

Số: 5333/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2024

V/v phân tích cơ cấu giá thành, giá bán
và nguyên nhân tăng giá bất động sản và
đề xuất giải pháp

Kính gửi: Văn phòng Chính phủ

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 5914/VPCP-CN ngày 20/8/2024 của Văn phòng Chính phủ đề nghị Bộ đánh giá tình hình giá bất động sản, nhà ở thương mại tại một số đô thị lớn tăng cao trong thời gian qua; phân tích cơ cấu giá thành, giá bán, làm rõ nguyên nhân, đề xuất giải pháp gửi về Văn phòng Chính phủ phục vụ buổi làm việc của Thủ tướng Chính phủ với một số Tập đoàn, Tổng Công ty trong lĩnh vực bất động sản, nhà ở.

Theo đề nghị của Văn phòng Chính phủ, Bộ Xây dựng báo cáo như sau:

I. CƠ CẤU GIÁ NHÀ Ở, BẤT ĐỘNG SẢN

Các chi phí cấu thành chính ảnh hưởng đến giá nhà ở, bất động sản bao gồm:

- (1) Tiền sử dụng đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng;
- (2) Chi phí xây dựng dự án (nhà ở, bất động sản);
- (3) Chi phí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong khu vực dự án;
- (4) Chi phí vốn vay trong thời gian xây dựng;
- (5) Chi phí quản lý của nhà đầu tư (bao gồm lợi nhuận của nhà đầu tư);
- (6) Chi phí bán hàng (bán hàng trực tiếp hoặc thông qua trung gian, sàn giao dịch bất động sản);
- (7) Thuế, phí liên quan.

1. Chi phí liên quan đến đất đai

a) Các phương pháp định giá đất và quy định liên quan đến chi phí về đất đai của dự án

Theo quy định tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024 về các phương pháp định giá đất, cụ thể như sau:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của

loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 159 Luật Đất đai 2024 thì Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Tính thuế sử dụng đất.

- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai.

- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân.

- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

b) Tác động về kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đến thị trường nhà ở, bất động sản

Theo tổng hợp báo cáo của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thực hiện quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Quản lý thuế, các địa phương đã đẩy mạnh áp dụng hình thức đấu giá để giao đất, cho thuê đất đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Nhìn chung, việc giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức

đấu giá quyền sử dụng đất đã hạn chế được tiêu cực, lợi dụng cơ chế xin-cho, chỉ định đối tượng được giao đất, thuê đất để mưu lợi cá nhân, làm thất thoát tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, góp phần bổ sung nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đã ngày càng được thực hiện phổ biến và mở rộng hơn về quy mô, tăng giá trị thu được qua các năm.

Theo báo cáo đánh giá của các địa phương, việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua được thực hiện công khai, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đúng theo quy định của pháp luật. Kết quả trúng đấu giá bình quân ở nhiều địa phương không quá cao so với giá khởi điểm.

Bên cạnh những lợi ích đạt được, việc đấu giá quyền sử dụng đất thời gian qua cũng đã bộc lộ một số hạn chế, tiêu cực, cụ thể:

- Trong quá trình tổ chức thực hiện đấu giá, đặc biệt là đấu giá đất ở tại một số nơi còn có hiện tượng “cò đấu giá”, thông đồng... làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người tham gia đấu giá.

- Hiện tượng bỏ giá rất cao một số lô đất, rồi "bỏ cọc", tạo mặt bằng "giá ảo" để thao túng thị trường, mua đi, bán lại nhiều lô đất trúng đấu giá khác nhằm thu lợi bất chính diễn ra khá phổ biến ở nhiều nơi và thậm chí mang tính tổ chức.

- Gần đây xuất hiện một số trường hợp có kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm và cũng có tác động đến thị trường bất động sản khu vực. Theo phản ánh ban đầu, tại một số địa bàn của Tp. Hà Nội, kết quả đấu giá và giá trúng đấu giá được ghi nhận ở mức rất cao (đấu giá đất tại huyện Hoài Đức – Hà Nội, mức giá trúng đấu giá gấp 18 lần so với giá khởi điểm).

Có thể thấy có 03 nguyên nhân chính đã tác động đến kết quả đấu giá đất vừa qua: (i) Mức giá khởi điểm thấp thu hút nhiều người tham gia; (ii) Số tiền đặt cọc để tham gia đấu giá thấp; (iii) Trong các cuộc đấu giá có nhiều hội nhóm đầu tư chuyên tham gia đấu giá rồi bán ngay để kiếm lời. Bên ngoài khu vực đấu giá, đông người môi giới trực chờ kết quả, sẵn sàng chào mua, bán đất với giá chênh từ 200 - 500 triệu đồng/lô.

Kết quả trúng đấu giá đất cao gấp nhiều lần giá khởi điểm sẽ có tác động tiêu cực đến mặt bằng giá đất, nhà ở, đến thị trường (cung, cầu) nhà ở, bất động sản như sau:

- **Thứ nhất**, trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất với mức giá cao hơn nhiều lần so với giá khởi điểm, sau đó lấy mức giá này để làm thông tin tham chiếu, xác định giá đất sẽ tạo ra một mặt bằng giá mới (thậm chí cao hơn nhiều) cho khu vực lân cận địa điểm đấu giá. Điều này sẽ có lợi cho các dự án đã được giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất nhưng lại gây bất lợi cho các dự án đã được chấp thuận nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất.

