

Số: 993/CD-TTg

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2023

**CÔNG ĐIỆN**

**VỀ VIỆC TIẾP TỤC THỰC HIỆN QUYẾT LIỆT CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN AN TOÀN, LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG, GÓP PHẦN THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ điện:**

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Bộ trưởng Bộ Tài chính;
- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo<sup>[1]</sup>, các bộ ngành, địa phương đã nỗ lực vào cuộc, phối hợp thực hiện đồng bộ các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, nhất là các khó khăn vướng mắc về pháp lý, nguồn vốn. Việc thực hiện đồng bộ các giải pháp này đã có hiệu quả, tạo được những chuyển biến tích cực, nhất là việc giảm lãi suất cho vay và tín dụng cho bất động sản. Từ đầu năm 2023 đến nay, đã có 10 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; được khởi công với tổng số khoảng 19.853 căn<sup>[2]</sup>, đã có 20 tỉnh<sup>[3]</sup> công bố danh mục 52 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với nhu cầu vay vốn là 25.884 tỷ đồng.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, vẫn còn những khó khăn, vướng mắc liên quan tới pháp lý, giao đất, xác định giá đất, thị trường vốn, thủ tục hành chính, việc phân cấp, phân quyền, nhất là tiếp cận tín dụng cho bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn. Để tiếp tục thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu:

1. Bộ trưởng các bộ, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các doanh nghiệp quyết tâm hơn nữa, trách nhiệm hơn nữa, chủ động tổ chức triển khai thực hiện quyết liệt, hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023, Công điện số 1164/CD-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2022, Công văn số 178/TTg-CN ngày 27 tháng 3 năm 2023, Công điện số 194/CD-TTg ngày 01 tháng 4 năm 2023, Thông báo số 133/TB-VPCP ngày 16 tháng 4 năm 2023 và tại các quyết định, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ trước đây. Các Bộ, ngành và địa phương phải coi đây là một trong những nhiệm vụ cấp bách, quan trọng cần tập trung giải quyết theo nguyên tắc vướng mắc thuộc thẩm quyền của cấp nào thì cấp đó phải giải quyết, không né tránh, đùn đẩy, sợ sai, sợ trách nhiệm.

## 2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng:

a) Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các Ủy ban của Quốc hội hoàn thiện dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) trình Quốc hội xem xét, thông qua tại Kỳ họp thứ 6 bảo đảm khả thi, kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản công khai, minh bạch, an toàn, lành mạnh và bền vững; Khẩn trương xây dựng, hoàn thiện dự thảo các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành các Luật, nhất là quy định về trình tự, thủ tục triển khai các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, khu đô thị mới để bảo đảm có hiệu lực đồng thời với các Luật, tránh khoảng trống pháp lý.

b) Phát huy vai trò, trách nhiệm Tổ trưởng Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ<sup>[4]</sup>, hoạt động Tổ Công tác quyết liệt hơn, mạnh mẽ hơn, toàn diện hơn, kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản, nhất là các dự án nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp lớn, có tác động lan tỏa; Kịp thời tham mưu đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoàn thiện cơ chế, chính sách để đẩy mạnh phân cấp, ủy quyền, cắt giảm thủ tục hành chính, loại bỏ các rào cản, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản trên cả nước.

c) Tập trung chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, trong đó cần xây dựng kế hoạch triển khai cụ thể việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo từng năm từ nay đến năm 2030 phù hợp với yêu cầu, điều kiện của từng địa phương, định kỳ hàng quý tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện.

d) Đôn đốc các địa phương thực hiện rà soát, quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật; Thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất làm nhà ở xã hội và bảo đảm tỷ lệ hợp lý giữa phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội trên địa bàn.

## 3. Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Chỉ đạo các ngân hàng thương mại tiếp tục thúc đẩy việc cho vay tín dụng với lĩnh vực bất động sản; Có giải pháp phù hợp tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất; Tiếp tục rà soát cắt giảm hơn nữa các thủ tục hành chính không phù hợp gây phiền hà, tốn kém để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn. Có chính sách khuyến mại tín dụng đặc biệt dành cho các dự án bất động sản khả thi, tiến độ triển khai nhanh, tạo động lực cho tăng trưởng và thúc đẩy thị trường bất động sản.

b) Chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng rà soát kỹ các thủ tục điều kiện cho vay thuận lợi thông thoáng, kiểm soát được và đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện Chương trình tín dụng 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 cũ. Chỉ đạo các Ngân hàng Thương mại khẩn trương hướng dẫn các thủ tục vay vốn tín dụng đối với các dự án đã được công bố đủ điều kiện và có nhu cầu vay vốn đối với cả chủ đầu tư và người cần mua nhà của chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng.

