(3) Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng quy định bổ sung “*tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê*” vào “*Dự thảo TCVN Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế*”, bởi lẽ, Thông tư 09/2021/TT-BXD (có hiệu lực từ ngày 01/10/2021, thay thế Thông tư 20/2016/TT-BXD) đã không quy định “*tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở*”, nên hiện nay các địa phương không còn căn cứ pháp luật để thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với phòng trọ thuộc khu nhà trọ cho thuê do cá nhân, hộ gia đình đầu tư, nhằm đảm bảo chất lượng xây dựng, an toàn PCCC, tiện ích.

3.14)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính xem xét thực hiện giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê:

Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính (*Tổng Cục Thuế*) và Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo thực hiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định “*trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán*” và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “*trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành*”.

Bởi lẽ hiện nay, Tổng Cục Thuế đã có văn bản trả lời chỉ thực hiện “giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp” do pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành chỉ quy định mức giảm thuế 50%.

3.15)- Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét thực hiện ưu đãi tín dụng lãi suất 4,8%/năm cho một số đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội:

(1) Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 1 Thông tư 20/2021/TT-NHNN theo hướng vẫn **giữ nguyên** nội dung quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 25/2015/TT-NHNN quy định **các tổ chức tín dụng** được Ngân hàng Nhà nước chỉ định (*Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV*) **được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội**, để các ngân hàng này được tham gia thực hiện hiệu quả việc giải ngân gói tín dụng ưu đãi 15.000 tỷ đồng cho cá nhân, hộ gia đình mua, thuê mua nhà ở xã hội từ nay đến hết ngày 31/12/2023, vì đây là 4 ngân hàng thương mại có năng lực và có kinh nghiệm thực hiện cấp tín dụng nhà ở xã hội.

(2) Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước phối hợp với Bộ Xây dựng xem xét cho phép các cá nhân, hộ gia đình đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội nhưng đã phải vay thương mại với lãi suất cao, khoảng 9%/năm, do trong giai đoạn 2015-2020, Nhà nước chưa bố trí đủ nguồn ngân sách để hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội thì **được phép thanh lý hợp đồng** vay tín dụng với ngân

hàng thương mại và được chuyển sang vay vốn tín dụng ưu đãi với lãi suất 4,8%/năm để thanh toán phần tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội còn lại tại Ngân hàng Chính sách xã hội, cũng là nhằm mục đích tăng lượng giải ngân gói tín dụng ưu đãi 15.000 tỷ đồng.

(3) Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội cho chủ khu nhà trọ được vay vốn tín dụng ưu đãi với lãi suất 4,8%/năm trong gói tín dụng ưu đãi 15.000 tỷ đồng để đầu tư xây dựng, hoặc cải tạo nâng cấp khu nhà trọ, phòng trọ để đảm bảo chất lượng xây dựng, an toàn PCCC và tăng thêm tiện ích phục vụ công nhân lao động thuê trọ.

3.16)- Hiệp hội kiến nghị bổ sung quy định về cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch, gọi chung là condotel) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ gắn với “quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận:

Hiệp hội nhận thấy, việc cấp đổi, cấp lại hàng nghìn Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ mà hàng nghìn khách hàng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu gắn với “quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã “lỡ mua” các sản phẩm này, nên rất cần được xem xét **giải quyết** sao cho có lý có tình và để khách hàng yên tâm, đỡ bị thiệt thòi, theo hướng công nhận quyền sở hữu condotel gắn liền với quyền sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất của dự án, tối đa không quá 50 năm.

Đồng thời, Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã cam kết “**Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính theo hình thức liên thông, cắt giảm thủ tục, rút ngắn thời gian** giải quyết hồ sơ, chi phí thực hiện trong hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Trước mắt, Thành phố đã hệ thống được trình tự thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội và dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các nhà đầu tư biết thực hiện (...) Trong thời gian **từ nay đến cuối năm 2022**, để vừa tiếp tục hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho người dân, doanh nghiệp, vừa chuẩn bị cho giai đoạn phục hồi kinh tế, tiếp tục triển khai một số giải pháp, bố trí đưa vốn tín dụng, giảm lãi suất, giãn nợ, ... để hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản nhanh chóng phục hồi”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- 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: lehoangchau1954@gmail.com