Một trong các phương pháp để xác định giá đất là phương pháp so sánh trực tiếp thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể,

tính pháp lý về quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Theo đó, với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất với mức giá cao hơn nhiều lần so với giá khởi điểm, sau đó lấy mức giá này để làm thông tin tham chiếu, xác định giá đất sẽ tạo ra một mặt bằng giá mới (thậm chí cao hơn nhiều) cho khu vực lân cận địa điểm đấu giá.

- **Thứ hai**, các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất với mức giá cao hơn nhiều lần so với giá khởi điểm còn có ảnh hưởng đến tâm lý của nhà đầu tư, kéo theo sự tăng giá của các sản phẩm nhà ở, bất động sản đã hoặc đang chào bán lân cận địa điểm đấu giá.

Trong thực tế, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thường là giá cơ sở để các tổ chức, cá nhân tham chiếu và xác định giá mua, bán, chuyển nhượng khi giao dịch bất động sản.

- **Thứ ba**, giá đất tăng sẽ làm tăng chi phí đầu vào và kéo theo tăng giá nhà ở, bất động sản; các doanh nghiệp khó có cơ hội đầu tư dự án bình dân, giá thấp mà bắt buộc phải đầu tư bất động sản cao cấp, siêu sang phục vụ cho các đối tượng thu nhập rất cao trong xã hội mới có thể thu hồi vốn và kinh doanh có hiệu quả. Việc tác động làm tăng giá nhà ở sẽ gây thêm khó khăn cho người dân, đặc biệt là các đối tượng có thu nhập thấp, thu nhập trung bình trong việc tạo lập nhà ở.

- **Thứ tư**, mặt bằng giá đất tăng quá cao sẽ khiến doanh nghiệp, chủ đầu tư không thể có phương án đầu tư, kinh doanh có hiệu quả dẫn đến sẽ không thu hút được đầu tư xây dựng trên địa bàn và làm suy giảm, hạn chế nguồn cung trong tương lai.

- **Thứ năm**, kết quả trúng đấu giá đất cao bất thường sẽ ảnh hưởng, gây khó khăn cho công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế xã hội; dễ kích động người dân bị thu hồi đất đã nhận tiền bồi thường hoặc chưa nhận tiền bồi thường khiếu nại đòi mức bồi thường cao hơn phương án bồi thường đã được phê duyệt, gây mất ổn định xã hội.

c) Chi phí liên quan đến đất đai trong dự án nhà ở

Các chi phí chính liên quan đến đất đai trong dự án nhà ở bao gồm: Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; Các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; Chi phí tái định cư; Chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Chi phí liên quan đến tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng tương đối lớn trong tổng chi phí của dự án nhà ở và cũng có sự khác nhau nhiều giữa các dự án do phụ thuộc vào vị trí và điều kiện thuận lợi của hạ tầng kỹ thuật của dự án, cụ thể:

- *Đối với các dự án nhà ở chung cư cao tầng* chi phí đất đai chiếm khoảng từ 7% đến 20% trong tổng chi phí của dự án.

- Đối với dự án nhà biệt thự, liên kế chi phí đất đai chiếm khoảng 25% - 50% trong tổng chi phí của dự án.

- Chi phí bồi thường tài sản trên đất thường chiếm tỷ lệ không lớn trong chi phí đầu tư xây dựng (khoảng 2%) và có sự khác nhau đáng kể giữa các khu vực thực hiện dự án, đặc biệt là giữa khu vực dân cư tương đối ổn định trong thành phố và khu vực rìa thành phố.

- Chi phí tiền sử dụng đất tính trên giá bán, 1m² cụ thể một số dự án như sau: Dự án khu nhà ở của GP Invest là 15 triệu đồng/36,35 triệu đồng (chiếm 41,5%); Dự án nhà Chung cư tại Hải Phòng là 6,67 triệu đồng/34,54 triệu đồng (chiếm 19,3%); Dự án nhà thấp tầng tại Hải Phòng là 60,14 triệu đồng/156,83 triệu đồng (chiếm 38,3%); Dự án Khu đô thị Đông Tăng Long tại Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh là 2,34 triệu đồng/8,84 triệu đồng (chiếm 26,5%); Dự án Biệt thự Khu đô thị Chánh Mỹ, tỉnh Bình Dương tiền sử dụng đất chiếm 16,3%; Dự án Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, Tp. Hà Nội tiền sử dụng đất chiếm 15%.

Theo tính toán khi áp dụng giá đất năm 2024 chi phí tiền sử dụng đất của các dự án đã tăng lên nhiều so với trước, so sánh tương ứng như sau : Dự án khu nhà ở của GP Invest là 15 triệu đồng tăng lên thành khoảng 22 triệu đồng (chiếm khoảng 60%); Dự án Khu đô thị Đông Tăng Long tại Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh theo tính toán do giá đất tăng lên, chi phí sử dụng đất sẽ tăng từ 26,5% lên chiếm 60 – 65% giá bán; Dự án Biệt thự Khu đô thị Chánh Mỹ, tỉnh Bình Dương tiền sử dụng đất tăng từ 16,3% lên khoảng 50%; Dự án Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, Tp. Hà Nội tiền sử dụng đất tăng từ 15% lên khoảng 33% giá bán.

Một trong những điểm quan trọng nhất của Luật Đất đai năm 2024 là bỏ khung giá đất cũ, thay vào đó, căn cứ trên mục đích, thời hạn sử dụng đất, thông tin đầu vào, các yếu tố khác ảnh hưởng... để xác định giá.

