

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1815 /UBND-KT

Bình Định, ngày 13 tháng 03 năm 2024

V/v báo cáo việc thực hiện chính sách pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Định

Kính gửi: Đoàn Giám sát của Quốc hội

Thực hiện Văn bản số 553/ĐGS-KT ngày 03/11/2023 của Đoàn Giám sát thành lập theo Nghị quyết số 95/2023/QH15 ngày 22/06/2023 của Quốc hội về việc báo cáo việc thực hiện chính sách pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023.

UBND tỉnh Bình Định kính báo cáo Đoàn Giám sát việc thực hiện chính sách pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Định theo Đề cương báo cáo đính kèm./.



(Đính kèm các Phụ lục và văn bản có liên quan)

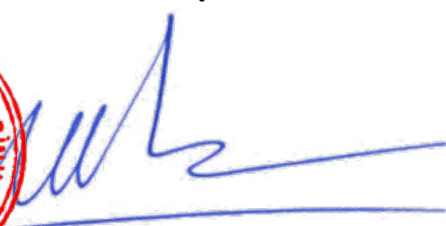
Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- Sở Xây dựng;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K14.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**




Nguyễn Tự Công Hoàng

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023

(Ban hành kèm theo Văn bản số /UBND-KT ngày / /2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

Phần thứ nhất KHÁI QUÁT CHUNG

1. Khái quát công tác chỉ đạo điều hành của chính quyền địa phương về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan; trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023, UBND tỉnh Bình Định trình và đã được HĐND tỉnh ban hành 05 Nghị quyết¹, UBND tỉnh ban hành 19 Quyết định², 01 Chỉ thị³ và ban hành nhiều

¹ Nghị quyết số 31/2015/NQ-HĐND ngày 25/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XI, kỳ họp thứ 12 về kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh bình định giai đoạn 2016-2020; Nghị quyết số 64/2017/NQ-HĐND ngày 14/07/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, kỳ họp thứ 4 về điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh bình định, giai đoạn 2016-2020; Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 11/07/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, kỳ họp thứ 9 về sửa đổi, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh bình định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025; Nghị quyết số 45/2019/NQ-HĐND ngày 13/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XII, kỳ họp thứ 11 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035; Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐND ngày 14/07/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XIII, kỳ họp thứ 11 về quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

² Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 22/01/2015 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 51/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020; Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 21/06/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định 57/2016/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 59/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 14/07/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020; Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/06/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 12/2019/QĐ-UBND ngày 14/03/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 05/04/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định

văn bản chỉ đạo điều hành liên quan đến việc quản lý nhà nước về phát triển và quản lý nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng, quản lý thị trường bất động sản. Qua đó, đã góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân nói chung, cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định; thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

2. Khái quát những thuận lợi, khó khăn; những kết quả đã đạt được trong công tác tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội:

Trong thời gian qua, tỉnh Bình Định cũng là một trong những tỉnh được xem là có thị trường bất động sản diễn ra khá sôi động, cụ thể đến thời điểm hiện tại trên địa bàn tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư, đã và đang triển khai 90 dự án với tổng diện tích đất 1.601,72ha, khoảng 40.077.623m² sàn, khoảng 102.245 căn hộ/nhà (Trong đó: Nhà ở xã hội là 20 dự án, với tổng diện tích đất 33,72ha, khoảng 734.576m² sàn, khoảng 11.880 căn hộ; nhà ở chung cư thương mại là 14 dự án với tổng diện tích đất 9,36ha, khoảng 1.055.576m² sàn, khoảng 9.528 căn/nhà; khu dân cư, đô thị là 56 dự án với tổng diện tích đất 1.558,64ha, khoảng 38.287.471m² sàn, khoảng 80.837 căn/nhà; đã hoàn thành đưa vào sử dụng (toàn bộ và một phần dự án) 27 dự án với khoảng 974.681m² sàn, khoảng 7.301 căn/nhà.

(đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 17/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035; Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/04/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 04/06/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 08/06/2020 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành); Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 39/2023/QĐ-UBND ngày 01/08/2023 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

³ Chỉ thị số 01/CT-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển ổn định, lành mạnh

Tuy nhiên, trong giai đoạn cuối năm 2022 đến nay, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định nói riêng và cả nước nói chung gặp nhiều khó khăn, thách thức, mức thanh khoản thấp; giá nguyên, nhiên vật liệu xây dựng đồng loạt tăng cao; doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến thiếu vốn phải thay đổi phương án kinh doanh như tái cơ cấu nợ, thu hẹp quy mô, tinh giản tối đa bộ máy và lực lượng lao động, giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án dẫn đến sản phẩm nhà ở hoàn thành đưa ra thị trường không nhiều.

Phần thứ hai

VIỆC BAN HÀNH CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH ĐỊNH

I. Kết quả đạt được:

1. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023:

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan, trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023, UBND tỉnh Bình Định ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thị trường bất động sản, cụ thể như sau:

- Quyết định 57/2016/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 12/2019/QĐ-UBND ngày 14/03/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Việc ban hành các văn bản nêu trên đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; tính kịp thời, đầy đủ của việc ban hành, sửa đổi, bổ sung văn bản các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính cụ thể, chi tiết của các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính khả thi, hiệu lực, hiệu quả khi áp dụng các văn bản trong thực tiễn và quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan và Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về quy trình, trách nhiệm xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Định, Quyết định số 85/2022/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Định (*Theo Phụ lục 01 đính kèm*).

2. Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023:

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan, trong giai đoạn từ năm 2015 đến hết năm 2023, HĐND tỉnh, UBND tỉnh

Bình Định ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật pháp luật về phát triển nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Nghị quyết số 31/2015/NQ-HĐND ngày 25/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XI, kỳ họp thứ 12 về Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020.

- Nghị quyết số 64/2017/NQ-HĐND ngày 14/07/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XII, kỳ họp thứ 4 về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định, giai đoạn 2016-2020.

- Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 11/07/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XII, kỳ họp thứ 9 về sửa đổi, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025.

- Nghị quyết số 45/2019/NQ-HĐND ngày 13/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XII, kỳ họp thứ 11 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035.

- Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐND ngày 14/07/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XIII, kỳ họp thứ 11 về quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 22/01/2015 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 51/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020.

- Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 21/06/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 59/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 14/07/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020.

- Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/06/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 05/04/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025.

- Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND ngày 17/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2035.

- Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/04/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025.

- Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 04/06/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025.

- Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025.

- Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 08/06/2020 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành).

- Quyết định số 39/2023/QĐ-UBND ngày 01/08/2023 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định cơ chế hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Việc ban hành các văn bản nêu trên đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; tính kịp thời, đầy đủ của việc ban hành, sửa đổi, bổ sung văn bản các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính cụ thể, chi tiết của các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính khả thi, hiệu lực, hiệu quả khi áp dụng các văn bản trong thực tiễn và quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan và Quyết định số 76/2017/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về quy trình, trách nhiệm xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Định, Quyết định số 85/2022/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Định.

II. Tồn tại, hạn chế:

1. Việc ban hành chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023:

- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định công trình xây dựng (không phải là nhà ở) có sẵn, hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân được đưa vào kinh doanh nhưng chưa có quy định trình tự thủ tục đối với loại hình này.

- Hệ thống biểu mẫu báo cáo theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP và Thông tư số 27/2016/TT-BXD nhiều, phức tạp dẫn đến khó khăn cho việc kê khai, báo cáo về Sở Xây dựng cũng như kê khai lên hệ thống phần mềm của Bộ Xây dựng; Chưa có sự đồng bộ giữa hệ thống biểu mẫu theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP và Thông tư số 27/2016/TT-BXD với hệ thống biểu mẫu trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; việc thực hiện kê khai dữ liệu lên hệ thống thông tin phải sử dụng đúng biểu mẫu của hệ thống, nên việc kê khai tương đối phức tạp.

2. Việc ban hành chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023:

- Tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 quy định “*Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*;”. Tuy nhiên, để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải làm các thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, rất mất thời gian dẫn đến tiến độ thực hiện dự án kéo dài.

- Chưa ban hành cơ chế, chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp (chính sách hiện hành công nhân cũng chỉ là đối tượng thu nhập thấp trong chính sách nhà ở xã hội).

- Quy định đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo Luật nhà ở 2014 thì phải đảm bảo điều kiện là thuộc diện không phải nộp thuế *thu nhập thường xuyên* theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân. Trong khi,

Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn có liên quan không quy định rõ việc xác định *thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân*, điều này dẫn đến các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và các cơ quan quản lý nhà nước đang gặp khó khăn, lúng túng đối với quy định nêu trên khi xét duyệt đối tượng để bán và cấp Giấy chứng nhận.

- Tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014 quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng; trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng các căn hộ để cho thuê này để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn, lãng phí nguồn lực.

- Chưa có hướng dẫn cụ thể trong việc UBND tỉnh thực hiện hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (quy định tại điểm d, đ khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014).

- Chưa quy định cụ thể thủ tục việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có) đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20% (điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).

- Việc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị quy định tại Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ là quá lớn so với nhu cầu sử dụng đất và không phù hợp với kế hoạch xây dựng nhà ở xã hội của một số địa phương nói chung và của Bình Định nói riêng. Đồng thời việc bố trí 20% quỹ đất theo các dự án đầu tư sẽ phân bổ nhiều nơi và không phù hợp về địa điểm, đối tượng có nhu cầu, dễ gây khủng hoảng thừa quỹ đất, dẫn đến việc triển khai đầu tư xây dựng không đúng kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã đề ra.

III. Nguyên nhân của những kết quả đạt được và tồn tại, hạn chế:

1. Nguyên nhân chủ quan:

a) Những kết quả đạt được: Sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt, kịp thời, linh hoạt, sáng tạo, hiệu quả của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBND tỉnh, sự chủ động, vào cuộc, phối hợp kịp thời của các sở, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố.

b) Tồn tại hạn chế: Không.

2. Nguyên nhân khách quan:

a) Những kết quả đạt được: Không

b) Tồn tại hạn chế: Hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập.

IV. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan: Không.

Phần thứ ba

VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH ĐỊNH

A. VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH ĐỊNH

I. Kết quả đạt được:

1. Công tác chỉ đạo, tổ chức thi hành, quản lý điều hành thị trường bất động sản tại địa phương:

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan, Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 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, Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/04/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, Công điện số 469/CD-TTg ngày 25/05/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, Công điện số 993/CD-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, Công điện số 1376/CD-TTg ngày 17/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; UBND tỉnh ban hành một số văn bản chỉ đạo, quản lý, điều tiết thị trường bất động sản và hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững như sau:

- Quyết định 57/2016/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy chế phối hợp thực hiện chế độ báo cáo thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 12/2019/QĐ-UBND ngày 14/03/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 10/03/2023 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Kế hoạch số 102/KH-UBND ngày 31/05/2023 của UBND tỉnh Bình Định triển khai thực hiện một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Chỉ thị số 01/CT-UBND ngày 08/01/2020 của UBND tỉnh Bình Định về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh phát triển ổn định, lành mạnh,

- Văn bản số 5283/UBND-KT ngày 28/07/2023 của UBND tỉnh Bình Định về triển khai thực hiện Công điện số 469/CĐ-TTg ngày 25/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Văn bản số 8406/UBND-KT ngày 08/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về triển khai thực hiện Công điện số 469/CĐ-TTg ngày 25/5/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; Văn bản số 76/UBND-KT ngày 03/01/2024 của UBND tỉnh Bình Định về triển khai Công điện số 1376/CĐ-TTg ngày 17/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Các văn bản nêu trên đã giao nhiệm vụ cụ thể cho các cơ quan, đơn vị có liên quan để làm cơ sở triển khai thực hiện; đồng thời, giao Sở Xây dựng là cơ quan thường trực, chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thường xuyên theo dõi, nắm bắt tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh để tham mưu cho UBND tỉnh trong việc quản lý điều hành, điều tiết thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh và bền vững.

2. Tình hình chung về thị trường bất động sản tại địa phương:

2.1. Đóng góp của lĩnh vực bất động sản đối với tăng trưởng kinh tế của địa phương:

Trong thời gian qua, tỉnh Bình Định cũng là một trong những tỉnh được xem là có thị trường bất động sản diễn ra khá sôi động, cụ thể đến thời điểm hiện tại trên địa bàn tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư, đã và đang triển khai 90 dự án đầu tư xây dựng nhà ở với tổng diện tích đất 1.601,72ha, khoảng 40.077.623m² sàn, khoảng 102.245 căn hộ/nhà (Trong đó: Nhà ở xã hội là 20 dự án, với tổng diện tích đất 33,72ha, khoảng 734.576m² sàn, khoảng 11.880 căn hộ; nhà ở chung cư thương mại là 14 dự án với tổng diện tích đất 9,36ha, khoảng 1.055.576m² sàn, khoảng 9.528 căn/nhà; khu dân cư, đô thị là 56 dự án với tổng diện tích đất 1.558,64ha, khoảng 38.287.471m² sàn, khoảng 80.837 căn/nhà); đã hoàn thành đưa vào sử dụng (toàn bộ và một phần dự án) 27 dự án với khoảng 974.681m² sàn, khoảng 7.301 căn/nhà. Việc đã và đang triển khai 90 dự án đầu tư xây dựng nhà ở với kết quả nêu trên đã đóng góp một phần vào tăng trưởng kinh tế của địa phương.

2.2. Nguồn cung bất động sản tại địa phương:

- Về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị: Đã và đang triển khai 70 dự án nhà ở thương mại, khu đô thị, khu dân cư (14 dự án chung cư nhà ở thương mại, 56 dự án khu dân cư, khu đô thị).

- Về các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Đã và đang triển khai 23 dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Về các loại hình bất động sản mới (căn hộ khách sạn - condotel, biệt thự nghỉ dưỡng - resort villa, công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú - officetel...): Đã và đang triển khai 07 dự án đầu tư xây dựng với loại hình bất động sản mới (*Dự án FLC Sea Tower Quy Nhơn: Công ty cổ phần Xây dựng FLC Faros là chủ đầu tư tại Lô DV1 và DV4 khu ĐT-TM-DV phía tây đường An Dương Vương, P.Nguyễn Văn Cừ, TP.Quy Nhơn với diện tích khoảng 8.480m², khoảng 607 căn hộ; Dự án TMS Luxury Hotel Quy Nhơn Beach: Công ty CP Tập đoàn TMS là chủ đầu tư tại số 28 Nguyễn Huệ, P.Lê Lợi, TP.Quy 28 Nguyễn Huệ, P.Lê Lợi, TP.Quy Nhơn với diện tích khoảng 2.621,8m², khoảng 742 căn hộ; Dự án Khu phức hợp BMC Quy Nhơn: Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng và Xây lắp thương mại BMC là chủ đầu tư tại Lô DV3 khu ĐT-TM-DV phía tây đường An Dương Vương, P.Nguyễn Văn Cừ, TP.Quy Nhơn với diện tích khoảng 3.948,7m², khoảng 664 căn hộ; Dự án Khu phức hợp Kim Cúc: Công ty TNHH Đầu tư Du lịch và Dịch vụ Kim Cúc là chủ đầu tư tại Lô DV2 khu ĐT-TM-DV phía tây đường An Dương Vương, P.Nguyễn Văn Cừ, TP.Quy Nhơn với diện tích khoảng 3.156m², khoảng 696 căn hộ; Dự án Tổ hợp khách sạn và căn hộ khách sạn Xuân Diệu: Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xuân Diệu là chủ đầu tư tại Số 99 đường Trần Hưng Đạo, P.Hải Cảng, TP.Quy Nhơn với diện tích khoảng 1.803m², khoảng 225 căn hộ; Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái FLC Quy Nhơn và FLC Quy Nhơn Golf link: Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC là chủ đầu tư tại Điểm Du lịch số 4 thuộc tuyến Du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến; khu số 6 Khu đô thị mới Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội với diện tích khoảng 209ha, khoảng 1.526 căn hộ; Dự án Khu du lịch Hải Giang Merry Land do Công ty cổ phần dịch vụ giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn làm chủ đầu tư tại Khu vực quy hoạch thuộc một phần Phân khu số 04 và Phân khu số 05, Khu kinh tế Nhơn Hội (xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn) với quy mô diện tích khoảng 623,7058ha, trong đó diện tích đất xây dựng công trình lưu trú nghỉ dưỡng khoảng 214,96ha).*

2.3. Giao dịch bất động sản:

2.3.1. Lượng giao dịch:

Trong giai đoạn 2015-2020 tình hình giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh có nhiều chuyển biến tích cực, số lượng giao dịch bất động sản liên tục biến động tăng, dẫn đến giá bất động sản tăng theo, nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định đã được triển khai đầu tư xây dựng góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân và góp phần thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững. Tuy nhiên, trong giai đoạn cuối năm 2022 đến nay, thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định nói riêng và cả nước nói chung gặp nhiều khó khăn, thách thức, mức thanh khoản thấp; giá nguyên, nhiên vật liệu xây dựng đồng loạt tăng cao; doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến thiếu vốn phải thay đổi phương án kinh doanh như tái cơ cấu nợ, thu hẹp quy mô, tinh giản tối đa bộ máy và lực lượng

lao động, giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án dẫn đến sản phẩm nhà ở hoàn thành đưa ra thị trường không nhiều; cụ thể số lượng giao dịch bất động sản trong giai đoạn 2015-2023 có khoảng 8.778 lượng giao dịch thành công.

