Bộ Xây dựng
12-04-2021
16:53:57
+07:00

BAN CHỈ ĐẠO TRUNG ƯƠNG VỀ CHÍNH SÁCH NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 36 /BC-BCĐNO&TTBĐS	*Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2021*

BÁO CÁO
Tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2020, phương hướng, nhiệm vụ năm 2021 của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị tường bất động sản

Thực hiện Quy chế làm việc của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị tường bất động sản (sau đây gọi tât là Ban Chỉ đạo Trung ương), Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị tường bất động sản Báo cáo kết quả thực hiện năm 2020, phương hướng, nhiệm vụ trọng tâm năm 2021 như sau:

I. KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH

Năm 2020, tình hình thế giới, khu vực diễn biến phức tạp, đặc biệt là đại dịch Covid-19 bùng phát trên phạm vi toàn cầu, ảnh hưởng rất nặng nề đến tất cả các lĩnh vực, đẩy kinh tế thế giới lâm vào suy thoái nghiêm trọng. Trong nước, chính trị ổn định, Việt Nam cơ bản kiểm soát dịch Covid-19, song dịch bệnh đã ảnh hưởng lớn đến nhiều mặt của đời sống xã hội, hoạt động sản xuất, kinh doanh bị trì trệ. Bên cạnh đó là tình hình thiên tai, bão, lũ lụt gây thiệt hại rất lớn ở nhiều địa phương, nhất là các tỉnh miền Trung; tình hình kinh tế - xã hội năm 2020 của nước ta bị ảnh hưởng, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2020 tăng 2,91%, tuy là mức tăng trưởng cao trên thế giới nhưng là mức tăng thấp nhất của nước ta trong giai đoạn 2011-2020.

Trước ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có các chỉ đạo quyết liệt thông qua nhiều nghị quyết, chỉ thị; đồng thời các Bộ, ngành, địa phương, các doanh nghiệp đã chủ động có nhiều giải pháp hợp lý, sử dụng hiệu quả các công cụ điều tiết chính như: tín dụng, thuế, đất đai, quy hoạch, cơ cấu lại các dự án... nên công tác phát triển nhà ở, trọng tâm là nhà ở xã hội theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia tiếp tục được đẩy mạnh, ngày càng đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở người dân, đặc biệt các đối tượng người có công, người nghèo ở khu vực thường xuyên bị bão, lũ, ngập lụt, người thu nhập thấp đô thị. Tập trung tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc đối với các chương trình hỗ trợ về nhà ở, đến năm 2020, diện tích bình quân nhà ở toàn quốc ước đạt: 24m2 sàn/người; diện tích bình quân nhà ở tại đô thị là 24,5 m2 sàn/người và nông thôn là 22,5m2 sàn/người; Tỷ lệ hộ sống trong những ngôi nhà thiếu kiên cố hoặc đơn sơ chiếm một phần nhỏ (6,9%), giảm 8,2 điểm phần trăm so với năm 2009. Thị trường bất động sản chưa ở trạng thái "trầm lắng", "đóng băng" toàn diện mà chỉ giảm phát ở một số phân khúc như nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, văn phòng cho thuê. Đến cuối năm 2020 đã có dấu hiệu phục hồi, phát triển ở một số phân khúc như bất động sản công nghiệp, nhà ở giá thấp.

Tuy cơ cấu hàng hóa bất động sản đã được điều chỉnh từng bước nhưng vẫn chưa hợp lý, có biểu hiện dư cung ở một số phân khúc bất động sản cao cấp, trong khi rất thiếu phân khúc nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội. Một số doanh nghiệp vẫn tập trung đầu tư vào các loại hình bất động sản cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng, chưa coi trọng đầu tư vào phân khúc nhà ở bình dân giá rẻ, nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu cho đại bộ phận người dân còn hạn chế về thu nhập, nhất là ở các đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế. Thị trường bất động sản của các địa phương có dấu hiệu chững lại, do nhiều dự án bất động sản cần tiếp tục rà soát, hoàn chỉnh về mặt pháp lý, do ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19 dẫn đến sự hạn chế đi lại của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trong năm 2020 có 6.694 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được thành lập mới, giảm 15,5% so với năm 2019; 978 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tạm ngừng kinh doanh có thời hạn, ngừng hoạt động chờ làm thủ tục giải thể. Phân khúc BĐS khách sạn, nhà hàng, nghỉ dưỡng cũng bị ảnh hưởng nặng nề do dịch Covid -19.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Công tác tham mưu, chỉ đạo hướng dẫn thực hiện

1.1. Hoạt động của các cơ quan thành viên Ban Chỉ đạo Trung ương:

Năm 2020, Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị tường bất động sản đã chỉ đạo xây dựng và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản lý nhà nước liên quan về chính sách nhà ở và thị tường bất động sản, trong đó tập trung bám sát nội dung Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009; Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017; Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018; Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019; Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ; kiện toàn thành viên Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị tường bất động sản (Quyết định số 138/QĐ-TTg ngày 20/01/2020) và kiện toàn Tổ chuyên gia liên ngành giúp việc Ban Chỉ đạo Trung ương (Quyết định số 59/QĐ- BCĐNƠ&TTBĐS ngày 21/01/2020); xây dựng nhiệm vụ trọng tâm năm 2020, ban hành các văn bản chỉ đạo Thành viên Ban Chỉ đạo tại các Bộ, ngành và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm nhằm nâng cao chất lượng hoạt động năm 2020; Thông báo số 332/TB-VPCP ngày 16/9/2020 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại cuộc họp Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh năm 2020 và những năm tiếp theo; triển khai, thực hiện Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án an ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản. Cơ quan Thường trực Ban chỉ đạo Trung ương đã phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức kiểm tra công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản tại một số địa phương; kiểm tra tình hình triển khai thực hiện dự án nhà ở cho học sinh, sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn trái phiếu Chính phủ giai đoạn 2009-2015 theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại công văn số 6625/VPCP-CN ngày 26/7/2019 tại một số địa phương.

