

# Tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản

20:22 11/08/2023

Tác giả: Đang cập nhật

**Văn phòng Chính phủ vừa ban hành Thông báo truyền đạt ý kiến kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại hội nghị đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản.**

## **Từng bước tháo gỡ khó khăn, vướng mắc**

Tại thông báo này, Thủ tướng Chính phủ đánh giá cao sự nỗ lực, sự vào cuộc, phối hợp đồng bộ, nhịp nhàng của các bộ, ban, ngành, chính quyền các địa phương thông qua việc triển khai thực hiện đồng bộ, hàng loạt các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp, biện pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành; nhất là các khó khăn, vướng mắc về pháp lý và nguồn vốn, trái phiếu... sự đồng tình, đồng lòng của người dân, sự nỗ lực của các doanh nghiệp.

Việc tháo gỡ khó khăn về pháp lý và các giải pháp thúc đẩy thị trường vừa qua đã có hiệu quả nhất định, giúp cho tình hình kinh tế vĩ mô tiếp tục giữ được sự ổn định, các cân đối lớn được bảo đảm, lạm phát được kiểm soát,... nhiều khó khăn, vướng mắc của thị trường bất động sản đã từng bước được tháo gỡ, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến theo chiều hướng tích cực.

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc kéo dài nhiều năm, việc giải quyết tháo gỡ cần có thời gian và giải pháp kịp thời phù hợp.



*Ảnh minh họa: nguồn\_Internet*

### **Tiếp tục rà soát cụ thể từng vướng mắc**

Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các Bộ trưởng, Trưởng ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cần tiếp tục quyết liệt triển khai các chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, trong đó tập trung triển khai có hiệu quả một số nhiệm vụ, giải pháp sau:

Tổ chức quán triệt tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: "Chung tay, chung sức, đồng lòng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, an toàn, lành mạnh, hiệu quả, bền vững" tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ;

Tiếp tục kiên trì, kiên định giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế; tiếp tục rà soát khung khổ pháp lý xem vướng mắc ở đâu, tại văn bản nào, nội dung gì, ai giải quyết, giải quyết trong bao lâu; trong đó, cần nghiên cứu thúc đẩy nhanh sự ra đời của các sản giao dịch bất động sản, đất đai để phát huy khả năng tự điều chỉnh của thị trường, hạn chế việc can thiệp hành chính, công khai, minh bạch, lành mạnh hóa thị trường;

Các bộ, ngành, địa phương tập trung cao độ, khẩn trương hoàn thành công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch ngành, vùng, tỉnh, phân khu chậm nhất trong năm 2023;

Để tăng tổng cung và tổng cầu, cần quán triệt triển khai chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt hơn, kịp thời, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả hơn nữa; chú trọng nâng cao hơn nữa hiệu quả phối hợp các chính sách. Trong đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục xem xét chỉ đạo có các giải pháp giảm lãi suất cho vay, tăng hạn mức tín dụng, tiếp tục rà soát việc cho vay tín dụng đối với bất động sản, đẩy mạnh tiến hành khoanh nợ, cơ cấu lại nợ, giãn, hoãn nợ.

Bộ Tài chính thực hiện chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, hiệu quả, nhanh chóng, dứt khoát, với các biện pháp giảm, giãn hoãn thuế, phí, lệ phí... (trong đó: giảm thuế VAT phải nhanh với tinh thần "cái gì được thì cho đi trước", không thể chờ cả gói mới thực hiện miễn là đúng luật pháp); Bộ Kế hoạch và Đầu tư có các giải pháp đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, triển khai 3 Chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình phục hồi và phát triển;

Tập trung thúc đẩy các động lực tăng trưởng, đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, tạo công ăn việc làm, tạo sinh kế, thu nhập, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người dân. Lưu ý các địa phương, các khu đất đẹp, ở trung tâm thuận lợi về giao thông, dịch vụ thương mại, văn hóa du lịch cần ưu tiên dành cho sản xuất kinh doanh, từ đó mới tạo công ăn việc làm, thu hút người đến làm, có người đến làm thì mới có người đến ở, có người đến ở thì mới có người mua nhà, từ đó mới phát triển được bất động sản, đô thị...

Cơ cấu lại các phân khúc bất động sản cho phù hợp, lưu ý chú trọng phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà cho người thu nhập trung bình. Lãnh đạo các tỉnh, thành phố cần chú trọng đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo chung cư cũ, thực chất, hiệu quả, không hình thức, không ồn ào, nói đi đôi với làm.

Các bộ, ngành, địa phương cần động viên, khuyến khích, đề cao trách nhiệm và hình thành cơ sở, hành lang pháp lý để cán bộ, công chức, viên chức dám nghĩ, dám làm thực hiện công việc, vô tư, trong sáng, vì lợi ích chung, vì sự phát triển địa phương, đất nước; khen thưởng, kỷ luật, xử lý kịp thời, nghiêm minh.

### **Tháo gỡ khó khăn Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội**

Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng chủ động phối hợp với các Ủy ban của Quốc hội và các bộ, ngành, cơ quan liên quan tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), dự án Luật

Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật, nhất là với Luật Đất đai (sửa đổi);

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030"; tiếp tục hướng dẫn, đôn đốc các địa phương thực hiện rà soát, lập và công bố danh mục quy hoạch đất các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư. Đồng thời, Bộ Xây dựng rà soát nghiên cứu báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đề xuất các nội dung cần sửa đổi Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội; khẩn trương nghiên cứu sửa đổi Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình của Bộ Xây dựng theo trình tự, thủ tục rút gọn.