2.3.2. Giá giao dịch bất động sản:

Giá giao dịch đất ở trên địa bàn thành phố Quy Nhơn giá đất giao dịch thành công bình quân khoảng 30 triệu đồng/m² đến 100 triệu đồng/m² đồng tùy vị trí, tuyến đường, giá căn hộ chung cư xã hội từ 10 triệu đồng/m² đến 16 triệu đồng/m², giá chung cư nhà ở thương mại từ 20 triệu đồng/m² đến 40 triệu đồng/m². Giá đất bình quân trên địa bàn thị xã An Nhơn, thị xã Hoài Nhơn dao động dưới 25 triệu đồng/m²; các huyện còn lại bình quân khoảng dưới 10 triệu đồng/m².

2.3.3. Chuyển nhượng dự án bất động sản:

Trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh Bình Định có 05 dự án thực hiện việc chuyển nhượng một phần dự án, cụ thể:

- Chung cư cao tầng hồ sinh thái, đầm Đồng Đa, tại phường Hải Cảng, thành phố Quy Nhơn (một phần dự án).
- Khu chung cư Kim Cúc - Gateway Quy Nhơn, thuộc dự án Khu đô thị xanh Vũng Chua, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.
- Khu đô thị Đại Phú Gia (Khu C Khu đô thị - thương mại Bắc sông Hà Thanh); Hạng mục: Trường mầm non sinh thái Ecoschool tại phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.
- Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội (Phần chung cư cao cấp và khách sạn).
- Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội (Phần chung cư cao cấp).

Về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dự án, một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2015, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan (*Theo Phụ lục 05 đính kèm*).

3. Tình hình hoạt động của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại địa phương: Hiện nay, số lượng các doanh nghiệp có đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản được thành lập, hoạt động trên địa bàn tỉnh là 1.498 doanh nghiệp.

4. Công tác quy hoạch:

4.1. Về lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Tỉnh Bình Định đã thực hiện lập Quy hoạch sử dụng đất (2011-2020) và lập điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất tỉnh đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng

đất 05 năm kỳ cuối của tỉnh (2016 - 2020), được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết 98/NQ-CP ngày 27/7/2018.

Đối với cấp huyện, hoàn thành công tác lập, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của 11 huyện, thị xã, thành phố theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định của Chính phủ. Hàng năm đã thực hiện lập kế hoạch sử dụng đất (từ năm 2016 đến năm 2020) của 11 huyện, thị xã, thành phố theo quy định.

- Trong giai đoạn 2021-2030, thực hiện Luật Quy hoạch năm 2017 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch năm 2018, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được tích hợp vào Quy hoạch tỉnh. Theo đó, Quy hoạch tỉnh Bình Định thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1619/QĐ-TTg ngày 14/12/2023; trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã lập Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh Bình Định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Tờ trình số 245/TTr-UBND ngày 28/12/2023 (thông qua Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định). Hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang lấy ý kiến của các bộ ngành liên quan để tổ chức thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định.

Đối với cấp huyện, đã hoàn thành lập quy hoạch sử dụng đất (thời kỳ 2021-2030) và kế hoạch sử dụng đất hàng năm (2021, 2022, 2023) của tất cả 11 huyện, thị xã, thành phố làm cơ sở thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện trước khi được phê duyệt đều được đăng tải trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh để lấy ý kiến nhân dân; tiếp thu ý kiến, giải trình thông qua hình thức đăng tải công khai tại trụ sở UBND cấp huyện, Trang thông tin điện tử của UBND tỉnh Bình Định và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định; Đồng thời, sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đều thực hiện công bố công khai theo quy định.

4.2. Về sự phù hợp giữa quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan; tác động, ảnh hưởng của các quy hoạch (quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng) đến sự phát triển của thị trường bất động sản:

- Về sự phù hợp giữa quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác có liên quan: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện đã cân đối và bố trí quỹ đất hợp lý phục vụ nhu cầu quy hoạch phát triển của các ngành, lĩnh vực, đảm bảo sự liên kết, đồng bộ với các quy hoạch xây dựng, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới.

- Về tác động, ảnh hưởng của các quy hoạch (quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng) đến sự phát triển của thị trường bất động sản: Quy hoạch là tiền đề, là cơ sở để lập chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch sử dụng đất, lập dự án đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Do đó, quy hoạch cần phải đi trước, định hướng trước và tạo hành lang pháp lý để hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội, trong đó có thị trường bất

động sản; Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bình Định đã tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt cơ bản đầy đủ các cấp độ quy hoạch, cụ thể như sau:

+ Về quy hoạch chung đô thị, hiện nay trên địa bàn tỉnh đã phê duyệt các quy hoạch chung đô thị: Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận; Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội; Quy hoạch chung các đô thị: Thị xã An Nhơn; thị xã Hoài Nhơn; đô thị Tây Sơn; đô thị Cát Tiên, đô thị Cát Khánh, huyện Phù Cát.

+ Về quy hoạch chung thị trấn: Đã phê duyệt quy hoạch chung các thị trấn: Thị trấn Vân Canh (huyện Vân Canh); Thị trấn Diêu Trì (huyện Tuy Phước); Thị trấn Ngô Mỹ (huyện Phù Cát); Thị trấn Phù Mỹ; Thị trấn Bình Dương (huyện Phù Mỹ); Thị trấn Tăng Bạt Hổ (huyện Hoài Ân); Thị trấn An Lão, huyện An Lão.

+ Đối với quy hoạch vùng huyện: Đã phê duyệt quy hoạch vùng huyện đạt 04/07 huyện, đạt 57,2% (Huyện Tuy Phước, Phù Cát, Vân Canh, Phù Mỹ).

+ Đối với quy hoạch phân: Tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đạt khoảng 100%, tỷ lệ phủ kín quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn đạt 100%; Tỷ lệ lập quy hoạch phân khu so với diện tích đất xây dựng đô thị: Thành phố Quy Nhơn (đô thị loại I): 100%, Thị xã An Nhơn (đô thị loại III): 99,86%, Thị xã Hoài Nhơn (loại IV): 100%, huyện Tây Sơn: 100%.

Như vậy, hệ thống quy hoạch cơ bản đã được phủ kín và có sự đồng bộ về quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn... đảm bảo việc giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện các dự án, cũng như các thủ tục về đầu tư xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở, tài sản gắn liền với đất, nghĩa vụ tài chính trong quá trình thực hiện các giao dịch dân sự về đất đai, nhà ở; đồng thời, chỉnh trang đô thị, nông thôn, phát triển các ngành dịch vụ, thương mại, du lịch góp phần nâng cao đời sống của người dân và thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh và bền vững trên địa bàn tỉnh Bình Định.

4.3. Sự phù hợp của các dự án bất động sản với quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

Quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất, đảm bảo nguyên tắc quy hoạch, kế hoạch các ngành, lĩnh vực, địa phương có sử dụng đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết và kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, các dự án bất động sản được xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư để làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư và triển khai thực hiện dự án. Do đó, các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các cấp độ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.4. Công tác giám sát quy hoạch: Trong quá trình đầu tư xây dựng dự án sẽ được kiểm tra sự phù hợp với các cấp độ quy hoạch thông qua công tác thẩm

định thiết kế cơ sở, thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở, cấp giấy phép xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền.

4.5. Thống kê tình hình điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất từ năm 2015 đến hết năm 2023 (*Theo Phụ lục 06 đính kèm*).

5. Trình tự, thủ tục thực hiện dự án bất động sản:

Giai đoạn 2015-2023, tỉnh Bình Định thực hiện trình tự, thủ tục đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo pháp luật đầu tư, nhà ở, xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Việc thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện theo pháp luật về đầu tư.

6. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản tại địa phương:

Từ khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành đến nay, công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã được thực hiện đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai, đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng đất cho đầu tư xây dựng hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng; trong đó có quỹ đất quy hoạch để đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị và nhà ở xã hội.

Các dự án có nhu cầu sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đều được trình HĐND tỉnh thông qua (theo thẩm quyền của HĐND tỉnh) hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích (trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ) trước khi UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất. Các công trình, dự án sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đảm bảo phù hợp quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

6.1. Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án bất động sản, không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án bất động sản:

Liên quan đến các dự án nhà ở, căn cứ Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2025 được UBND tỉnh phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 19/4/2021, Quyết định số 4362/QĐ-UBND ngày 01/11/2021, Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 20/10/2022,... Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện rà soát, đưa các dự án vào Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, làm cơ sở để thực hiện việc giao đất triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Về giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án bất động sản, không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để thực hiện các dự án bất động sản:

- Đấu giá quyền sử dụng đất: Trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh Bình Định có 06 dự án bất động sản được lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, trong đó: quỹ đất có sẵn: 01 trường hợp; Thu hồi đất, tạo lập, phát triển quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về đất cho phát triển dự án bất động sản: 05 trường hợp.

- Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án bất động sản: Trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh Bình Định có 15 dự án bất động sản được lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức đấu thầu để thực hiện dự án.

- Không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: Trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh có 23 dự án được lựa chọn nhà đầu tư bằng hình thức chỉ định (trong đó có 05 dự án nhà ở xã hội được chấp thuận chủ trương đầu tư do nhà đầu tư có quyền sử dụng đất).

- Thống kê bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản từ năm 2015 đến hết năm 2023 (*Theo Phụ lục 07 đính kèm*).

6.2. Chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản:

Trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh có 04 dự án được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở (*Theo Phụ lục 07 đính kèm*).

6.3. Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo Quyết định số 04/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh Bình Định, được sửa đổi, bổ sung tại các Quyết định số 21/2019/QĐ-UBND ngày 28/5/2019, Quyết định số 58/2019/QĐ-UBND ngày 09/12/2019, Quyết định số 09/2022/QĐ-UBND ngày 29/3/2022, Quyết định số 30/2023/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh Bình Định. Theo đó, chính sách ban hành bảo đảm tuân thủ theo quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế địa phương. Trong đó có quy định một số nội dung hỗ trợ nhằm bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất khi bị thu hồi đất như: hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm; hỗ trợ cho các hộ gia đình không phải là hộ sản xuất nông nghiệp phải dịch chuyển chỗ ở; hỗ trợ cho các hộ có người đang hưởng chế độ thương binh, gia đình liệt sĩ, gia đình có công cách mạng, hộ gia đình neo đơn,...

- Về chính sách tái định cư: Tỉnh Bình Định quy định người sử dụng đất ở khi bị thu hồi đất được xem xét giao đất ở tái định cư. Các khu tái định cư được xây dựng cơ sở hạ tầng đảm bảo theo quy định. Phần lớn người dân sau khi tái định cư đời sống ổn định, có việc làm và điều kiện sinh hoạt bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Đối với hộ gia đình có đất ở bị thu hồi tự lo chỗ ở mới (không vào khu tái định cư) thì ngoài bồi thường bằng tiền, còn được hỗ trợ thêm theo giá trị đất ở. Do đó, hầu hết người sử dụng đất bị thu hồi đồng thuận với chính sách bồi thường của tỉnh, tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện dự án.

6.4. Định giá đất, xác định giá đất cụ thể:

6.4.1. Về định giá đất:

Căn cứ quy định tại Điều 112 của Luật Đất đai; Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất, kết hợp với kết quả khảo sát, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường, quyết định giá đất cụ thể để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 114, Khoản 2 Điều 172 và Khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; cụ thể:

- Việc thực hiện xác định giá đất cụ thể (theo giá thị trường) đối với khu đất dự án có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất trong bảng giá đất) khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất (kể cả trường đấu giá và không qua đấu giá quyền sử dụng đất) do Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan xác định (chủ yếu là thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá đất để thực hiện xác định giá đất theo quy định) và có văn bản gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh do Sở Tài chính làm Thường trực Hội đồng để tổ chức thẩm định theo quy định tại Thông tư số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định hoàn chỉnh phương án giá đất để trình UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

Đối với xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để phục vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng: Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019, Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định, Thông tư có liên quan về xác định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã tham mưu cho UBND tỉnh ban hành quyết định ủy quyền UBND các huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện) phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể hàng năm kể từ năm 2017 đến 2023 (*thời hạn ủy quyền hàng năm kể từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12*) để phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với công trình, dự án do cơ quan thuộc UBND huyện thực hiện.

Riêng đối với các công trình, dự án do các cơ quan thuộc cấp tỉnh thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định phối hợp Tổ công tác xác định giá đất của tỉnh có trách nhiệm xác định hệ số điều chỉnh giá đất và giá đất cụ thể tái định cư gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Việc thực hiện xác định giá đất cụ thể đối với khu đất dự án có giá trị dưới 20 tỷ đồng (tính theo giá đất trong bảng giá đất): Cơ quan thuế xác định giá đất cụ thể để làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Trường hợp các thửa đất hoặc khu đất thuộc đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có lợi thế, khả năng sinh lợi, UBND tỉnh Bình Định giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành xác định hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm quyết

định giao đất, cho thuê đất để báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định trình UBND tỉnh Bình Định xem xét quyết định.

Đối với trường hợp xác định giá khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Tài chính có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan xác định giá (hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá để xác định giá đất), báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất để thẩm định, trình UBND tỉnh Bình Định xem xét quyết định.

6.4.2. Về phương pháp định giá đất:

- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; căn cứ đặc điểm cụ thể từng dự án (dự án để giao đất, cho thuê đất và bồi thường GPMB) trên địa bàn tỉnh để áp dụng các phương pháp định giá đất (Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất) xác định giá đất cụ thể cho phù hợp với thực tế.

- Việc xác định giá đất cụ thể dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường. Khi áp dụng các phương pháp định giá đất, ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản để xác định. Các dự án bất động sản (kể cả dự án xây dựng nhà ở xã hội) được xác định theo phương pháp thặng dư, cụ thể:

+ Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản, phương pháp này áp dụng định giá đối với thửa đất (khu đất) có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính; chủ yếu sử dụng tính toán, xác định giá đất đối với các dự án giao đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư; các dự án cho thuê đất có mục đích thương mại dịch vụ trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần.

+ Tuy nhiên, phương pháp này còn hạn chế trong việc xác định doanh thu và chi phí phát triển giả định của dự án, ở mỗi thời điểm khác nhau thì sẽ thu thập các yếu tố tác động đến giá trị tài sản thẩm định như: yếu tố cung cầu, sự tăng (giảm) giá của các yếu tố đầu vào khác nhau làm ảnh hưởng đến doanh thu phát triển giả định của dự án; các khoản mục chi phí phát triển của phương pháp thặng dư chưa quy định cụ thể (như chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí quản lý, bán hàng, dự phòng...) nên các đơn vị tư vấn áp dụng cũng có sự khác dẫn đến kết quả chưa đồng nhất trong xác định giá đất cụ thể của từng dự án.

6.5. Cấp Giấy chứng nhận đối với bất động sản:

- Trong giai đoạn từ năm 2015-2020: Đã cấp 2.841 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư (*Theo Phụ lục 07 đính kèm*).

- Trong giai đoạn từ năm 2021-2023: Đã cấp 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư (*Theo Phụ lục 07 đính kèm*).

7. Kinh doanh dịch vụ bất động sản:

7.1. Sàn giao dịch bất động sản:

a) Đánh giá tình hình:

Tỉnh Bình Định cũng được xem là thị trường khá sôi động trong giao dịch bất động sản, ghi nhận tổng số sàn giao dịch bất động sản đã thành lập và hoạt động khoảng 38 sàn. Tuy nhiên, do ảnh hưởng chung của thị trường cả nước, thị trường giao dịch bất động sản tỉnh Bình Định trong giai đoạn hiện nay gặp rất nhiều khó khăn, dẫn đến một số sàn giao dịch phải tạm ngừng hoạt động, nhân sự cũng bị cắt giảm theo. Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bình Định có 10 sàn giao dịch bất động sản⁴ gửi thông báo hoạt động và được Sở Xây dựng đăng tải thông tin đủ điều kiện trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng (<https://sxd.binhdingh.gov.vn/vi/co-cau-to-chuc/>).

b) Kết quả đạt được:

- Việc hình thành các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh trong những năm vừa qua đóng vai trò quan trọng trong việc giúp các cơ quan quản lý nhà nước điều hành và quản lý hoạt động giao dịch bất động sản được hiệu quả, an toàn và minh bạch; Hạn chế tối đa thất thu thuế do việc mua bán, chuyển nhượng ngầm; Bình ổn giá cả trên thị trường; Giảm tình trạng khan hiếm do đầu cơ; Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tăng trưởng nguồn cung, đồng thời điều chỉnh cơ cấu sản phẩm thị trường bất động sản theo hướng hợp lý phù hợp quy luật cung cầu.