a) Bộ Xây dựng:

Năm 2020, tập trung chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và giải quyết các vấn đề liên quan đến chính sách nhà ở và thị trường bất động sản theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, trọng tâm: Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018 về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư; Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh; Nghị quyết số 116/NQ-CP ngày 06/12/2019 của Chính phủ ban hành kế hoạch của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 82/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về tiếp tục hoàn thiện, nâng cao hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch, quản lý, sử dụng đất đai đô thị; Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường, chấn chỉnh công tác quy hoạch, xây dựng quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt.

Tiếp tục rà soát, tổng hợp các vướng mắc của pháp luật về Nhà ở và Kinh doanh bất động sản nhằm đề xuất điều chỉnh sửa đổi, bổ sung một số nội dung cho phù hợp với thực tiễn, tập trung xây dựng, hoàn thiện dự thảo sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định, như: Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

Tập chung triển khai, đôn đốc các địa phương thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân nhằm đảm bảo an sinh xã hội; tập trung triển khai, đôn đốc thực hiện các Chương trình, chính sách về nhà ở, đặc biệt là cho các đối tượng chính sách đảm bảo kế hoạch đề ra; triển khai Đề án "An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trưởng bất động sản đảm bảo an sinh xã hội" theo Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020; đôn đốc thực hiện Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt, điều chỉnh, bổ sung một số cơ chế, chính sách thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2018-2020.

Phối hợp với Ngân hàng Nhà nước và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát, lựa chọn, tổng hợp danh mục các dự án nhà ở xã hội đang triển khai dở dang có thể tiếp tục triển khai đầu tư trong năm 2020 để các ngân hàng thương mại thực hiện cho vay theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và danh mục các dự án nhà ở phục vụ công nhân khu công nghiệp để Ngân hàng Chính sách xã hội cho vay trong năm 2020.

Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu, đề xuất giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp theo Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 của Chính phủ.

Đôn đốc, kiểm tra và yêu cầu các địa phương báo cáo việc triển khai thực hiện Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo,

xây dựng lại nhà chung cư cũ; chủ trì phối hợp với Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu , đề xuất, giải pháp tháo gỡ khó khăn trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ có hiệu quả.

Theo dõi, tổng hợp tình hình theo định kỳ hoặc đột xuất để báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về diễn biến của thị trường bất động sản để kịp thời có biện pháp bình ổn thị trường khi có dấu hiệu không bình thường; đã ban hành Thông cáo về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2020 (Thông cáo số 52/TC-BXD ngày 06/5/2020), Quý II/2020 (Thông cáo số 93/TC-BXD ngày 04/8/2020), Quý III (Thông cáo số 131/TC-BXD ngày 13/11/2020).

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14 tháng 02 năm 2020 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về hướng dẫn cụ thể về chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú, …) theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

Trình Chính phủ ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai, việc ban hành Nghị định đã giải quyết được những khó khăn, vướng mắc như: các quy định về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, tháo gỡ vướng mắc trong xác định các công trình dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước; việc xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật; việc xác định các dự án, công trình phải áp dụng điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai; hoàn thiện quy định về thoả thuận mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh; hoàn thiện một số nội dung liên quan đến đăng ký, cấp Giấy chứng nhận như; tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp giấy chứng nhận, rút ngắn thời gian giải quyết, quy định trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà; thu hồi giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Trình Chính phủ việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) cấp tỉnh đối với Thành phố Đà Nẵng, các tỉnh: Hải Dương, Quảng Nam, Bến Tre, Cà Mau; triển khai lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2025: Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 1639/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 27 tháng 3 năm 2020 đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để làm cơ sở xây dựng nhiệm vụ lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050 cấp quốc gia và đã trình

Chính phủ nhiệm vụ lập Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Để đảm bảo quỹ đất cho thu hút đầu tư đón làn sóng chuyển dịch đầu tư sau đại dịch Covid-19 theo Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 04 tháng 3 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, ngày 27 tháng 3 năm 2020 Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 1639/BTNMT-TCQLĐĐ gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị rà soát, báo cáo kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đến năm 2020, trên cơ sở đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 3525/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 01 tháng 7 năm 2020 báo cáo Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp, đất ở tại đô thị đến năm 2020; Ngày 24 tháng 7 năm 2020, Thủ tướng Chính phủ có Công văn số 974/TTg-NN ủy quyền Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp, đất ở tại đô thị đến năm 2020: đất khu công nghiệp (10.896 ha), đất ở tại đô thị (2.202 ha).

c) Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì soạn thảo Luật Đầu tư và đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 (Luật số 61/2020/QH14). Theo đó, đã quy định thống nhất về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư, thẩm quyền quyết định chủ trương đầu đối với dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị đảm bảo phù với quy định của pháp luật có liên quan; chủ trì soạn thảo và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Chủ trì xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ, Quốc hội về các nguyên tắc, tiêu chí và đối tượng sử dụng vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025, trong đó có quy định hỗ trợ đầu tư cho các đối tượng, chính sách theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ thuộc ngành, lĩnh vực về ngành lĩnh vực sử dụng vốn đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025 làm cơ sở để bố trí vốn đầu tư thực hiện các chính sách hỗ trợ nhà ở theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở giai đoạn 2 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015; chính sách hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng tránh bão, lụt khu vực miền Trung theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 28/8/2014…);

d) Bộ Tài chính:

Bộ Tài chính đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 146/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung Điều 5 Nghị định số 20/2011/NĐ-CP ngày 23/3//2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp. Trong thời gian tới, việc sửa đổi, bổ sung chính sách thuế đối với bất động sản sẽ được gắn với việc xây dựng và thực hiện Chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2021-2030, đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống chính sách

thuế nói chung, phát huy được vai trò của các chính sách thuế liên quan đến bất động sản trong tổng thể hệ thống chính sách thuế.

Trong năm 2020, Bộ Tài chính đã phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương phê duyệt mới phương án sắp xếp lại, xử lý đối với 1.503 cơ sở nhà, đất; phê duyệt điều chỉnh phương án đối với 149 cơ sở nhà, đất của khối bộ, cơ quan trung ương, nâng tổng số các cơ sở đã được Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý là 28.182 cơ sở nhà, đất của khối bộ, cơ quan trung ương.

Ngoài ra, Bộ Tài chính đã có công văn đề nghị các Bộ, cơ quan trung ương, Tập đoàn, Tổng công ty nhà nước thực hiện rà soát theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ về phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trên cơ sở đó báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý đối với các trường hợp chưa thực hiện theo phương án được phê duyệt.

đ) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Ban hành Chỉ thị số 01/CT-NHNN và Chỉ thị số 02/CT-NHNN chỉ đạo các TCTD nâng cao chất lượng tín dụng; tập trung tín dụng vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nhất là các lĩnh vực ưu tiên theo chủ trương của Chính phủ, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận vốn tín dụng của doanh nghiệp và người dân. Kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro (trong đó có bất động sản), tăng cường quản lý rủi ro đối với tín dụng tiêu dùng, cho vay phục vụ đời sống; Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát đối với lĩnh vực bất động sản để kịp thời xử lý.

Ban hành các văn bản quy định lãi suất đối với chương trình cho vay nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP và cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; triển khai đồng bộ các giải pháp điều hành, kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, theo đó, tăng trưởng dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản năm 2020 ước tăng khoảng 9,97%, thấp hơn nhiều so với mức tăng trong năm 2019 và tiếp tục có xu hướng tăng chậm lại từ năm 2018 đến nay (2018 là 26,76%; 2019 là 21,53%). Tỷ lệ nợ xấu ở mức thấp (1,85%). Dư nợ kinh doanh bất động sản chỉ chiếm 35% tổng dư nợ tín dụng bất động sản , tín dụng bất động sản tập trung chủ yếu vào phân khúc nhà ở (chiếm 62%), đáp ứng nhu cầu thực tế của người dân.

Báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, điều chỉnh Quyết định số 355/QĐ-TTg ngày 01/4/2019 của Thủ tướng CP về mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội theo hướng giảm lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội từ 4,8%/năm xuống khoảng 4,0%/năm, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 13/8/2020 quyết định mức lãi suất cho vay ưu đãi của NHCSXH áp dụng đối với các khoản vay có dư nợ trong năm 2020 là 4,8%/năm.

Nghiên cứu, xây dựng Dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 101/2012/NĐ-CP về thanh toán không dùng tiền mặt, trong đó có nội dung quy định về thanh toán quốc tế nhằm mục tiêu đảm bảo an ninh, tiền tệ quốc gia, duy trì hệ thống thanh toán hoạt động an toàn và hiệu quả, quản lý và kiểm soát hiệu quả các luồng giao dịch thanh toán quốc tế nhằm chủ động trong việc nắm bắt đầy đủ thông tin nhằm phục vụ các mục tiêu phòng, chống rửa tiền, thuế…

e) Bộ Tư pháp:

Thực hiện Luật Phổ biến, giáo dục pháp luật (PBGDPL) và Nghị định số 28/2013/NĐ-CP ngày 04/4/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PBGDPL, Bộ Tư pháp đã tích cực tham mưu giúp Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về PBGDPL, phối hợp với Bộ Xây dựng và chính quyền các cấp triển khai các hoạt động PBGDPL về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản theo Luật Nhà ở năm 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Ban hành Thông tư số 06/2020/TT-BTP ngày 17/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 08/2018/TT-BTP ngày 20/6/2018 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn một số vấn đề về đăng ký, cung cấp thông tin về biện pháp bảo đảm, hợp đồng và trao đổi thông tin về đăng ký biện pháp bảo đảm tại các Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản của Cục Đăng ký quốc gia giao dịch bảo đảm thuộc Bộ Tư pháp với mục tiêu kịp thời giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đáp ứng nhu cầu phát sinh của thị trường, góp phần hoàn thiện cơ chế pháp lý đảm bảo tính công khai, minh bạch, hạn chế rủi ro pháp lý khi xác lập, thực hiện giao dịch, trong đó có giao dịch về nhà ở và thị trường bất động sản.

g) Bộ Lao động- Thương binh và xã hội:

Trong năm 2020, Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội đã phối hợp với các Bộ, ngành liên quan kịp thời hướng dẫn các địa phương gặp những vướng mắc trong thực hiện hỗ trợ người có công, người nghèo về nhà ở.

Tính đến năm 2020, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội đã thẩm định Đề án hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương với tổng số là 393.707 hộ (trong đó, đề nghị xây mới là 184.695 hộ, đề nghị sửa chữa là 209.012 hộ).

h) Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam:

Ban Thường trực Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam đã có văn bản hướng dẫn Ủy ban MTTQ các tỉnh, thành phố, các cơ quan báo chí của Mặt trận tuyên truyền, phổ biến về nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, các đề án, kế hoạch và chính sách cụ thể hóa Chiến lược, Kế hoạch hoạt động năm 2020 của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản. Tuyên truyền về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị quyết số 18/NQ-CP của chính phủ về cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Tuyên truyền các chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước, MTTQ Việt Nam về hỗ trợ, xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, gia đình chính sách, các đối tượng cần quan tâm về nhà ở như công nhân khu công nghiệp, sinh viên, đồng bào dân tộc thiểu số và các gia đình trong vùng bị bão lũ, thiên tai...

Hướng dẫn hệ thống Ủy ban MTTQ các cấp từ Trung ương đến cơ sở tổ chức giám sát và tham gia phản biện, góp ý xây dựng, cụ thể hóa các chính sách của nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản, nhất là những chính sách liên quan trực tiếp và có ảnh hưởng đến quyền lợi đông đảo các tầng lớp nhân dân; tham gia góp ý và phản biện cơ chế, chính sách liên quan đến thu hồi, đền bù đất phục vụ phát triển công nghiệp, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà ở… bảo đảm sự công bằng, hài hòa giữa lợi ích của nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

Ban Thường trực Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam đã chỉ đạo hệ thống MTTQ Việt Nam các cấp, vận động các tổ chức, cá nhân, cơ quan, doanh nghiệp đóp góp Quỹ Vì người nghèo và phối hợp với chính quyền các cấp xây dựng và sửa chữa được 20.017 căn nhà đại đoàn kết cho các hộ nghèo, gia đình chính sách trong cả nước. Thông qua việc xây nhà đại đoàn kết đã góp phần cùng nhà nước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người nghèo, gia đình chính sách, góp phần thực hiện chiến lược về nhà ở của quốc gia.

Trong năm 2020, Ban Thường trực Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam đã phối hợp, hướng dẫn các tổ chức thành viên triển khai các chương trình hỗ trợ về nhà ở, qua các đợt vận động cứu trợ bão lũ, thiên tai đã vận động và chuyển về các địa phương số tiền 75,2 tỷ đồng để hỗ trợ người dân xây mới, sửa lại nhà bị hư hỏng nặng và hỗ trợ các gia đình có người chết, bị thương khắc phục hậu quả do thiên tai bão, lũ..

i) Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam:

Chủ trì nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án: "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất". Ngày 04/11/2020 Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đã Báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét ban hành Quyết định 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2017.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát đối với các dự án đầu tư thiết chế Công đoàn tại một số KCN, KCX đã có địa điểm và hoàn thành các bước chuẩn bị đầu tư. Tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện một số dự án Thiết chế Công đoàn đã đầy đủ điều kiện để khởi công xây dựng và hoàn thành bước quy hoạch tổng mặt bằng để chuyển sang các bước thực hiện tiếp theo.

k) UBND Thành phố Hà Nội:

Năm 2020, UBND Thành phố đã ban hành một số văn bản chỉ đạo liên quan đến việc thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước trên địa bàn; chỉ đạo các Sở, ngành triển khai việc Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, tập huấn chính sách pháp luật về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, như: Ban hành Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 25/11/2020 quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 5704/UBND-ĐT ngày 08/12/2020 về việc thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng trịnh Đình Dũng tại Thông báo số 332/TB-VPCP ngày 16/9/2020 về chính

sách nhà ở và thị trường bất động sản nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh; chỉ đạo Sở Xây dựng đã phối hợp với Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng tổ chức tập huấn cho UBND các quận, huyện, thị xã, các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư tái định cư trên địa bàn Thành phố; phối hợp với UBND các quận: Long Biên, Thanh Xuân, Đống Đa, Hai Bà Trưng tổ chức tập huấn Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng cho các chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

Về diện tích bình quân đầu người toàn Thành phố: Đến nay đã phát triển mới khoảng 34,8 triệu m2 sàn nhà ở, nâng diện tích nhà ở bình quân từ 24 m2/người lên thành 26,8 m2/người vượt mục tiêu so với Chương trình phát triển nhà ở quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt là: 25m2/người.

Về chất lượng công trình nhà ở: Theo kết quả sơ bộ Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, chất lượng công trình nhà ở tại từng khu vực như sau: Chất lượng công trình nhà ở toàn Thành phố: tỷ lệ nhà ở kiên cố: 99,1%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố: 0,9% (khu vực đô thị: tỷ lệ nhà ở kiên cố: 99,5%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố: 0,5%; khu vực nông thôn: tỷ lệ nhà ở kiên cố: 98,6%; tỷ lệ nhà ở bán kiên cố: 1,4%). Như vậy, Thành phố đã hoàn thành sớm mục tiêu chất lượng nhà ở theo Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn đến năm 2020 của Thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Về việc phát triển nhà ở xã hội: Đến nay, có 25 dự án đã hoàn thành với 1,25 triệu m2 sàn /6,22 triệu m2 sàn nhà ở nhà ở xã hội theo Kế hoạch của Thành phố phê duyệt.