- Bảng giá đất mới sát với giá thị trường làm tăng chi phí liên quan đất đai như chi phí giải phóng mặt bằng, đền bù thu hồi đất, thuế phí liên quan đến đất đều tăng...

- Bảng giá đất tăng sẽ ảnh hưởng đến thị trường, có thể sẽ có tác động dây chuyền, kích hoạt mặt bằng giá bất động sản tăng.

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, bảng giá đất các địa phương đang áp dụng được xây dựng, ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành bị khống chế bởi khung giá đất của Chính phủ (đã được bỏ tại Luật Đất đai năm 2024), đặc biệt trong thời gian thực hiện bảng giá đất, một số địa phương chưa kịp thời theo dõi biến động giá đất phổ biến trên thị trường để điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, do đó giá đất trong bảng giá đất tại một số địa phương còn thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế ở địa phương. Do vậy khi thực hiện điều chỉnh Bảng giá đất sau khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành có thể có sự chênh lệch lớn, cụ thể như:

- Gần đây, Tp. Hà Nội ban hành Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND của UBND Tp. Hà Nội về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 đối với các trường hợp áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật được ban hành làm căn cứ tính: thu tiền

thuê đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê; thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức; tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước mà doanh nghiệp cổ phần sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất trên địa bàn. Theo đó, hệ số điều chỉnh giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các quận: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng là 1,40 và hệ số điều chỉnh đất thương mại dịch vụ là 1,7. Các quận: Cầu Giấy, Thanh Xuân, Tây Hồ lần lượt là 1,35 và 1,6; các quận: Long Biên, Hoàng Mai, Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm là 1,28 và 1,5.

- Tp. Hồ Chí Minh đang xây dựng và đưa ra một số phương án trong Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh. Trong đó, có phương án các mức giá đất của “*Dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh*” tăng rất nhiều so với giá đất của Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/1/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, có khu vực tăng khoảng 10-20 lần. Bảng giá đất vẫn đang được cơ quan có thẩm quyền của Thành phố nghiên cứu, điều chỉnh để hạn chế tác động tiêu cực đến thị trường, người dân và doanh nghiệp.

* **Nhận xét:** Có thể thấy, việc áp dụng bảng giá đất theo quy định mới sát với giá thị trường tại một số địa phương với xu hướng điều chỉnh tăng so với trước đã làm tăng chi phí đầu tư xây dựng, tăng giá thành, giá bán bất động sản, nhà ở của các dự án lên khá nhiều. Qua khảo sát sơ bộ một số dự án cho thấy, do điều chỉnh giá đất đã làm tăng giá bán nhà ở, bất động sản lên 15% - 20% so với trước.

2. Chi phí đầu tư xây dựng dự án nhà ở

Chi phí đầu tư xây dựng dự án nhà ở bao gồm chi phí đầu tư xây dựng, hoàn thiện công trình và chi phí hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị gắn liền công trình, trang thiết bị phòng cháy, chữa cháy trong công trình.

- Chi phí đầu tư xây dựng dự án nhà ở được xác định theo quy định hiện hành của Nhà nước về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Căn cứ, tham khảo theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng và các địa phương công bố, ban hành.

- Chi phí xây dựng cơ bản (xây dựng phần thô) bất động sản của các dự án nhà ở tại các địa phương không có nhiều khác biệt.

Tuy nhiên chi phí xây dựng của mỗi dự án lại rất khác nhau do nhiều yếu tố như:

- Chi phí xây dựng nhà ở, bất động sản có sự khác nhau do khác biệt về chiều cao tầng, số lượng tầng hầm, kiểu dáng kiến trúc, kết cấu chịu lực... (các dự án chung cư có tầng hầm thì chi phí đầu tư xây dựng tăng 10% – 20% so với dự án không có tầng hầm có cùng quy mô).

- Đặc biệt là mức độ, chất lượng, vật liệu hoàn thiện... có tác động rất lớn đến chi phí xây dựng công trình.

- Đối với các dự án nhà ở chung cư cao tầng thì chi phí xây dựng (bao gồm chi phí xây lắp và chi phí thiết bị) chiếm tỷ trọng lớn nhất khoảng 70% của

tổng mức đầu tư dự án. Riêng đối với chung cư nhà ở xã hội thì chi phí xây dựng còn có thể chiếm đến 90% (do được miễn tiền sử dụng đất).

- *Đối với dự án nhà biệt thự, liền kề* thì chi phí xây dựng chiếm tỷ trọng ít hơn nhưng cũng khoảng trên 40% - 50% của tổng mức đầu tư dự án.

- *Chi phí đầu tư xây dựng tính trên giá bán 1m² cụ thể một số dự án như sau:* (1) Dự án khu nhà ở của GP Invest là 5,1 triệu đồng/36,3 triệu đồng (chiếm 14,1%); (2) Dự án nhà Chung cư tại Hải Phòng là 15,7 triệu đồng/34,5 triệu đồng (chiếm 45,5%); (3) Dự án nhà thấp tầng tại Hải Phòng là 32,1 triệu đồng/156,8 triệu đồng (chiếm 20,53%).

* **Nhận xét:** Mặc dù mỗi dự án có sự khác nhau về quy mô, sản phẩm bất động sản nhưng chi phí đầu tư xây dựng của các dự án trong thời gian qua ít biến động hoặc biến động không đáng kể do tăng một số chi phí về thiết bị phòng cháy, chữa cháy.

3. Chi phí hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở

Đây là chi phí cho việc xây dựng hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, đường nội bộ, sân vườn cảnh quan, hàng rào của dự án.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án được xác định vẫn chủ yếu vận dụng các quy định hiện hành của Nhà nước về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí hạ tầng phân bổ cho nhà chung cư trong dự án chỉ chiếm khoảng 3% đến 5% chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án được xác định vẫn chủ yếu vận dụng các quy định hiện hành của Nhà nước về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- *Chi phí hạ tầng kỹ thuật tính trên giá bán 1m² cụ thể một số dự án như sau:* (1) Dự án khu nhà ở của GP Invest là 6,6 triệu đồng/36,3 triệu đồng (chiếm 18,2%); (2) Dự án nhà Chung cư tại Hải Phòng là 925,4 nghìn đồng/34,5 triệu đồng (chiếm 2,7%); (3) Dự án nhà thấp tầng tại Hải Phòng là 4,1 triệu đồng/156,8 triệu đồng (chiếm 2,6%).

* **Nhận xét:** - Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cơ bản ít biến động, làm ảnh hưởng đến giá thành, giá bán bất động sản, nhà ở (do hình thành từ chi phí nhân công, máy móc, vật liệu; giá vật liệu xây dựng ổn định hoặc cá biệt còn giảm so với trước).

4. Chi phí hạ tầng xã hội, công trình tiện ích của dự án nhà ở

Đây là chi phí cho việc xây dựng các công trình tiện ích như nhà trẻ, trường học, bể bơi, phòng tập, nhà hàng, siêu thị, quảng trường, công viên... trong dự án.

- Chi phí các công trình tiện ích phụ thuộc tùy từng dự án, các dự án cao cấp càng nhiều công trình, dịch vụ tiện ích thì chi phí càng nhiều.

- Gần đây các dự án nhà ở, khu đô thị thường được đầu tư đồng bộ với nhiều tiện ích, dịch vụ kèm theo nhà ở, khu ở của cư dân. Các khu đô thị lớn

thường đầu tư xây dựng đầy đủ các công trình nhà trẻ, trường học, siêu thị, quảng trường, công viên...

- Chi phí đầu tư các công trình tiện ích, hạ tầng có thể được tính khấu hao trong quá trình khai thác vận hành và một phần được phân bổ vào giá thành bất động sản, nhà ở kinh doanh của dự án.

- Cụ thể một chung cư chỉ có các tiện ích tối thiểu có giá bán khoảng 40 triệu/m² nếu bổ sung bể bơi, phòng tập, nhà hàng, siêu thị, sân chơi... thì giá bán có thể tăng lên 50 – 60 triệu/m²; một dự án nhà ở thấp tầng có tiện ích tối thiểu có giá bán khoảng 100 triệu/m² nếu bổ sung đầy đủ, đồng bộ các tiện ích, hạ tầng thì giá bán có thể tăng lên 120 triệu/m².

*** Nhận xét:** Tương tự chi phí về đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, chi phí hạ tầng xã hội, công trình tiện ích của mỗi dự án khác nhau về quy mô, mức độ đầu tư. Tuy nhiên, cơ sở tính toán, hình thành các chi phí này trong thời gian qua không có biến động, làm ảnh hưởng đến giá thành, giá bán bất động sản, nhà ở (do hình thành từ chi phí nhân công, máy móc, vật liệu cơ bản ổn định).

5. Chi phí vốn vay khi thực hiện dự án nhà ở

Để phát triển một dự án bất động sản các chủ đầu tư cần vốn chủ sở hữu, vốn vay từ ngân hàng, vốn từ các đối tác, vốn nhận thu trước từ khách hàng và các nguồn khác (cổ phiếu, trái phiếu,...). Trong đó, phần lớn nguồn vốn đến từ vay ngân hàng.

Chi phí lãi vay để thực hiện dự án nhà ở thường phụ thuộc vào thời gian xây dựng, thời gian bán hàng thu hồi vốn, mức lãi suất trên thị trường tại thời điểm vay và tiến độ huy động vốn đầu tư.

- Các dự án nhà ở thường vay tín dụng thương mại khoảng 30% đến 70% tổng vốn đầu tư của dự án.

- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng đối với các dự án nhà ở thương mại theo tính toán thường chiếm tỷ lệ trung bình khoảng 3% đến 5% chi phí đầu tư xây dựng của dự án.

- Tuy nhiên, ngoài chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng, chủ đầu tư còn phải chịu chi phí lãi vay trong thời gian bán hàng thu hồi vốn của dự án. Trường hợp dự án kéo dài, sản phẩm tồn kho thì chủ đầu tư không có nguồn thu để trả nợ, chi phí lãi vay sẽ tăng lên rất nhiều.

- Chi phí vốn vay thực hiện dự án tính trên giá bán 1m² cụ thể một số dự án như sau: (1) Dự án khu nhà ở của GP Invest là 2,6 triệu đồng/36,3 triệu đồng (chiếm 7,4%); (2) Dự án nhà Chung cư tại Hải Phòng là 590.789 nghìn đồng/34,5 triệu đồng (chiếm 7,4%); (3) Dự án nhà thấp tầng tại Hải Phòng là 2,6 triệu đồng/156,8 triệu đồng (chiếm 1,7%).

*** Nhật xét:** Qua tổng hợp cho thấy, chi phí vốn vay để thực hiện dự án bất động sản, nhà ở trong thời gian qua, đặc biệt trong 02 năm trở lại đây giữ nguyên hoặc có xu hướng được điều chỉnh giảm theo mặt bằng lãi suất đã giảm chung.

6. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng gồm các khoản chi như chi phí quảng cáo, chi phí môi giới bán hàng, chi phí chính sách bán hàng (quà tặng, khuyến mại,...) và chi phí quản lý bán hàng.

- Thông thường chi phí bán hàng của các dự án nhà ở thương mại thường chiếm từ 3% - 7% giá bán bất động sản (có những dự án chi phí bán hàng rất nhiều có thể lên đến 15%).

- Đối với nhà ở xã hội, do đặc thù về việc xét duyệt đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội, chi phí bán hàng thấp hơn và dao động trong khoảng 1% - 3% giá bán, cho thuê nhà ở xã hội.

Chi phí bán hàng thường được xác định theo tỷ lệ giá bán bất động sản nên cơ cấu chi phí này trong giá thành bất động sản sẽ biến động theo xu hướng biến động giá bất động sản. Chi phí bán hàng thường phụ thuộc vào phân khúc bất động sản và lợi thế cạnh tranh của sản phẩm bất động sản. Ngoài ra, chi phí bán hàng còn phụ thuộc vào mô hình phân phối sản phẩm bất động sản như chủ đầu tư tự tổ chức bán hàng hoặc chủ đầu tư liên kết với đơn vị phân phối bán hàng. Tùy từng giai đoạn, trạng thái hoạt động của thị trường thì cơ cấu các khoản mục chi phí trong chi phí bán hàng có thể thay đổi như trong giai đoạn thị trường khó khăn chi phí quảng cáo và chi phí chính sách bán hàng phải tăng lên nhưng chi phí quản lý bán hàng và chi phí môi giới bán hàng phải giảm xuống.

- *Chi phí bán hàng tính trên giá bán 1m² cụ thể một số dự án như sau:* (1) Dự án khu nhà ở của GP Invest là 720.000 nghìn đồng/36,3 triệu đồng (chiếm 2%); (2) Dự án nhà Chung cư tại Hải Phòng là 2,7 triệu đồng/34,5 triệu đồng (chiếm 8%); (3) Dự án nhà thấp tầng tại Hải Phòng là 15,6 triệu đồng/156,8 triệu đồng (chiếm 10%).

*** Nhận xét:** Qua tổng hợp cho thấy, chi phí bán hàng trong cơ cấu giá bán bất động sản, nhà ở trung bình các dự án hầu hết ở mức 3 – 5%. Chi phí này được tính bằng mức phần trăm trên giá bán sau khi đã hạch toán các chi phí khác cấu thành mức giá. Do vậy, chi phí này cũng không phải là yếu tố làm thay đổi giá bán bất động sản, nhà ở trong thời gian qua.

7. Chi phí thuế, lợi nhuận và chi phí quản lý của doanh nghiệp chủ đầu tư dự án nhà ở

Thuế bao gồm chủ yếu: thuế TNDN, thuế GTGT được xác định theo quy định hiện hành của Nhà nước,

Chi phí quản lý doanh nghiệp và lợi nhuận: Đối với các dự án nhà ở thương mại lợi nhuận do vị trí, lợi thế của sản phẩm và mục tiêu đầu tư của từng doanh nghiệp.

- *Đối với các dự án nhà ở chung cư cao tầng* mức lợi nhuận chiếm khoảng từ 10% đến 20% trong tổng chi phí.

- *Đối với nhà biệt thự, liền kề* mức lợi nhuận thường cao hơn so với nhà ở chung cư, chiếm trên 20% - 30% thậm chí nhiều hơn trong tổng chi phí.

- Đối với dự án nhà ở xã hội, Luật Nhà ở có quy định lợi nhuận định mức không quá 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí lợi nhuận tính trên giá bán $1m^2$ cụ thể một số dự án như sau: (1) Dự án khu nhà ở của GP Invest là 6,7 triệu đồng/36,3 triệu đồng (chiếm 18,6%); (2) Dự án nhà Chung cư tại Hải Phòng là 6,3 triệu đồng (chiếm 18,4%); (3) Dự án nhà thấp tầng tại Hải Phòng là 36,5 triệu đồng (chiếm 23,3%).

* **Nhận xét:** Qua tổng hợp cho thấy mức bình quân chi phí quản lý của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án ít biến động; chính sách thuế, phí liên quan đến kinh doanh bất động sản không thay đổi.

8. Một số hoạt động tác động đến giá bất động sản

Bên cạnh đó, giá nhà ở, đất ở tăng cao tại một số thời điểm, một số dự án, một số khu vực trong thời gian qua còn do:

a) Một số chủ đầu tư dự án bất động sản tận dụng tình hình nguồn cung bất động sản hạn chế để đưa ra giá chào bán bất động sản cao, với mức lợi nhuận kỳ vọng cao hơn so với mức trung bình của các dự án bất động sản. Đặc biệt trong trường hợp tại một khu vực chỉ có rất ít, thậm chí duy nhất một dự án mở bán trong khi nhu cầu và số lượng người đăng ký mua nhiều thì chủ đầu tư có thể nâng giá bán (do không có cạnh tranh và giá tham chiếu) để thu lợi.

b) Một số hội, nhóm đầu cơ, nhà đầu tư và các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản nhiều loạn thông tin thị trường để “thổi giá”, “tạo giá ảo”... và lợi dụng sự thiếu hiểu biết của người dân để thao túng tâm lý, lôi kéo đầu tư theo tâm lý đám đông để trục lợi.

Cơ bản chủ đầu tư các dự án nhà ở dành trung bình khoảng 3% giá bán trả cho bên sàn giao dịch, môi giới để bán hàng. Tuy nhiên, bên sàn giao dịch, môi giới thường lựa theo tình hình thị trường để cộng thêm giá khi giao dịch với khách hàng. Các dự án có ít sản phẩm mà nhiều khách hàng quan tâm thường người mua phải trả thêm tiền so với giá trong hợp đồng ký kết với chủ đầu tư gọi là “tiền chênh”.

Số “tiền chênh” này không cố định mà tùy thuộc vào sức nóng của thị trường, của dự án và thỏa thuận của bên môi giới với khách hàng; có thể ở mức 5% giá bán, thậm chí 10% hoặc 20%.

Ví dụ, một dự án nhà ở thấp tầng ở tỉnh Hưng Yên, các căn nhà bán ra với giá khoảng 7 - 8 tỷ đồng/căn thì khách hàng phải trả tiền chênh trung bình khoảng 750 triệu tương đương 10%; nhưng khi dự án hạ nhiệt thì “tiền chênh” này cũng giảm xuống khoảng 250 triệu đồng thậm chí nhiều sản phẩm chấp nhận bán không có “tiền chênh”.

Giao dịch bất động sản nhà ở, đất ở tại thị trường thứ cấp cũng bị đẩy giá do hoạt động môi giới, trung gian. Thông thường, bên bán phải chi 1% giá bán cho bên môi giới. Tuy nhiên, khi thị trường sốt nóng, môi giới thường cộng thêm “tiền chênh” để giao dịch với khách hàng. Một căn hộ chung cư giá bán khoảng 5 tỷ đồng, môi giới có thể “gửi giá” khoảng 200 – 300 triệu đồng tương đương 5%; một căn nhà liền kề giá khoảng 10 tỷ, môi giới có thể gửi giá khoảng 500 triệu đồng tương đương 5% giá bán.

Trong giai đoạn sốt nóng của thị trường, nhiều môi giới còn sử dụng cách “đặt cọc” để mua nhà ở, đất ở của người bán rồi tăng giá 10% - 15% và giao bán cho người khác. Ví dụ, căn hộ chung cư có giá bán 5 tỷ, bên môi giới đặt cọc 1 tỷ để mua và thỏa thuận thanh toán trong 01 tháng; trong vòng 01 tháng này, bên môi giới sẽ kiếm khách để bán chênh thành 6 tỷ - 7 tỷ.

* **Nhận xét:** Qua tổng hợp cho thấy, chính các hoạt động này của một số hội, nhóm đầu cơ, nhà đầu tư và các cá nhân môi giới bất động sản cũng là một phần nguyên nhân làm tăng giá bất động sản nhà ở, đất ở trong thời gian qua.

II. NGUYÊN NHÂN TĂNG GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Qua tổng hợp, phân tích cho thấy nguyên nhân tăng giá bất động sản tại một số khu vực, địa phương trong thời gian qua do tác động bởi một số yếu tố như sau:

1. Giá bán bất động sản tăng một phần do biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai gần đây cũng như tác động khi áp dụng phương pháp tính và bảng giá đất mới.

Đặc biệt tại một số địa phương, khu vực có hiện tượng đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm. Việc quản lý, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu vực, địa phương chưa tốt; có hiện tượng nhiều nhà đầu tư thành lập hội, nhóm tham gia đấu giá; trả giá đất cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm, rồi có thể “bỏ cọc” sau khi trúng đấu giá đất nhằm mục đích thiết lập mặt bằng giá ảo tại khu vực để kiếm lời...

Việc đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm sẽ có tác động làm tăng mặt bằng giá đất, giá bất động sản, giá nhà ở của khu vực lân cận và của địa phương; đồng thời làm tăng chi phí triển khai thực hiện dự án nhà ở, gây khó khăn cho doanh nghiệp, giảm nguồn cung cho thị trường, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản.

2. Hiện tượng “tạo giá ảo”, “thổi giá” của giới đầu cơ và các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; lợi dụng sự thiếu hiểu biết, đầu tư theo tâm lý đám đông của người dân để trục lợi.

Đây là các cá nhân hoạt động môi giới tự do, không có chứng chỉ môi giới bất động sản, yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh dẫn đến tình trạng làm ăn chộp giật, thông đồng làm giá, thổi giá cao so với giá trị thực tế, thao túng thị trường, gây thiệt hại cho khách hàng và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản.

3. Thiếu nguồn cung bất động sản, nhà ở để đáp ứng nhu cầu đại bộ phận người dân, các đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình tại các khu vực đô thị, đặc biệt là Tp.Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh¹.

¹ Trong quý II/2024: số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý bằng 90% so với quý I/2024, bằng 128,57% so với cùng kỳ quý II/2023; số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở trong quý bằng 95,24% so với quý I/2024, bằng 80% so với cùng kỳ quý II/2023.

Trong 06 tháng đầu năm 2024:

- Số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành bằng 90,48% so với 06 tháng đầu năm 2023.

- Số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở bằng 113,8% so với 06 tháng đầu năm 2023.

- Khi các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và một số luật liên quan chưa được sửa đổi, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc từ quy định pháp luật do chồng chéo, thiếu đồng bộ, không cụ thể².

- Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn vốn vay tín dụng, nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

- Nhiều dự án đã, đang triển khai xây dựng thời gian qua phải tạm dừng, giãn tiến độ, chậm tiến độ triển khai xây dựng.

- Hiện nay, sau khi các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được ban hành và có hiệu lực thi hành, các vướng mắc khó khăn về thể chế, quy định pháp luật (đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tín dụng...) đối với doanh nghiệp đã được hệ thống pháp luật điều chỉnh, sửa đổi kịp thời và cơ bản đã khắc phục được những tồn tại, hạn chế, bất cập của quy định pháp luật trước đây. Tuy nhiên để các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành “đi vào cuộc sống” cần có thời gian để thẩm thấu, thực thi.

4. Biến động của nền kinh tế trong thời gian qua liên quan đến thị trường chứng khoán, trái phiếu, vàng... đã tác động đến tâm lý của người dân, nhà đầu tư, dẫn đến xu hướng chuyển dịch dòng tiền của người dân, nhà đầu tư sang đầu tư nhà, đất để làm nơi “trú ẩn” an toàn cho nguồn tiền tích lũy, nguồn vốn đầu tư.

III. GIẢI PHÁP

Căn cứ tình hình thực tiễn về giá bất động sản trên thị trường một số khu vực tại một số địa phương và những nguyên nhân chính ảnh hưởng đến mặt bằng giá đất, nhà ở, đến cung cầu nhà ở, bất động sản của thị trường đã phân tích ở trên, Bộ Xây dựng đề xuất một số giải pháp nhằm giảm giá nhà ở, bất động sản và ổn định thị trường bất động sản như sau:

1. Thực hiện có hiệu quả các chính sách, pháp luật liên quan lĩnh vực bất động sản mới được ban hành như Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024,... và các văn bản quy định chi tiết.

2. Triển khai thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển

² (1) trong lĩnh vực đất đai: xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện... (2) trong lĩnh vực quy hoạch: Quy hoạch chi tiết 1/500 không phù hợp với quy hoạch cấp trên; thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung; các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, đang triển khai thực hiện nhưng căn cứ, cơ sở pháp lý đã hết hiệu lực,... (3) trong lĩnh vực đầu tư: việc phải thực hiện thẩm định, điều chỉnh chủ trương đầu tư; điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khi dự án chỉ có quyết định giao đất nhưng không có quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về đô thị; về đấu thầu dự án có phần đất công xen kẽ,... (4) trong lĩnh vực nhà ở, đô thị và xây dựng: quy định về việc không cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp đã có quyền sử dụng “đất khác” không phải đất ở; các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, đô thị; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo lại chung cư cũ; về việc quy đổi diện tích căn hộ và giá quy đổi trong phương án bồi thường;

an toàn, lành mạnh, bền vững và Công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Nghiên cứu, đề xuất hoàn thiện các quy định liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm phù hợp với tình hình thực tiễn, theo hướng: tăng tiền đặt cọc, xác định giá đất khởi điểm đem đấu sát tình hình thực tế khu vực, rút ngắn thời gian nộp tiền trúng đấu giá, hạn chế người tham gia đấu giá với mục đích đầu cơ.

4. Nghiên cứu, đề xuất chính sách đánh thuế đối với trường hợp sở hữu, sử dụng nhiều nhà, đất để hạn chế hoạt động đầu cơ, việc mua đi bán lại nhà, đất trong thời gian ngắn để kiếm lời đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và phù hợp với thông lệ quốc tế...

5. Có giải pháp, biện pháp hạn chế tác động tiêu cực của việc ban hành bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 đến mặt bằng giá đất, giá nhà, đến cung cầu của thị trường bất động sản.

6. Nghiên cứu đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét thí điểm mô hình *“Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý”* nhằm hạn chế tình trạng sàn giao dịch bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản có thể cấu kết gây nhiễu loạn thị trường.

7. Nâng cao hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra, rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, triển khai thực hiện các dự án bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản để kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền, quy định của pháp luật.

8. Tăng cường kiểm tra, giám sát, quản lý có hiệu quả hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản,...

9. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật trong lĩnh vực đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản,...

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các bộ, ngành, cơ quan trung ương, địa phương theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao:

a) Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các chính sách, pháp luật liên quan lĩnh vực bất động sản mới được ban hành như Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024,... và các văn bản quy định chi tiết.

b) Tiếp tục tập trung đẩy mạnh triển khai thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các Công điện, Chỉ thị, Nghị định số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Công điện số 82/CĐ-TTg ngày 21/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Tích cực nâng cao và đẩy nhanh tiến độ giải quyết các thủ tục hành chính của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến dự án bất động sản, nhất là các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư; bồi thường giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất; thủ tục đầu tư xây dựng... nhằm tăng nguồn cung cho thị trường.

2. Bộ Xây dựng

a) Tổ chức triển khai tập huấn, phổ biến để thực hiện có hiệu quả Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết mới được ban hành đến các địa phương, cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân...

b) Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ, ngành có liên quan nghiên cứu đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét thí điểm mô hình “*Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý*” nhằm hạn chế tình trạng sàn giao dịch bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản có thể cấu kết gây nhiễu loạn thị trường.

c) Tiếp tục chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn và đôn đốc các địa phương, doanh nghiệp triển khai thực hiện có hiệu quả 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*” nhằm tăng nguồn cung cho thị trường.

d) Tập trung chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc các địa phương đẩy nhanh việc cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, tăng cung cho thị trường.