- Sàn giao dịch bất động sản thường xuyên cung cấp thông tin, báo cáo hàng tháng về tình hình giao dịch qua sàn theo mẫu tại Phụ lục 13 của Thông tư 11/2015/TT-BXD của Bộ Xây dựng; Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Tuy nhiên còn tồn tại một số vấn đề sau:

- Vẫn còn một số sàn giao dịch bất động sản hoạt động ảo.

- Một số các giao dịch viên chưa có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; một số người đảm nhiệm chức

⁴ Sàn giao dịch bất động sản Kim Cúc, địa chỉ 44-46 Nguyễn Hữu Thọ, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản BHN, địa chỉ 198 Lê Hồng Phong, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản Kiều Việt, địa chỉ Lô 01 Võ Duy Dương, P. Quang Trung, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản Khang Thịnh, địa chỉ 73 Chương Dương, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản Xuân Lộc, địa chỉ 397A Nguyễn Huệ, P. Trần Phú, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản Phú Vinh, 40 Trần Anh Tông, P. Nguyễn Văn Cừ, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản Huy Hoàng (Huy Hoàng land), địa chỉ 67 Ý Lan, P. Thị Nại, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản Hợp Phát Land, địa chỉ 214 Nguyễn Thị Định, Tp. Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản An Phú Thịnh, địa chỉ Tầng 01, Trung tâm thương mại chợ Lớn Quy Nhơn; sàn giao dịch bất động sản SIVC, địa chỉ 04 (số 06 cũ) Trần Cao Vân, Tp. Quy Nhơn.

vụ quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản nhưng chưa có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Một số sàn giao dịch chưa tuân thủ việc báo cáo hàng tháng về tình hình giao dịch bất động sản về Sở Xây dựng Bình Định theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Thông tư số 11/2015/TT-BXD hoặc chưa có quyết định thành lập sàn giao dịch bất động sản kèm theo cơ cấu tổ chức của sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 25 Thông tư số 11/2015/TT-BXD.

7.2. Dịch vụ môi giới bất động sản:

Sở Xây dựng đã thực hiện ủy quyền cho Viện Nghiên cứu và Đào tạo Bất động sản tổ chức kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định trong năm 2022 và năm 2023, theo đó đã cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cho 92 cá nhân.

7.3. Dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản: Không.

7.4. Hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản: Không.

8. Công khai, minh bạch thông tin về thị trường bất động sản:

- Về công khai, minh bạch thông tin doanh nghiệp, thông tin, danh mục, tiến độ các dự án phát triển hạ tầng, dự án bất động sản, được thực hiện, cập nhật thường xuyên theo quy định, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản; Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh; thông tin về các dự án nhà ở đang thực hiện đầu tư xây dựng tại địa phương được Sở Xây dựng cập nhật, đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo hàng quý, cụ thể tại: <https://sxd.binhdingh.gov.vn/vi/du-an-bds-nha-o-xa-hoi/> để cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin theo quy định của pháp luật. Tổng hợp báo cáo Bộ Xây dựng theo định kỳ và đột xuất các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh theo quy định. Đồng thời, Sở Xây dựng đăng tải số điện thoại liên hệ, chuyên mục hỏi đáp, góp ý tại cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng để người dân biết tham gia; ngoài ra thực hiện thông báo tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở, dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Bình Định theo quy định Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, Quyết định 19/2021/QĐ-UBND ngày 27/5/2021 của UBND tỉnh Bình Định về Ban hành Quy chế phối hợp trong quản lý nhà nước về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Về triển khai xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn; việc bảo đảm tính liên thông, kết nối, chia sẻ thông tin, dữ liệu giữa hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở với các hệ thống thông tin có liên quan (hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về quy hoạch, đầu tư, đấu thầu, đất đai) để

thuận tiện cho tra cứu và tăng cường công khai, minh bạch: Thực hiện quy định về xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ, UBND tỉnh đã giao Sở Xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản của tỉnh; đã ban hành Quyết định số 57/2016/QĐ-UBND ngày 27/10/2016, Quyết định số 12/2019/QĐ-UBND ngày 14/3/2019, Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 10/3/2023 ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định để duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản địa phương. Đến nay, Sở Xây dựng đã hợp đồng với đơn vị tư vấn để thực hiện việc thu thập thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Bình Định theo các biểu mẫu được quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ. Qua đó, đã tổng hợp xây dựng cơ bản dữ liệu về nhà ở đối với các dự án phát triển đô thị, dự án nhà ở, dự án có bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trên địa bàn tỉnh.

9. Công tác thanh tra, kiểm tra, thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm tra, kiến nghị của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền; công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản; điều tra, xét xử, thi hành án đối với các vụ án liên quan đến kinh doanh bất động sản:

9.1. Về công tác thanh tra, kiểm tra trong hoạt động kinh doanh bất động sản:

Trong giai đoạn 2015-2023, UBND tỉnh Bình Định đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra trong hoạt động kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

- Tiến hành 03 đợt kiểm tra về kiểm tra điều kiện kinh doanh dịch vụ của các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định, theo đó đã ban hành 03 Kết luận kiểm tra (*Kết luận số 01/KL-SXD ngày 24/05/2019, Kết luận số 02/KL-SXD ngày 17/06/2020, Báo cáo số 01/BC-TKT ngày 23/6/2023*).

- Tiến hành một đợt kiểm tra việc kinh doanh bất động sản của chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Định, theo đó đã kiểm tra về tình hình huy động vốn, điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, việc công khai thông tin dự án của 15 dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định; xử phạt vi phạm hành chính với 02 Doanh nghiệp vi phạm, số tổng số tiền phạt 1,0 tỷ đồng; ngoài ra, trong công tác giải quyết thủ tục hành chính và qua phản ánh, kiến nghị của báo chí, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã kiểm tra, phát hiện 06 tổ chức có hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai (đưa đất vào sử dụng khi chưa hoàn thành các thủ tục để được cho thuê đất theo quy định), đã lập hồ sơ và chuyển Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường (theo thẩm quyền) ban hành 06 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, với tổng mức tiền phạt là 105.000.000 đồng và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc thực hiện đầy đủ thủ tục thuê đất theo quy định.

9.2. Về thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm tra:

Trong giai đoạn 2015-2023, Bộ Xây dựng đã thực hiện kiểm tra công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường Bất động sản trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2021, theo đó ban hành Văn bản số 5280/BXD-QLN ngày 21/11/2022 về thông báo kết quả kiểm tra.

Thực hiện thông báo kết quả kiểm tra nêu trên của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai các nội dung liên quan đến công tác quản lý nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh theo ý kiến của Bộ Xây dựng và đã có Văn bản số 9039/UBND-KT ngày 28/11/2023 báo cáo Bộ Xây dựng.

II. Tồn tại, hạn chế:

- Công tác quy hoạch: Khi lập quy hoạch sử dụng đất thì tính ổn định của quy hoạch thường ổn định, mang tính thời kỳ (10 năm); trong đó có các dự án bất động sản, nhà ở xã hội... Tuy nhiên, đối với quy hoạch xây dựng (quy hoạch phân khu, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn...) thường do tác động của việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, các dự án đầu tư lớn của quốc gia (đường bộ cao tốc, hệ thống điện lưới quốc gia...) làm ảnh hưởng đến quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; do đó, có sự điều chỉnh để phù hợp khi lập quy hoạch chi tiết, thủ tục đầu tư xây dựng... nên thường có sự mâu thuẫn, khi tổ chức triển khai thực hiện phải chờ các quy hoạch có sự đồng bộ mới được thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư; giao đất, cho thuê đất dẫn đến kéo dài thời gian, ảnh hưởng đến nguồn vốn đầu tư đã được bố trí hoặc giảm hiệu quả đầu tư.