### **Thúc đẩy cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản, tạo điều kiện hạ lãi suất cho vay**

Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục rà soát và thúc đẩy việc cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản; chỉ đạo các ngân hàng thương mại có giải pháp phù hợp, hiệu quả để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn, vừa tạo thuận lợi, hỗ trợ doanh nghiệp, vừa kiểm soát được rủi ro, góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, hiệu quả, bền vững, nhất là xem xét rất cụ thể để cho vay với các dự án bất động sản đang dở dang, sắp hoàn thành.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện có hiệu quả Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư; tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc các ngân hàng thương mại tiếp tục chia sẻ với doanh nghiệp, người dân, tạo điều kiện hạ lãi suất cho vay, đơn giản hóa các thủ tục hành chính cho vay; rà soát các điều kiện cho vay phù hợp thuận lợi, khuyến khích cả người vay phát triển nguồn cung và người vay mua nhà; có các gói khuyến mãi hợp lý ưu đãi để khuyến khích cả cung và cầu; phát huy cơ sở dữ liệu dân cư trong quản lý, cho vay tín dụng. Ngân hàng, doanh nghiệp và người mua nhà cần phát huy tinh thần "lợi ích hài hòa, rủi ro chia sẻ".

## **Nghiên cứu sớm hình thành Quỹ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân**

Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, bất động sản, trong đó có nhà ở xã hội, nhà ở công nhân để tăng nguồn cung cho thị trường. Bộ Tài chính rà soát, đánh giá kỹ lưỡng và triển khai các giải pháp phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp phục vụ phát triển thị trường bất động sản; nghiên cứu sớm hình thành Quỹ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục phối hợp với các Ủy ban của Quốc hội và các cơ quan liên quan hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi); khẩn trương hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất; định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất theo trình tự thủ tục rút gọn, hoàn thành trong tháng 8/2023; đồng thời hướng dẫn các địa phương giải quyết các khó khăn, vướng mắc liên quan đến xác định giá đất.

Tập trung rà soát các tồn tại, hạn chế, vướng mắc của các Thông tư để khẩn trương sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền, nhất là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất để ban hành cùng với Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP; Bên cạnh đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường cần tập trung xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán để xây dựng sàn giao dịch bất động sản và đất đai đảm bảo công khai, minh bạch theo thị trường, thông tin đầy đủ chính xác cho khách hàng trên giao dịch sàn.

## **Lập Tổ công tác của địa phương tập trung rà soát, tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản**

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố chủ động thành lập các Tổ công tác, tập trung rà soát tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cùng doanh nghiệp, người dân trong triển khai thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn; Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đẩy mạnh và nhanh hơn nữa công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch; nghiên cứu đơn giản hóa, rút ngắn các thủ tục hành chính, bãi bỏ các thủ tục hành chính không cần thiết gây lãng phí thời

gian công sức và tiền của cho nhân dân theo thẩm quyền.

### **Cơ cấu lại giá, các chương trình khuyến mại, khuyến khích nhà đầu tư, người dân mua nhà, kinh doanh bất động sản**

Đối với các doanh nghiệp, cần tiếp tục chủ động tổ chức rà soát, tái cấu trúc lại doanh nghiệp, danh mục đầu tư, cơ cấu sản phẩm đầu tư của doanh nghiệp đảm bảo phù hợp với năng lực tài chính, quy mô, khả năng quản trị của doanh nghiệp và phù hợp với nhu cầu thực của xã hội, cơ cấu lại giá, các chương trình khuyến mại, khuyến khích nhà đầu tư, người dân mua nhà, kinh doanh bất động sản; khẩn trương rà soát, hoàn thiện và báo cáo, đề xuất cơ quan, người có thẩm quyền và phối hợp chặt chẽ hiệu quả để xem xét giải quyết các thủ tục pháp lý của dự án nhằm nhanh chóng triển khai, thực hiện dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Các doanh nghiệp tập trung nguồn lực thỏa đáng, tìm cách ưu tiên cho các dự án sắp hoàn thành, các dự án lớn có tính khả thi cao để sớm đưa vào kinh doanh, khai thác thu hồi vốn, tạo dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng nguồn cung cho thị trường; rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn; cơ cấu lại các sản phẩm, phân khúc sản phẩm, tập trung xử lý nợ xấu, nợ đến hạn để tạo cơ sở, điều kiện tiếp cận các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, chứng khoán... triển khai thực hiện dự án; phải hỗ trợ, có các hình thức khuyến khích, tạo điều kiện người mua nhà về thủ tục.

Đối với người dân, phải nắm chắc, hiểu biết đúng các chính sách, pháp luật về bất động sản, tìm hiểu kỹ các thông tin dự án, chia sẻ khó khăn với doanh nghiệp trong khi điều kiện còn khó khăn... Các bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao phải tích cực, chủ động tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý; đề xuất xử lý đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền; đề nghị các chủ thể liên quan gồm các cơ quan quản lý nhà nước, địa phương, ngân hàng, doanh nghiệp, người dân đều phải có trách nhiệm, chung tay, chung sức, đồng lòng đoàn kết, thống nhất cùng nhau giải quyết các khó khăn, vướng mắc, tiếp tục tạo chuyển biến tích cực và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, hiệu quả, bền vững.

**Trà Vũ**

**Link bài viết:** <https://nguoilambao.vn/public/thao-go-kho-khan-cho-thi-truong-bat-dong-san>