## 4. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Khẩn trương hoàn thiện, trình cấp có thẩm quyền xem xét, ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định phương pháp định giá đất trong tháng 10 năm 2023.

b) Tiếp tục đầu tư công sức, phối hợp chặt chẽ với các Ủy ban của Quốc hội và các cơ quan liên quan hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) đảm bảo đồng bộ với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

c) Kịp thời hướng dẫn các địa phương giải quyết các vướng mắc liên quan đến giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, nhất là ở cấp huyện; Đề xuất xử lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

#### 5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Khẩn trương hoàn thành việc lập, điều chỉnh, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương, nhất là lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch kịp thời, hiệu quả, triển khai cụ thể cho việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội từng năm từ nay đến năm 2030 theo chỉ tiêu đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Đề án; Định kỳ hàng quý báo cáo kết quả thực hiện về Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

b) Rà soát, thống kê số lượng các dự án bất động sản đang triển khai trên địa bàn; Tích cực phân loại các dự án đang gặp khó khăn, vướng mắc; Tích cực chủ động làm việc trực tiếp với từng doanh nghiệp, từng dự án có vướng mắc hoặc triển khai chậm để xác định rõ các nguyên nhân, kịp thời tháo gỡ ngay các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền; Tổng hợp các khó khăn vướng mắc vượt thẩm quyền gửi về Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ xem xét, giải quyết hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định kịp thời, hiệu quả.

c) Đẩy nhanh việc lập, phê duyệt các quy hoạch, nhất là quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị làm cơ sở để triển khai các dự án bất động sản đồng bộ, hiện đại, trong đó lưu ý bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân độc lập tại các vị trí phù hợp, thuận tiện, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Công bố công khai Danh mục dự án bất động sản phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu để các doanh nghiệp có đầy đủ thông tin, chủ động nghiên cứu, đăng ký tham gia đầu tư một cách công khai, minh bạch.

d) Chỉ đạo các cơ quan chức năng đẩy nhanh tiến độ giải quyết các thủ tục đầu tư, xây dựng, giao đất, xác định giá đất, sớm triển khai thực hiện các dự án bất động sản, trong đó ưu tiên đẩy nhanh tiến độ các dự án bất động sản công nghiệp, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân. Kiên quyết không để tình trạng né tránh, đùn đẩy trách nhiệm, chậm trễ, những nhiễu, tiêu cực trong giải quyết các thủ tục hành chính làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án bất động sản.

đ) Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan liên quan tập trung giải quyết, tháo gỡ ngay các vướng mắc, chậm trễ về giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất. Xem xét, quyết định giá đất theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ nếu để xảy ra chậm trễ, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện các dự án đầu tư.

6. Văn phòng Chính phủ thường xuyên theo dõi, đôn đốc, kiểm tra các bộ, cơ quan, địa phương thực hiện nhiệm vụ được giao tại Công điện này, kịp thời báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình, kết quả thực hiện.

Thủ tướng Chính phủ đề nghị các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao chủ động, tích cực thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Công điện này, tiếp tục tạo chuyển biến tích cực và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, gắn với đẩy mạnh triển khai có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”./.

## THỦ TƯỚNG

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Đài truyền hình Việt Nam;
- Đài tiếng nói Việt Nam;
- Thông tấn xã Việt Nam;
- Báo Nhân dân;
- VPCP: BTCN, các PCN, các Vụ TH, KTTH, NN, KGVX, QHDP, TGD Công TTĐT;
- Lưu: VT, CN (3b).

**Phạm Minh Chính**

[1] Nghị quyết số 144/NQ-CP ngày 10/9/2023, Nghị quyết số 164/NQ-CP ngày 04/10/2023; Công điện số 1164/CD-TTg ngày 14/12/2022, Công điện số 469/CD-TTg ngày 25/5/2023, Công điện số 470/CD-TTg ngày 26/5/2023,....

[2] Hải Phòng 04 dự án, 6.707 căn; Hà Nội 01 dự án, 720 căn; Lâm Đồng 01 dự án, 303 căn; Thừa Thiên Huế 01 dự án, 1.085 căn; Hải Phòng 01 dự án, 2.538 căn; Bình Định 01 dự án, 1.500 căn; Bắc Giang 01 dự án, 7.000 căn

[3] Vũng Tàu, Trà Vinh, Bắc Giang, Tây Ninh, TP.HCM, Đà Nẵng, Bình Định, An Giang, Phú Thọ, Bắc Ninh, Hậu Giang, Bình Dương, Lạng Sơn, Lâm Đồng, Quảng Ninh, Hà Nội...

[4] Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp