

CHỈ THỊ
Về một số giải pháp tăng cường quản lý
thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản nước ta trong thời gian vừa qua đã có bước phát triển quan trọng, nhiều dự án phát triển nhà ở, công trình dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ đã được hình thành làm thay đổi bộ mặt đô thị, nâng cao điều kiện sống của các tầng lớp dân cư, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp nhân dân, góp phần bảo đảm an sinh xã hội. Thị trường bất động sản đã thu hút đáng kể nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, thúc đẩy các ngành sản xuất khác phát triển. Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện, cơ cấu tổ chức của thị trường được hình thành, đã có sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan trong công tác quản lý nhà nước, tạo điều kiện thuận lợi, môi trường đầu tư thông thoáng để thị trường bất động sản phát triển.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian vừa qua đã bộc lộ những yếu kém, phát triển thiếu lành mạnh và không ổn định. Giá cả hàng hóa bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở vẫn đứng ở mức cao, diễn biến phức tạp, nhất là tại các đô thị lớn; cơ cấu hàng hóa bất động sản nhà ở mất cân đối, thiếu hàng hóa có quy mô vừa và nhỏ, có giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, đặc biệt thiếu loại hình nhà ở cho thuê; tình trạng đầu cơ, kích giá còn phổ biến; giao dịch bất động sản có chiều hướng giảm sút, nhất là trong quý III năm 2011. Việc huy động nguồn lực để triển khai các chương trình phát triển nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân lao động tại các khu công nghiệp còn hạn chế, vì vậy quỹ nhà ở xã hội có sự điều tiết của Nhà nước còn thiếu, gây khó khăn cho việc giải quyết nhà ở cho một bộ phận lớn dân cư đô thị. Tình trạng đầu tư xây dựng nhà ở thiếu căn cứ vào nhu cầu của thị trường, chưa có quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở. Tình trạng đầu tư tràn lan, tự phát hay các dự án chậm tiến độ còn diễn ra phổ biến, dẫn đến tình trạng phát triển không đồng bộ, thiếu kết nối hạ tầng, lãng phí tài nguyên đất đai và vốn đầu tư của xã hội.

Hệ thống tài chính bất động sản chưa hoàn thiện, nguồn vốn cho thị trường bất động sản chủ yếu từ hệ thống ngân hàng và huy động của người dân, chưa có nguồn tín dụng trung và dài hạn để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân trong tạo lập nhà ở. Công tác cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, thu thuế trong giao dịch bất động sản, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất còn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện, làm giảm khả năng thanh khoản của thị trường bất động sản.

Nhằm khắc phục những yếu kém, tồn tại nêu trên, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững, yêu cầu phải tăng cường hơn nữa công tác quản lý, kiểm soát thị trường bất động sản; nâng cao vai trò, trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước ở Trung ương trong việc kiểm tra, thẩm định, cho phép đầu tư các dự án phát triển nhà ở, đầu tư kinh doanh bất động sản; thực hiện tái cơ cấu hàng hóa bất động sản cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, đồng thời, đẩy mạnh phát triển các loại hình nhà ở xã hội có sự tham gia, điều tiết của Nhà nước để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội. Để thực hiện được mục tiêu trên, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các Bộ, ngành và địa phương thực hiện tốt các nhiệm vụ sau đây:

1. Bộ Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện hệ thống luật pháp về nhà ở và kinh doanh bất động sản theo hướng tăng cường vai trò, trách nhiệm của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành Trung ương trong việc quản lý thống nhất về phát triển nhà ở và hoạt động kinh doanh bất động sản; xây dựng cơ chế, chính sách và hướng dẫn các địa phương thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý về cơ cấu hàng hóa bất động sản nhà ở (kể cả nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp ở đô thị);