- Việc sử dụng đất để thực hiện dự án bất động sản:

+ Giao đất, cho thuê đất: Quy định lựa chọn nhà đầu tư sử dụng đất chưa thật sự thống nhất giữa Luật Đầu tư với Luật Đất đai. Có trường hợp, theo Luật đầu tư có thể chấp thuận chủ trương và lựa chọn nhà đầu tư (Nhà đầu tư có QSDĐ hoặc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp), nhưng theo Luật Đất đai phải đấu giá QSDĐ (Dự án sử dụng đất vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc thương mại, dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp).

+ Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Hầu hết các dự án thực hiện thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư kéo dài, thậm chí có những dự án không thực hiện được, do nhiều nguyên nhân:

* Quá trình khảo sát dự án chưa đầy đủ thông tin về nguồn gốc đất đai; Trong quá trình thực hiện, địa phương gặp khó khăn khi thu hồi đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng do vi phạm pháp luật về đất đai, nhất là các trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích thuộc trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

* Các hộ dân bị ảnh hưởng đất ở đưa ra nhiều điều kiện, yêu sách nằm ngoài chính sách bồi thường (về giá, về diện tích, về bố trí tái định cư...) vì họ biết dự án thực hiện là bất động sản và đã có chủ đầu tư.

* Tài sản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được xây dựng sau khi nhà nước cấp giấy chứng nhận, chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận nhưng phù hợp với mục đích sử dụng đất, địa phương gặp khó khăn trong việc xác định tài sản hợp pháp để tính bồi thường.

+ Định giá đất, phương pháp định giá đất, xác định giá đất cụ thể: Hầu hết các dự án bất động sản và nhà ở xã hội đều có giá trị lớn, phải thực hiện việc xác định giá đất theo quy định. Phương pháp lựa chọn hầu hết sử dụng theo phương pháp thặng dư (là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản).

Tuy nhiên, phương pháp này còn hạn chế trong việc xác định doanh thu và chi phí phát triển giả định của dự án, ở mỗi thời điểm khác nhau thì sẽ thu thập các yếu tố tác động đến giá trị tài sản thẩm định như: yếu tố cung cầu, sự tăng (giảm) giá của các yếu tố đầu vào khác nhau làm ảnh hưởng đến doanh thu phát triển giả định của dự án; các khoản mục chi phí phát triển của phương pháp thặng dư chưa quy định cụ thể (như chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí quản lý, bán hàng, dự phòng...) nên các đơn vị tư vấn khi áp dụng cũng có sự khác nhau về kết quả, chưa đồng nhất trong xác định giá đất cụ thể của từng dự án.

- Công tác thanh tra, kiểm tra: Qua công tác thanh tra, một số dự án bất động có thời gian kéo dài, chậm tiến độ theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, qua trình bày của các chủ đầu tư thì các dự án bất động sản phải thực hiện nhiều thủ tục như: công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng kéo dài; các thủ tục như quy hoạch chi tiết, giấy phép xây dựng, phòng cháy chữa cháy, xác định giá đất... phải thực hiện theo trình tự và quy định của pháp luật; do đó, không thể xử phạt vi phạm theo quy định của Luật Đất đai.

III. Nguyên nhân của những kết quả đạt được và tồn tại, hạn chế:
Không.

IV. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan: Không.

B. VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ NĂM 2015 ĐẾN HẾT NĂM 2023 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH ĐỊNH

I. Kết quả đạt được:

1. Chương trình, kế hoạch, các hình thức phát triển nhà ở xã hội:

1.1. Về chương trình, kế hoạch, các hình thức phát triển nhà ở xã hội:

- Về kết quả đạt được trong việc ban hành chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội: Căn cứ các Nghị quyết số 31/2015/NQ-HĐND ngày

25/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định khóa XI, kỳ họp thứ 12 về kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh bình định giai đoạn 2016-2020, Nghị quyết số 64/2017/NQ-HĐND ngày 14/07/2017 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, kỳ họp thứ 4 về điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh bình định, giai đoạn 2016-2020, Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 11/07/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XII, kỳ họp thứ 9 về sửa đổi, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh bình định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, UBND tỉnh ban hành các Quyết định số 51/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020, Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 14/07/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020, Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/07/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/04/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 04/06/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 23/07/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025 để làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định theo quy định.

- Về sự phù hợp của các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt: Phù hợp theo quy định.

- Về các hình thức phát triển nhà ở xã hội: Trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh Bình Định chỉ phát triển đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước; chưa phát sinh dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước hoặc do hộ gia đình, cá nhân đầu tư.

1.2. Về triển khai, hiệu quả của việc thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất” theo Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 được sửa đổi bởi Quyết định số 1728/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 được sửa đổi bởi Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ: UBND tỉnh đã tổ chức lựa chọn và chấp thuận nhà đầu tư là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC là chủ đầu tư dự án Nhà ở thuộc quy hoạch Khu thiết chế công đoàn tỉnh Bình Định tại Khu CC-09 thuộc khu đô thị Long Vân, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, có diện tích đất 3,78ha, quy mô 04 Block cao 15 tầng với 1.498 căn hộ, tiến độ thực hiện Quý IV/2022-III/2024, để giải quyết nhu cầu về nhà ở cho công nhân, đoàn viên công đoàn, người lao động trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Đến thời điểm hiện tại đã thi công xong phần thô, đang hoàn thiện Block CT1 với khoảng 275 căn.

1.3. Về tình hình triển khai, kết quả đạt được, hiệu quả của việc thực hiện Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp (giai đoạn 2021-2030) theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ: UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 171/KH-UBND ngày 18/10/2023 triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” trên địa bàn tỉnh Bình Định; theo đó đến năm 2030 tỉnh Bình Định dự kiến đầu tư xây dựng khoảng 20.346 căn nhà ở xã hội, cụ thể: giai đoạn 2021-2025 phân đầu đầu tư xây dựng khoảng 9.706 căn/nhà ở xã hội; giai đoạn 2026-2030 phân đầu đầu tư xây dựng khoảng 10.640 căn/nhà ở xã hội. Đến thời điểm hiện tại đã hoàn thành đưa vào sử dụng khoảng 1.393 căn.

2. Đối tượng và điều kiện được thụ hưởng chính sách về nhà ở xã hội:

2.1. Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hình thức cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023: Đối tượng và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở năm 2014: *Theo Phụ lục 10 đính kèm.*

2.2. Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hình thức hỗ trợ các chương trình mục tiêu về nhà ở, hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất từ năm 2015 đến hết năm 2023: *Theo Phụ lục 11 đính kèm.*

2.3. Về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hình thức hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định từ năm 2015 đến hết năm 2023: *Theo Phụ lục 13 đính kèm.*

2.4. Về hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo theo Quyết định số 90/QĐ-TTg ngày 18/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025: Đến hết năm 2023, sẽ hỗ trợ nhà ở đối với 120 hộ/6.000 triệu đồng (*Vân Canh 13 hộ, Tây Sơn 14 hộ, Vĩnh Thạnh 31 hộ, Hoài Ân 24 hộ và An Lão 38 hộ*); trong đó, đã giải ngân đối với 59 hộ/2.950 triệu đồng (*Vân Canh 5 hộ, Tây Sơn 5 hộ, Vĩnh Thạnh 18 hộ và An Lão 31 hộ*).

Kết quả đạt được: Đã giải quyết xây dựng mới nhà ở đối với 114 hộ dân tộc thiểu số nghèo và 06 hộ nghèo dân tộc Kinh sinh sống ở xã đặc biệt khó khăn, thôn đặc biệt khó khăn vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi trên địa bàn tỉnh bằng nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước thuộc Chương trình và các nguồn vốn hợp pháp khác, từng bước xoá bỏ hộ nghèo thiếu hụt về nhà ở (*Theo Phụ lục 12 đính kèm*).