Lượng cung chào bán trên toàn thị trường toàn Thành phố đạt 28.818 sản phẩm (có 24.164 căn hộ và 4.672 thấp tầng). Giao dịch 13.834 sản phẩm (gồm 10.032 căn hộ và 3.802 thấp tầng). Tỉ lệ hấp thụ trung bình đạt 48%.

l) UBND Thành phố Hồ Chí Minh:

Tiếp tục triển khai thực hiện hiệu quả Đề án "Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trở thành đô thị thông minh giai đoạn 2017 - 2020, tầm nhìn đến năm 2025"; ban hành Kế hoạch số 411/KH-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2020 triển khai thực hiện Đề án "An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội" trên địa bàn thành phố năm 2020; ban hành Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 và Quyết định số 3455/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2020 về cập nhật, bổ sung, điều chỉnh Quyết định số 5087/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Uy ban nhân dân thành phố về ban hành Kế hoạch phát triên nhà ở thành phô Hô Chí Minh giai đoạn 2016 – 2020; Đề án "Xây dựng Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030" đã được Uy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4834/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 và ban hành Văn bản số 1664/UBND-ĐT ngày 05 tháng 05 năm 2020 về triển khai Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

Trong năm 2020 ước tính Thành phố phát triển được 8,87 triệu m2 sàn nhà ở tăng thêm, nâng tổng diện tích nhà ở trên địa bàn Thành phô là 190,73 triệu m2, diện tích nhà ở bình quân đầu người cuối năm 2020 ước đạt 20,63m2/người (mục tiêu của Chương trình phát triển nhà ở quốc gia là: 25m2/người).

Về di dời, tháo dỡ để đầu tư xây dựng mới thay thế chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975: Thành phô đã cải tạo, sửa chữa 199 chung cư, đã di dời được 14 chung cư (trong đó: 06 chung cư cấp D; 08 chung cư không phải cấp D) với tông sô 213/237 chung cư, đạt tỷ lệ 89,87%.

Về thị trường bất động sản: Nguồn cung nhà ở năm 2020 so với năm 2019 nhìn chung về tổng số dự án nhà ở đưa ra thị trường giảm 34%, tổng số căn nhà giảm 30,4%; Cơ cấu sản phẩm mất cân đối, chưa đảm bảo sự phát triên bền vững của thị trường và đảm bảo an sinh xã hội theo nhu cầu thực tế, tỷ lệ phân khúc căn hộ bình dân chiếm tỷ lệ cao nhất nhưng trong thời gian qua tỷ lệ căn hô bình dân giảm từ 51% xuống 1%, chiếm tỷ lệ thấp nhât. Phân khúc căn hộ trung câp lại tăng từ 23,8% - 56,9% và phân khúc căn hộ cao câp tăng cao nhât từ 25,2% - 42,1%. Đây là dấu hiệu lệch pha cung câu và cũng là dấu hiệu 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.

1.2. Hoạt động của Ban Chỉ đạo các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (Ban Chỉ đạo tỉnh) đã tham mưu cấp ủy, chính quyền địa phương ban hành Kế hoạch hoạt động của Ban, trong đó chú trọng việc xây dựng Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh hàng năm theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ, phù hợp với Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; tham mưu văn bản quy phạm pháp luật của địa phương để cụ thể hóa các quy định của Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản.

Thành viên Thường trực của các Ban chỉ đạo tỉnh là Sở Xây dựng chủ trì thực hiện chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở; tham mưu xây dựng và thực hiện Đề án thu thập thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hàng năm theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015; tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, đề xuất giải pháp với Trung ương và cấp ủy địa phương là UBND tỉnh.

Thực hiện tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn pháp luật về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thông qua việc Sở Xây dựng là cơ quan thường trực của Ban chỉ đạo tỉnh có văn bản chấn chỉnh hoạt đông kinh doanh bất động sản gửi đến các chủ đầu tư dự án, trong đó nêu rõ những quy định về kinh doanh bất động sản được làm và không được làm, viện dẫn cụ thể các văn bản quy phạm pháp kèm theo.

Chỉ đạo, triển khai, thực hiện Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án an ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản; Thông báo số 332/TB-VPCP ngày 16/9/2020 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại cuộc họp Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh năm 2020 và những năm tiếp theo.

2. Công tác kiểm tra, đôn đốc thực hiện

Năm 2020, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, Bộ Xây dựng- Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương đã chủ trì phối hợp với các thành viên Ban Chỉ đạo một số Bộ, ngành và Văn phòng thường trực Ban Chỉ đạo TW tổ chức các đoàn kiểm tra, đôn đốc, giải quyết những vướng mắc trong quá trình thực hiện chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản; đặc biệt là các chương trình phát triển nhà ở xã hội (Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng; Chương trình hỗ trợ về nhà ở hộ nghèo ở nông thôn và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; Chương trình nhà ở xã hội dành cho sinh viên, công nhân khu công nghiệp tập trung...) tại tỉnh Thái Nguyên; kiểm tra tình hình triển khai thực hiện dự án nhà ở cho học sinh, sinh viên được đầu tư bằng nguồn vốn trái phiếu Chính phủ giai đoạn 2009-2015 theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng tại công văn số 6625/VPCP-CN ngày 26/7/2019 tại một số địa phương, như: Đà Nẵng, Đồng Tháp, Đắc Lắc, Khánh Hòa, Phú Thọ, Nam Định, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An…

3. Công tác kiện toàn thành viên Ban Chỉ đạo Trung ương và Tổ chuyên gia liên ngành

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng, Trưởng Ban Chỉ đạo Trung ương về việc rà soát và kiện toàn thành viên của Ban Chỉ đạo Trung ương, Bộ Xây dựng - Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo đã phối hợp với các Bộ, ngành và địa phương có thành viên tham gia Ban Chỉ đạo tiến hành rà soát và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 138/QĐ-TTg ngày 20/01/2020 về việc kiện toàn thành viên Ban Chỉ đạo Trung ương và Trưởng Ban Chỉ đạo Trung ương ban hành Quyết định số 59/QĐ- BCĐNƠ&TTBĐS ngày 21/01/2020 về việc kiện toàn Tổ chuyên gia liên ngành giúp việc Ban Chỉ đạo Trung ương để phát huy hiệu quả hoạt động của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản trong thời gian tới.