đ) Tăng cường quản lý, phối hợp với Tp.Hà Nội, Tp.Hồ Chí Minh và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện thanh tra, kiểm tra, rà soát hoạt động giao dịch, kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản trên địa bàn, đặc biệt là tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai tập huấn, phổ biến để thực hiện có hiệu quả Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết hướng dẫn thi hành mới được ban hành đến các địa phương, cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân.

b) Theo dõi, tổng hợp thông tin tình hình ban hành bảng giá đất của các địa phương theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để đánh giá tác động đối với mặt bằng giá đất. Kịp thời đề xuất giải pháp, biện pháp nhằm hạn chế việc ban hành bảng giá đất mới của các địa phương ảnh hưởng tiêu cực đến mặt bằng giá đất, giá nhà ở và cung cầu của thị trường tại các địa phương.

c) Rà soát, kịp thời phát hiện các bất cập trong quy định pháp luật để tham mưu, đề xuất cấp thẩm quyền sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, không để xảy ra trục lợi, đồng thời xử lý và đề xuất phương án xử lý nghiêm hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất gây nhiễu loạn thị trường.

d) Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận... nhất là trong công tác xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất.

đ) Chỉ đạo, phối hợp với Tp.Hà Nội, Tp.Hồ Chí Minh và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát, kiểm tra hoạt động tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với những trường hợp có biểu hiện bất thường, xử lý theo thẩm quyền những trường hợp vi phạm các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Bộ Tài chính

Nghiên cứu, đề xuất, tham mưu cấp có thẩm quyền có chính sách thuế nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ, mua đi bán lại trong thời gian ngắn để kiếm lời; nghiên cứu có chính sách đánh thuế đối với nhà, đất thứ hai, đánh thuế đối với nhà, đất bỏ hoang, không sử dụng, đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và phù hợp với thông lệ quốc tế...

5. Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương

a) Tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành; các công điện, chỉ thị khác của Thủ tướng Chính phủ và văn bản số 5047/BXD-QLN ngày 28/2024 của Bộ Xây dựng về việc triển khai thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

b) Thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các Công điện, Chỉ thị, Nghị định số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Công điện số 82/CD-TTg ngày 21/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ về kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản tại địa phương; kiểm soát việc mua đi, bán lại các bất động sản trao tay nhiều lần, đặc biệt tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường; thanh tra, kiểm tra, có biện pháp chấn chỉnh các hành vi thổi giá, làm giá, đầu cơ, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có) theo thẩm quyền.

d) Tổ chức kiểm tra, nắm bắt tình hình, làm rõ nguyên nhân gây ra biến động giá của từng loại hình bất động sản như chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất ở trên địa bàn trong giai đoạn vừa qua; chủ động đề xuất các biện pháp điều tiết đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

đ) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

e) Thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá bất động sản nhằm đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế của các khu vực trên địa bàn tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương nhằm đảm bảo chỗ ở cho mọi công dân.

g) Có biện pháp quản lý chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của người dân trong các dự án kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật, tránh tình trạng người dân để đất trống, thực hiện hành vi đầu cơ, mua bán trao tay, “thời giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

h) Tổ chức công bố công khai thông tin về thị trường bất động sản; công bố thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đầu tư phát triển hạ tầng và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương; các dự án bất động sản đã được phê duyệt; các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện huy động vốn theo quy định nhằm bảo đảm minh bạch thông tin thị trường, ngăn chặn các hiện tượng gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

i) Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, các chính sách mới liên quan đến pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân có liên quan, đồng thời, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

6. Đối với các doanh nghiệp

a) Tập trung nghiên cứu, thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành, như: Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024... và các văn bản quy định chi tiết. Bảo đảm tuân thủ các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản; thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

b) Chủ động rà soát tiết giảm chi phí, tích cực áp dụng công nghệ hiện đại trong xây dựng để giảm giá thành sản phẩm phù hợp với tình hình thực tiễn của thị trường, theo tinh thần “*lợi ích hài hòa, khó khăn chia sẻ*”.

c) Tập trung nguồn lực thỏa đáng cho các dự án bất động sản đang triển khai đầu tư xây dựng, nhất là các dự án lớn sắp hoàn thành để sớm đưa vào kinh doanh, khai thác thu hồi vốn, tạo dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng nguồn cung cho thị trường.

d) Tích cực tham gia đầu tư phát triển dự án bất động sản mới, đặc biệt là phân khúc sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực của xã hội, của đại đa số người dân, có tính thanh khoản tốt như: dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, xây dựng cải tạo lại nhà chung cư... tăng nguồn cung cho thị trường và kích cầu tổng thể.

đ) Chủ động tổ chức rà soát danh mục đầu tư, cơ cấu sản phẩm đầu tư của doanh nghiệp, tái cấu trúc lại doanh nghiệp nhằm bảo đảm phù hợp với năng lực tài chính, khả năng quản trị của doanh nghiệp, tránh đầu tư dàn trải.

e) Chủ động giải quyết các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án về pháp lý, nguồn vốn; rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn; có trách nhiệm tập trung mọi nguồn lực 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.

Trên đây là báo cáo của Bộ Xây dựng theo nội dung đề nghị của Văn phòng Chính phủ tại văn bản số 5914/VPCP-CN ngày 20/8/2024. Đề nghị Văn phòng Chính phủ xem xét, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo quy định./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, Cục QLN&TTBĐS (05b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TƯỚNG**



Nguyễn Văn Sinh