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan và các địa phương trọng điểm có nhiều dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, rà soát các dự án phát triển nhà ở đang triển khai, các dự án đã giao nhưng chậm triển khai để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh cơ cấu, loại hình nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, phù hợp kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; kiểm tra và yêu cầu chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở triển khai thực hiện nghiêm chỉnh quy định dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án để xây dựng nhà ở xã hội; báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả rà soát, kiểm tra trong quý I năm 2012;

c) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan và các địa phương xây dựng và chỉ đạo tổ chức thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, năm năm và dài hạn, trong đó có chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội; xây dựng, điều chỉnh, bổ sung các cơ chế chính sách phù hợp, đồng thời chỉ đạo các địa phương đẩy mạnh các chương trình xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp tại khu vực đô thị và các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở tại khu vực nông thôn như: Chương trình tôn nền vượt lũ và nhà ở vùng đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2, Chương trình hỗ trợ về nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg ngày 12 tháng 12 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở, Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các vùng thường xuyên bị thiên tai, bão lụt;

d) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu xây dựng, trình Chính phủ trong quý I năm 2012 Đề án nhà ở cho thuê, trong đó chú trọng phát triển nhà ở xã hội để cho thuê và Đề án Quỹ tiết kiệm nhà ở;

đ) Chủ trì, phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các địa phương xây dựng hệ thống số liệu thống kê về nhà ở, phục vụ cho công tác hoạch định chính sách và quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Bộ Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các địa phương về phương pháp xác định giá đất sát giá thị trường trong điều kiện bình thường, theo hướng công khai, để xác định với thủ tục đơn giản để tạo sự chủ động, giảm thời gian và chi phí cho doanh nghiệp;

b) Chủ trì nghiên cứu và ban hành theo thẩm quyền các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, để triển khai thực hiện ngay khi Luật có hiệu lực thi hành; nghiên cứu, đề xuất và báo cáo Chính phủ trong quý II năm 2012 về thuế bất động sản nhằm hạn chế đầu cơ, sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, bất động sản;

c) Nghiên cứu, sửa đổi quy định về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản cho phù hợp với tình hình thực tế;

d) Nghiên cứu trình Chính phủ trong quý I năm 2012 Nghị định hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, trong đó điều chỉnh mô hình quỹ đầu tư bất động sản nhằm hỗ trợ vốn cho thị trường thông qua kênh thị trường chứng khoán.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo, đôn đốc các địa phương đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại khu vực đô thị; kiểm tra, xử lý các vi phạm của chủ đầu tư và của cơ quan quản lý có liên quan trong trường hợp giải quyết chậm quá thời hạn quy định hoặc gây phiền hà cho người dân trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

b) Chủ trì nghiên cứu và ban hành văn bản hướng dẫn cơ quan tài nguyên và môi trường địa phương về việc xác định diện tích đất sử dụng không đúng mục đích, diện tích đất lấn chiếm và diện tích đất chưa sử dụng theo đúng quy định, làm căn cứ tính thuế và triển khai thực hiện ngay khi Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành.

4. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư đối với các dự án kinh doanh bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

a) Tiếp tục chỉ đạo các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng thực hiện nghiêm túc Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2011 của Chính phủ, bảo đảm tín dụng bất động sản có tốc độ tăng trưởng và tỷ trọng hợp lý, an toàn, phù hợp với chính sách điều hành tín dụng chung. Trước mắt, giảm tăng trưởng và tỷ trọng tín dụng bất động sản với lộ trình hợp lý, tránh gây sốc, đồng thời áp dụng các biện pháp tăng tính thanh khoản, tránh đóng băng thị trường, tác động xấu lan truyền đến hệ thống các tổ chức tín dụng và đời sống xã hội;

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng nghiên cứu để có hướng dẫn các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách tín dụng phù hợp với tiến trình tái cơ cấu thị trường bất động sản; chỉ đạo các tổ chức tín dụng bố trí nguồn vốn để cho vay đầu tư các dự án phát triển nhà ở để bán, cho thuê phục vụ đối tượng thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế; cho các đối tượng có nhu cầu thực sự vay mua nhà để ở; trước mắt hạn chế cho vay bồi thường, giải phóng mặt bằng, các dự án khởi công mới, các dự án bất động sản cao cấp; giám sát chặt chẽ để hạn chế việc cho các cá nhân vay kinh doanh bất động sản;

c) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các địa phương rà soát, tiếp tục cho vay đối với các dự án bất động sản sẽ hoàn thành và có khả năng bán, thu hồi vốn đầu tư trong năm 2012;

d) Tăng cường kiểm tra, giám sát tình hình cấp tín dụng bất động sản của các tổ chức tín dụng, phát hiện và xử lý kịp thời các khoản nợ quá hạn, ảnh hưởng tới chất lượng tín dụng của các tổ chức tín dụng.

6. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Rà soát, kiểm tra các dự án phát triển nhà ở, trên địa bàn, có biện pháp bảo đảm các dự án được triển khai đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không cho phép triển khai các dự án không tuân thủ pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, không phù hợp quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không có đủ điều kiện hạ tầng để đáp ứng nhu cầu tối thiểu về dịch vụ đô thị; kiên quyết thu hồi hoặc dừng các dự án chậm triển khai, đã giao đất nhưng không sử dụng quá thời gian quy định của pháp luật;

b) Tùy theo tình hình và điều kiện của các địa phương, cho phép chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại sang phục vụ cho mục đích tái định cư và các loại hình nhà ở xã hội để cho thuê giá rẻ nếu phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển các loại hình nhà ở này của địa phương; cho phép điều chỉnh cơ cấu sản phẩm của từng dự án nhà ở thương mại, nhà ở thu nhập thấp cho phù hợp với nhu cầu của thị trường;

c) Xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, năm năm và dài hạn, trong đó có chỉ tiêu cụ thể về phát triển nhà ở xã hội và dành nguồn lực thích đáng của địa phương, tạo điều kiện thu hút sự tham gia các thành phần kinh tế, các tổ chức, cá nhân, đồng thời áp dụng các phương thức thực hiện linh hoạt như: Đầu tư trực tiếp, đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyên giao (BT), mua nhà ở, để đáp ứng nhu cầu về nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội cho thuê tại khu vực đô thị; tiếp tục thực hiện các chương trình mục tiêu hỗ trợ nhà ở tại khu vực nông thôn đang triển khai;

d) Tăng cường công tác kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản, kịp thời xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật, kể cả thu hồi giấy phép kinh doanh và dự án đầu tư hoặc đề nghị các cơ quan chức năng truy cứu trách nhiệm hình sự, cũng như tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp, người dân;

đ) Tăng cường công tác quản lý hoạt động của thị trường, của các sàn giao dịch bất động sản, bảo đảm yêu cầu về tính công khai, minh bạch của thị trường bất động sản.

7. Bộ Thông tin và Truyền thông chỉ đạo các cơ quan truyền thông tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền kịp thời, chính xác và đúng tình hình thị trường để tạo sự đồng thuận và ổn định tâm lý của các tổ chức kinh tế, người dân đối với các chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản.

8. Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản giúp Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ đã giao cho các Bộ, ngành và địa phương tại Chỉ thị này.

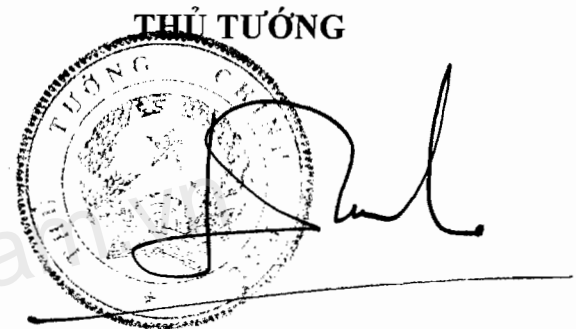
9. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức quán triệt và thi hành nghiêm chỉnh Chỉ thị này.

10. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Văn phòng Chính phủ tổ chức kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chỉ thị này, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- VP BCĐ TW về phòng, chống tham nhũng;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các thành viên BCĐ TW về CS nhà ở và Thị trường bất động sản;
- Văn phòng thường trực BCĐ TW về CS nhà ở và Thị trường bất động sản;
- VPCP: BTCN, các PCN, Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (5b). TR 260

THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tấn Dũng