4. Công tác thực hiện pháp luật về nhà ở

a) kết quả thực hiện một số chỉ tiêu chủ yếu:

+ Diện tích bình quân nhà ở toàn quốc ước đạt: 24m^2 sàn/người; Diện tích bình quân nhà ở tại đô thị là 24,5 m^2 sàn/người và nông thôn là 22,5m^2 sàn/người.

+ Tỷ lệ hộ sống trong những ngôi nhà thiếu kiên cố hoặc đơn sơ chiếm một phần nhỏ (6,9%), giảm 8,2 điểm phần trăm so với năm 2009

b) Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Theo báo cáo của các địa phương, tính từ đầu chương trình đến khi kết thúc thực hiện chính sách (31/12/2019), cả

nước đã hoàn thành hỗ trợ cho 329.052 hộ/347.400 hộ thuộc diện được hỗ trợ sau khi rà soát thực tế (gồm 157.252 hộ xây mới, 171.800 hộ sửa chữa), đạt 94,7%. Bộ Tài chính đã cấp đủ kinh phí cho các địa phương thực hiện với số tiền là 10.654 tỷ đồng.

c) Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg: Theo tổng hợp báo cáo của các địa phương và Ngân hàng Chính sách xã hội, tính đến hết tháng 12/2020, cả nước đã thực hiện hỗ trợ cho khoảng 120.000/235.000 hộ nghèo vay vốn làm nhà ở, với tổng số vốn đã cho vay là 409 tỷ đồng (đạt 51% kế hoạch của cả Chương trình). Bộ Xây dựng đã chủ trì tổ chức cuộc họp với Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam và Trung ương Đoàn Thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh để thống nhất việc phối hợp, lồng ghép các nguồn lực để đẩy nhanh chương trình.

d) Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt theo Quyết định 48/2014/QĐ-TTg ngày 28/8/2014: Theo báo cáo của 13 địa phương tham gia chương trình tính đến tháng 12/2020, các địa phương đã thực hiện hỗ trợ được khoảng 19.350/21.600 hộ nghèo xây dựng, sửa chữa nhà ở phòng tránh bão, lụt (đạt 89,6%), với tổng số vốn đã giải ngân là 664,1 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách nhà nước là 251,2 tỷ đồng, vốn vay từ Ngân hàng Chính sách xã hội là 192,9 tỷ đồng và các nguồn vốn khác ước tính khoảng 220 tỷ đồng. Hiện nay, có 6/13 địa phương đã hoàn thành việc hỗ trợ theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, gồm Hà Tĩnh, Nghệ An, Khánh Hòa, Phú Yên, Ninh Thuận và thành phố Đà Nẵng; 07 tỉnh còn lại đều có tỷ lệ hoàn thành đạt trên 70%.

d) Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2 từ 2018 đến 2020: Thực hiện Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018; Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020 về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 714/QĐ-TTg, theo đó, thời gian thực hiện đến năm 2025. Đến nay, các địa phương chưa triển khai được dự án nào do huy động nguồn vốn khó khăn. Theo Báo cáo của Bộ Tài chính, tính đến ngày 31/12/2020, doanh số cho vay là 200 triệu đồng; dư nợ là 2,4 tỷ đồng, doanh số thu nợ là 48 triệu đồng; tỷ lệ nợ quá hạn là 0%.

e) Các dự án phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên và người thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 249 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng hơn 104.200 căn, với tổng diện tích hơn 5,21triệu m2/12,5 triệu m2 (đạt tỷ lệ 41,7% so với mục tiêu đề ra đến năm 2020). Đang tiếp tục triển khai 264 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 219.000 căn, với tổng diện tích khoảng 10.950.000 m2. Theo Báo cáo của Bộ Tài chính, Tính đến ngày 31/12/2020, doanh số cho vay trong năm 2020 là: 2.361 tỷ đồng; dư nợ của Chương trình là 4.500 tỷ đồng, doanh số thu nợ trong năm 2020 là 258 tỷ đồng; tỷ lệ nợ quá hạn là 0,009%; trong năm 2020, chương trình đã hỗ trợ xây dựng hơn 6.000 căn nhà.

5. Công tác thực hiện pháp luật về thị trường bất động sản

Năm 2020, với sự vào cuộc tích cực, quyết liệt, kịp thời của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành, trong đó có Bộ Xây dựng là cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương, nhiều cơ chế, chính sách, giải pháp quan

trọng đã được các cơ quan có thẩm quyền ban hành nhằm hoàn thiện thể chế và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, có thể kể đến như: Tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020, Quốc hội đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 62/2020/QH14); Luật Đầu tư 2020 (kết hợp sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường) đã tạo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật về chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư; Nghị quyết số 41/NQ-CP ngày 9/4/2020 của Chính phủ đã giao các Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và đầu tư khẩn trương bổ sung, tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn và nghiên cứu hoàn thiện chính sách để đẩy mạnh hơn nữa về phát triển nhà ở xã hội; Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 24/6/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu, trong đó đã tháo gỡ được điểm nghẽn lâu nay của các dự án bất động sản về thủ tục giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án bất động sản; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, với nhiều quy định mới tác động đến các dự án đầu tư, dự án nhà ở.