3. Quỹ đất, nguồn vốn để xây dựng nhà ở xã hội:

3.1. Về bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023: Theo Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định

giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 01/4/2020, Quyết định số 30/2020/QĐ-UBND ngày 04/6/2020, Quyết định số 39/2020/QĐ-UBND ngày 23/7/2020 của UBND tỉnh về sửa đổi, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 19/04/2021 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2025, Quyết định số 3410/QĐ-UBND ngày 20/10/2022, Quyết định số 3211/QĐ-UBND ngày 28/08/2023 phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020-2025, dự kiến sẽ phát triển 38 dự án với diện tích đất khoảng 128,09ha, trong giai đoạn 2015-2023 dự kiến phát triển 20 dự án, với diện tích đất khoảng 33,70ha. *(Theo Phụ lục 14 đính kèm).*

3.2. Về bố trí quỹ đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023: *Theo Phụ lục 15 đính kèm.*

3.3. Về vốn do Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023: *Theo Phụ lục 16 đính kèm.*

3.4. Về việc sử dụng nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất để lại cho địa phương phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất để giao cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội: Trong giai đoạn 2015-2023, ngân sách tỉnh đã bố trí kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình từ nguồn thu tiền sử dụng đất là 31.695 triệu đồng và UBND tỉnh đã phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành tại Quyết định số 3170/QĐ-UBND ngày 24/8/2023.

3.5. Về tình hình triển khai, hiệu quả của các gói tín dụng theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ *(tính từ năm 2015 đến tháng 6/2016)*, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, trong đó có Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay:

- Về tình hình triển khai, hiệu quả của các gói tín dụng theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ *(tính từ năm 2015 đến tháng 6/2016)*: Đến 31/12/2016, doanh số giải ngân của Chương trình đạt 29.679 tỷ đồng, đạt 98% số tiền cam kết cho vay, dư nợ 24.143 tỷ đồng, trong đó: Doanh số cho vay nhóm khách hàng cá nhân là 24.285 tỷ đồng, dư nợ đạt 20.857 tỷ đồng; doanh số cho vay đối với nhóm khách hàng doanh nghiệp: 5.394 tỷ đồng, dư nợ đạt 3.286 tỷ đồng; Số tiền chưa giải ngân hết so với số cam kết cho vay là do khách hàng không còn nhu cầu giải ngân toàn bộ số tiền trên hợp đồng tín dụng, đã bố trí được một phần từ nguồn khác, hoặc dự án bị chậm tiến độ.

- Về triển khai thực hiện 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 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số

điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: Đến ngày 28/12/2023, doanh số cho vay đạt 284,75 tỷ đồng, tổng dư nợ đạt 591,54 tỷ đồng, số hộ còn dư nợ 1.532 hộ.

- Về triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững: Đến nay, các Tổ chức tín dụng trên địa bàn đang tiếp cận Chủ đầu tư các dự án thuộc danh mục đã công bố theo Công văn số 1646/SXD-QLN&PTĐT ngày 29/5/2023, cụ thể:

+ Dự án Nhà ở xã hội thuộc quy hoạch Khu thiết chế công đoàn tỉnh Bình Định: Hiện tại có 02 chi nhánh NHTM trên địa bàn tiếp cận dự án. Cụ thể: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bình Định phối hợp với Hội sở chính tiếp cận và thẩm định cho vay chủ đầu tư dự án là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC, tổng mức đầu tư dự án dự kiến là 1.128 tỷ đồng; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh KCN Phú Tài đang làm việc với Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC để tiếp cận cho vay các khách hàng cá nhân là người mua nhà của dự án.

+ Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội tại Khu C thuộc Khu đô thị - Thương mại Bắc sông Hà Thanh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Bình Định đang tiến hành thẩm định cho vay chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH Phú Hiệp, tổng mức đầu tư dự án dự kiến là 364 tỷ đồng.

+ Dự án Khu chung cư Trần Bình Trọng số 145A đường Trần Hưng Đạo, TP. Quy Nhơn: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Quy Nhơn đã ký kết Hợp đồng cho vay số 389/2023/HĐTD ngày 15/02/2023 với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn (Chủ đầu tư dự án), trong đó: Số tiền cho vay dự án đầu tư là 300 tỷ đồng. Hiện tại Chủ đầu tư đang hoàn thiện các điều kiện tín dụng trước khi giải ngân.

4. Việc thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm: trình tự, thủ tục đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, trong đó có việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội):

4.1. Về thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm: trình tự, thủ tục đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, trong đó có việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội): Về trình tự, thủ tục đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện theo quy định Quyết định số 59/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành quy định một số nội dung về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành), Quyết định số 32/2020/QĐ-UBND ngày 08/06/2020 của UBND tỉnh Bình Định về ban hành Quy định một số nội dung về lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định (đã hết hiệu lực thi hành), Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản

lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và quy định của pháp luật về đấu thầu, đầu tư.

4.2. Về các dự án nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023: *Theo Phụ lục 08 đính kèm.*

4.3. Về nhà ở xã hội cho công nhân làm việc ở các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp từ năm 2015 đến hết năm 2023: *Theo Phụ lục 09 đính kèm.*

4.4. Về chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023: Thực hiện theo quy định tại Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. (*Theo Phụ lục 17 đính kèm*).

5. Loại nhà và tiêu chuẩn, quy chuẩn nhà ở xã hội:

Về loại nhà và tiêu chuẩn, quy chuẩn nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 55 Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Theo đó, trong giai đoạn 2015-2023, trên địa bàn tỉnh Bình Định đa số phát triển nhà ở xã hội đối với loại hình nhà ở chung cư, chỉ có 01 dự án nhà ở xã hội với loại hình nhà ở liền kề.

6. Việc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội; nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội:

6.1. Về xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng: Trong giai đoạn 2015-2023, tỉnh Bình Định không có đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư nên không thực hiện việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội đối với loại hình này (*Theo Phụ lục 18 đính kèm*).

6.2. Về xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng: Việc xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 61 Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan. Theo đó, trong giai đoạn 2015-2023, tỉnh Bình Định đã tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng với 10 dự án, cụ thể như sau:

- Dự án Nhà ở xã hội - Cao ốc Long Thịnh: Giá bán 8.000.000 đồng/m².
- Dự án Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn: Giá bán 8.300.000 đồng/m².
- Dự án Nhà ở xã hội chung cư Hoàng Văn Thụ: Giá bán 10.170.095 đồng/m²; Giá cho thuê 93.587 đồng/m²/tháng.
- Dự án Nhà ở xã hội chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng): Giá bán 12.173.570 đồng/m²; Giá cho thuê 266.220 đồng/m²/tháng.

- Dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh (Lamer 1): Giá bán 12.129.984 đồng/m² sàn; Giá cho thuê 120.197 đồng/m²/tháng; Giá cho thuê mua 206.215 đồng/m²/tháng.

- Dự án Nhà ở xã hội Nam Ngân (Seafront): Giá bán 15.966.000 đồng/m²; Giá cho thuê 153.000 đồng/m²/tháng.

- Dự án Nhà ở xã hội Ecohome Nhơn Bình: Giá bán 11.963.230 đồng/m²; Giá cho thuê 108.643 đồng/m²/tháng.

- Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội An Phú Thịnh: Giá bán 13.370.716 đồng/m²; Giá cho thuê 113.246 đồng/m²/tháng.

- Dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh 2 (Lamer 2): Giá bán 14.860.831 đồng/m² sàn; Giá cho thuê 133.124 đồng/m²/tháng; Giá cho thuê mua 240.172 đồng/m²/tháng.

- Dự án Nhà ở thuộc quy hoạch Khu thiết chế công đoàn tỉnh Bình Định: Giá bán 12.387.084 đồng/m²; Giá cho thuê 88.627 đồng/m²/tháng (Nhà ở xã hội cho công nhân).

6.3. Về thực hiện các nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi được mua nhà ở xã hội: Việc thực hiện các nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi được mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 62 Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan.

7. Về quản lý, vận hành nhà ở xã hội:

- Về lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở: Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 105 Luật Nhà ở năm 2014, Mục 3 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan.

- Về tổ chức và hoạt động của các đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong khu nhà ở xã hội: Các đơn vị quản lý vận hành nhà ở trong khu nhà ở xã hội đều có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở 2014 và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan; việc tổ chức và hoạt động của các đơn vị này thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- Về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở xã hội: Để quản lý giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 47/2019/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh Bình Định, theo đó, quy định giá dịch vụ tối thiểu 5.800 đồng/m² sàn sử dụng căn hộ/tháng; giá dịch vụ tối đa 10.000 đồng/m² sàn sử dụng căn hộ /tháng. *(Theo Phụ lục 19 đính kèm).*

- Về bảo trì nhà ở xã hội: Việc bảo trì nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và các văn bản pháp luật hướng dẫn có liên quan.