Thực hiện, Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh và Công văn chỉ đạo, hướng dẫn số 4308/BXD-HĐXD ngày 03/9/2020 của Bộ Xây dựng, các địa phương trên cả nước đã kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư, xây dựng các dự án du lịch, nghỉ dưỡng (có biệt thự du lịch, căn hộ lưu trú).

Năm 2020, số lượng các dự án bất động sản, bao gồm số lượng nhà ở, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú do cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng đã thẩm định là: 78 dự án với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 114.265 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 672 căn; Căn hộ du lịch: 1.666 căn; Biệt thự du lịch: 2.746 căn; đã kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng là: 135 dự án với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 102.751 căn; Căn hộ du lịch: 4.050 căn; Biệt thự du lịch: 90 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 931 căn.

Tình hình giao dịch trên thị trường trong năm 2020 giảm so với năm 2019, đặc biệt là trong giai đoạn cả nước thực hiện cách ly xã hội để phòng chống dịch bệnh vào cuối quý I, đầu quý II. Các tháng cuối năm, tình hình giao dịch có sự cải thiện hơn. Tuy nhiên không đạt được như với năm 2019. Số lượng giao dịch thành công trong năm 2020 tập trung chủ yếu vào 6 tháng cuối năm, đây là thời điểm các doanh nghiệp đã nhanh chóng thích ứng, bám sát các chính sách hỗ trợ của Chính phủ sau thời gian giãn cách xã hội do dịch bệnh.

Giá căn hộ chung cư tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh trong Quý IV và cả năm 2020 vẫn có xu hướng tăng. Tổng hợp giá giao dịch căn hộ chung cư tại hai thị trường này cho thấy: giá bình quân các loại căn hộ chung cư (bao gồm căn hộ bình dân, trung cấp, cao cấp) tại Hà Nội Qúy IV/2020 tăng khoảng 2-3%; tại Tp. Hồ Chí Minh tăng khoảng 3-4% so với Quý IV/năm 2019; các dự án có căn hộ bình dân với mức giá dưới 25 triệu rất ít, hầu như chỉ có tại các khu vực xa trung tâm và hạ tầng kém phát triển. Tại Hà nội có một số ít dự án nhà ở xã hội với mức giá dưới 20 triệu đồng/m^2 mở bán như: Nhà ở xã hội IEC

Thanh Trì; CT3-CT4 Kim Chung; Ecohome tại Bắc Cổ Nhuế – Chèm; Tòa 19T4 nhà ở xã hội Lucky House phường Kiến Hưng, quận Hà Đông…và một số dự án nhà ở thương mại giá thấp như Dự án Phú Thịnh Green Park, Hà Đông, chung cư Tasco Xuân Phương. Tại Tp. Hồ Chí Minh thì hầu như không có dự án có căn hộ với mức giá dưới 25 triệu/m^2.

III. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1.Ưu điểm:

Năm 2020, hoạt động chỉ đạo, điều hành của Ban Chỉ Trung ương và Ban Chỉ đạo các địa phương đã được quan tâm, tập trung chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; Sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ, ngành trung ương, cấp ủy, chính quyền địa phương sự chung sức đồng lòng của mọi tầng lớp nhân dân và các doanh nghiệp triên khai, thực hiện chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản, chủ động nghiên cứu, kịp thời tham mưu cho Đảng, Quốc hội, Chính phủ xây dựng và hoàn thiện hệ thống các văn bản quản lý nhà nước liên quan chính sách nhà ở và thị tường bất động sản đã tập trung thực hiện quyết liệt, có hiệu quả các công cụ điều tiết chính như: tín dụng, thuế, đất đai, quy hoạch... Tập chung đôn đốc các địa phương thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân nhằm đảm bảo an sinh xã hội: tập trung triển khai, đôn đốc thực hiện các Chương trình, chính sách về nhà ở, đặc biệt là cho các đối tượng chính sách, người có công với cách mạng, hộ nghèo ở nông thôn, hộ nhèo ở vùng ngập lũ.. đảm bảo kế hoạch đề ra.

Qua một năm 2020 với nhiều thách thức, nhưng với những tín hiệu, xu hướng hết sức tích cực của thị trường và toàn nền kinh tế, có thể nói thị trường bất động sản đã vượt qua thời điểm khó khăn nhất, để từng bước đứng vững, phục hồi tiếp tục phát triển ổn định, những thành tích rất nổi bật: Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg đã hoàn thành hỗ trợ cho 329.052 hộ/347.400 hộ (đạt 94,7%); Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg đã thực hiện hỗ trợ cho khoảng 120.000/235.000 hộ nghèo vay vốn (đạt 51%); Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt theo Quyết định 48/2014/QĐ-TTg đã thực hiện hỗ trợ được khoảng 19.350/21.600 hộ nghèo xây dựng, sửa chữa nhà ở phòng tránh bão, lụt (đạt 89,6%); Dự án nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên và người thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 249 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng hơn 104.200 căn, với tổng diện tích hơn 5,21triệu m2/12,5 triệu m2 (đạt tỷ lệ 41,7%); thị trường bất động sản trong năm 2020 không rơi vào trạng thái "trầm lắng", "đóng băng" toàn diện mà chỉ giảm phát ở một số phân khúc như nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, văn phòng cho thuê. Nguồn cung nhà ở, bao gồm số lượng chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền trên cả nước, có 322 dự án với 110.181 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, trong Quý IV/2020 giảm (đạt 76% so với quý trước).

2. Tồn tại, khó khăn

- Năm 2020, tình hình thế giới, khu vực tiếp tục có những diễn biến mới, phức tạp. Đại dịch Covid-19 tác động sâu sắc, toàn diện tới mọi mặt đời sống kinh tế, xã hội để lại hậu quả rất nghiêm trọng đối với các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam.

- Vẫn còn tình trạng sốt đất, sốt giá ở một số địa phương trong một số thời điểm. Cơ cấu sản phẩm bất động sản chưa hợp lý, thiếu gay gắt nhà ở xã hội (mới chỉ đáp ứng 41,7% so với mục tiêu đề ra), nhà ở thương mại giá thấp; định chế tài chính chưa đầy đủ; một số cơ chế chính sách về thuế, tín dụng, đất đai còn bất cập ảnh hưởng đến việc huy động nguồn lực cho thị trường và chống đầu cơ bất động sản; thông tin, dữ liệu về nhà ở, thị trường bất động sản chưa đầy đủ.

Việc phát triển nhà ở xã hội chậm không đảm bảo theo kế hoạch, nguồn vốn dành cho phát triển nhà ở xã hội quá ít, nhiều địa phương chưa quan tâm phát triển nhà ở xã hội, như: chưa đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm theo quy định của pháp luật; trong quy hoạch đô thị, khu công nghiệp chưa thực hiện nghiêm quy định dành 20% quỹ đất trong các dự án để phát triển nhà ở xã hội, dẫn đến thiếu quỹ đất sạch để triển khai các dự án nhà ở xã hội; chưa quan tâm hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào các dự án nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách địa phương..

- Vướng mắc trong công tác quản lý, vận hành nhà chung cư: Việc quản lý vận hành nhà chung cư diễn ra phức tạp, một số nhà chung cư tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh thường xuyên xảy ra tranh chấp giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và cư dân

- Công tác phối hợp của một số bộ, ngành ở Trung ương cũng như một số sở, ngành ở địa phương thiếu chặt chẽ, hoạt động còn hạn chế. Việc triển khai thực hiện một số chủ trương, kế hoạch công tác, chế độ báo cáo, thống kê chưa nghiêm túc, kịp thời.

IV. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ TRONG TÂM NĂM 2021

Trong năm 2021, Ban Chỉ đạo Trung ương và các Thành viên tập trung thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Tiếp tục tập trung chỉ đạo công tác hoàn thiện thể chế về lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản, khắc phục các chồng chéo giữa các luật; đặc biệt cải cách thủ tục đầu tư, tháo bỏ các rào cản, vướng mắc, tạo lập môi trường kinh doanh thông thoáng, thuận lợi để thu hút các nguồn lực cho đầu tư phát triển, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

2. Tập trung giải quyết, tháo gỡ khó khăn, đặc biệt là việc bố trí nguồn vốn ngân sách để triển khai có hiệu quả các Chương trình phát triển nhà ở xã hội; hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng; hỗ trợ hộ nghèo khu vực nông thôn; phòng tránh bão, lụt khu vực miền Trung; cụm, tuyến dân cư đồng bằng sông Cửu Long; người nghèo, thu nhập thấp tại đô thị; nhà ở cho công nhân khu công nghiệp; sinh viên các trường đại học, cao đẳng...

3. Tiếp tục chỉ đạo quản lý, điều hành thị trường bất động sản gắn với thực hiện chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia và chỉ đạo, thực hiện tốt Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh.

4. Tổ chức chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương xây dựng chương trình phát triển nhà ở đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2040; Phát triển nhà ở theo hướng nâng cao chất lượng, bảo đảm môi trường sống, hạ tầng đồng bộ; tập trung giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở cho người dân, đặc biệt là các hộ gia đình nghèo, cán bộ, công chức, viên chức, công nhân khu công nghiệp và các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở; lập, phê duyệt, công bố Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn theo đúng quy định.

5. Tăng cường kiểm soát thị trường bất động sản: Tập trung kiểm tra, rà soát các dự án nhà ở, khu đô thị mới có bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, bảo đảm tuân thủ đúng số lượng nhà ở được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở; kiểm soát chặt chẽ nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản, cũng như chuyển tiền thu được ra nước ngoài để ngăn chặn các hành vi rửa tiền, chuyển giá, trốn lậu thuế; tập trung thanh tra, kiểm tra, rà soát các dự án bất động sản chậm triển khai, để đất hoang hóa, chủ đầu tư yếu kém không còn khả năng triển khai dự án để quyết định việc cho giãn tiến độ hoặc thu hồi dự án;

6. Đôn đốc việc xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và có các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá, bong bóng bất động sản trên địa bàn.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động năm 2020 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2021 của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ (để b/cáo);
- Đ/c Trưởng Ban Chỉ đạo (để b/cáo);
- Đ/c Phó Trưởng Ban Chỉ đạo (để b/cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, ngành, đoàn thể Trung ương;
- Thành viên Ban chỉ đạo Trung ương;
- UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Chuyên viên liên ngành BCĐ;
- Lưu: VT, VPTTBCĐ.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

THÀNH VIÊN BAN CHỈ ĐẠO
Nguyễn Văn Sinh