8. Công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm:

Trong giai đoạn 2015-2023, UBND tỉnh đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong việc phát triển nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

8.1. Năm 2021:

Sở Xây dựng đã kiểm tra và ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 08/QĐ-XPHC ngày 20/5/2021 với số tiền 35 triệu đồng đối với dự án Nhà ở xã hội - Chung cư Hoàng Văn Thụ (Block C) do Công ty TNHH Trainco Bình Định làm chủ đầu tư (chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt), với hành vi tổ chức ký kết hợp đồng lựa chọn đơn vị thi thẩm tra bản vẽ thi công không đủ điều kiện năng lực tham gia hoạt động xây dựng theo quy định; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 09/QĐ-XPHC ngày 20/5/2021 với số tiền 75 triệu đồng (chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt), với hành vi không tuân thủ quy định về sử dụng vật liệu xây dựng không nung theo quy định đối với các dự án nhà ở xã hội. Ngoài ra, kiểm tra việc tổ chức thực hiện công tác quản lý chất lượng và an toàn lao động trong thi công công trình của chủ đầu tư; Kiểm tra điều kiện năng lực của các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng theo quy định; Kiểm tra việc công bố thông tin, ký hợp đồng mua bán, huy động vốn của chủ đầu tư, đối với các dự án Nhà ở xã hội: Tân Đại Minh 2 (Lamer 2), An Phú Thịnh, Ecohome Nhơn Bình.

8.2. Năm 2022:

Sở Xây dựng đã kiểm tra đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh. Theo đó, đã ban Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 02/QĐ-XPHC với số tiền 75 triệu đồng đối với dự án Chung cư NOXH An Phú Thịnh do Công ty cổ phần Phát triển đầu tư xây dựng và Du lịch An Phú Thịnh làm chủ đầu tư (chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt), Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 03/QĐ-XPHC với số tiền 75 triệu đồng đối với Nhà ở xã hội - Chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) do Công ty TNHH Trainco Bình Định làm chủ đầu tư (chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt). Ngoài ra, thực hiện thanh tra công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo Chỉ thị số 02/CT-BXD ngày 15/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng đối với 03 dự án: Dự án Chung cư Nhà ở xã hội - Cao ốc Long Thịnh; Dự án Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home); dự án Chung cư Hoàng Anh Gia Lai và đã ban hành Kết luận thanh tra số 04/KL-SXD ngày 15/8/2022.

9. Việc thực hiện các kết luận giám sát, kiểm tra, thanh tra, kết quả giải quyết tranh chấp của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện chính sách, pháp luật về phát triển nhà ở xã hội:

Thực hiện Thông báo số 209/TB-KTNN ngày 06/6/2022 của Kiểm toán Nhà nước; UBND tỉnh Bình Định đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện đầy đủ theo các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước và đã có các Văn bản số 8040/UBND-KT ngày 31/12/2022, Văn bản số 1840/UBND-KT ngày 31/03/2023, Văn bản số 225/UBND-KT ngày

09/01/2024 báo cáo kết quả thực hiện cho Kiểm toán Nhà nước theo quy định (có các Văn bản kèm theo).

- Đối với kiến nghị Kiểm toán Nhà nước chưa thực hiện liên quan đến cách xác định đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, UBND tỉnh có Văn bản số 4981/UBND-KT ngày 17/07/2023 gửi Bộ Xây dựng để được hướng dẫn, ngày 19/02/2024 Bộ Xây dựng có Văn bản số 675/BXD-QLN về việc trả lời kiến nghị của cử tri tỉnh Bình Định gửi tới Quốc hội trước kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV. Tuy nhiên, nội dung trả lời chưa hướng dẫn cụ thể về cách xác định quỹ đất 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội để làm cơ sở khắc phục theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước.

- Đối với kiến nghị Kiểm toán Nhà nước chưa thực hiện liên quan đến các trường hợp phát sinh thuế thu nhập cá nhân, UBND tỉnh đã chỉ đạo và Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2997/SXD-QLN&PTĐT ngày 07/9/2023 đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể cách xác định về điều kiện thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân để làm cơ sở giải quyết cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở. Ngày 05/12/2023, Bộ Xây dựng có Văn bản số 5570/BXD-QLN về việc trả lời Văn bản số 2997/SXD-QLN&PTĐT ngày 07/9/2023 của Sở Xây dựng Bình Định, có ý kiến: *Pháp luật về nhà ở chỉ quy định điều kiện thu nhập của các đối tượng để được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Về việc xác định điều kiện “không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân”, đề nghị Sở Xây dựng liên hệ cơ quan thuế để được hướng dẫn cụ thể.* Tuy nhiên, Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn có liên quan không quy định rõ việc xác định về “thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân”.

II. Tồn tại, hạn chế:

Hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản nói chung vẫn còn một số tồn tại, bất cập; cụ thể là quy định pháp luật liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội chưa cụ thể, rõ ràng, chưa phù hợp với thực tế.

III. Nguyên nhân của kết quả đạt được và tồn tại, hạn chế: Không.

IV. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan: Không.

Phần thứ tư

NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG

1. Kết quả đạt được:

Trong giai đoạn 2015-2023, tỉnh Bình Định đã ban hành và tổ chức thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội phù hợp với hệ thống pháp luật và thực tiễn, kịp thời, đầy đủ, hiệu quả, hiệu lực, khả thi của chính sách, pháp luật. Qua đó, đã góp phần giúp cho việc phát triển nhà ở xã hội nói riêng và thị trường bất động sản nói chung trên địa bàn tỉnh Bình Định phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững. đến thời điểm hiện tại trên địa bàn tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư, đã và đang triển khai 90 dự án tổng diện tích đất 1.601,72ha, khoảng 40.077.623m² sàn, khoảng 102.245 căn hộ/nhà (Trong đó: Nhà ở xã hội là 20 dự án, với tổng diện tích đất 33,72ha, khoảng 734.576m² sàn, khoảng 11.880 căn hộ; nhà ở chung cư thương mại là 14 dự án với tổng diện tích đất 9,36ha, khoảng 1.055.576m² sàn, khoảng 9.528 căn/nhà; khu dân cư, đô thị là 56 dự án với tổng diện tích đất 1.558,64ha, khoảng 38.287.471m² sàn, khoảng 80.837 căn/nhà); đã hoàn thành đưa vào sử dụng (toàn bộ và một phần dự án) 27 dự án với khoảng 974.681m² sàn, khoảng 7.301 căn/nhà.

2. Tồn tại, hạn chế:

Tiến độ triển khai của một số dự án còn chậm; một số chủ đầu tư dự án đã giãn tiến độ hoặc dừng triển khai thực hiện dự án dẫn đến sản phẩm nhà ở hoàn thành đưa ra thị trường không nhiều; công tác chuyển đổi đất lúa khó khăn, nhiều thủ tục; vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (nguyên nhân do người dân đòi hỏi cao); cơ cấu sản phẩm không hợp lý, dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp; doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng.

3. Nguyên nhân:

Hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập; năng lực tài chính của một số chủ đầu tư còn hạn chế; do ảnh hưởng chung của tình hình kinh tế, bất động sản của thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi phát triển.

4. Bài học kinh nghiệm:

Khi xây dựng chính sách, các cơ quan cần xem xét, đánh giá sát thực tiễn và đồng bộ giữa các chính sách nhằm tránh trường hợp khi ban hành các chính sách bị chồng chéo dẫn đến khó khăn trong quá trình thực hiện.

II. KIẾN NGHỊ

1. Sớm ban hành các Nghị định hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở năm 2023, Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 để những vướng mắc của các Nghị định trước đây sớm được khắc phục

2. Bộ Xây dựng nghiên cứu đề xuất Chính phủ ban hành chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là ban hành cơ chế, chính sách riêng đủ hấp dẫn về đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp. Vì hiện tại, chính sách nhà ở xã hội/nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp áp dụng theo cơ chế ưu đãi chung nhà ở xã hội.

3. Đề nghị Ngân hàng Nhà nước có giải pháp quy định đơn giản hóa thủ tục cho vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng để các nhà đầu tư, người mua nhà ở xã hội nhanh chóng được tiếp cận, được giải ngân trong thời gian ngắn nhất. Quy định lãi suất của gói tín dụng 120.000 tỷ chưa theo kịp tỷ lệ giảm lãi suất của các ngân hàng thương mại cũng là yếu tố không thu hút được các nhà đầu tư đăng ký vay.

4. Bộ quy định phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội tại *Điều 3 Dự thảo Nghị định của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định. Tuy nhiên, căn cứ vào tình hình thực tế của từng địa phương quyết định việc bố trí quỹ đất để phát triển NOXH phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.*