

## **BÁO CÁO**

### **Về thực hiện việc công bố thông tin Quý IV năm 2023 và cả năm 2023 về Nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hà Nam**

Thực hiện ý kiến của Bộ Xây dựng (tại Văn bản số 5749/BXD-QLN ngày 12/12/2023) và Lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 4966/VPUB-GTXD ngày 15/12/2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh) về việc thực hiện công bố thông tin Quý IV/2023 và cả năm 2023 về Nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Sở Xây dựng báo cáo nội dung chính như sau:

#### **1. Việc xây dựng Kế hoạch điều tra, thu thập, cập nhật hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định 44/2022/NĐ-CP của Chính phủ**

- Thực hiện Nghị định 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam đã ban hành Quyết định số 2014/QĐ-UBND ngày 01/11/2022 về phê duyệt Kế hoạch điều tra, thu thập, cập nhật thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hà Nam và Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 24/3/2023 về việc phê duyệt Dự toán triển khai Kế hoạch điều tra, thu thập, cập nhật thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2022 và 2023.

- Ngày 05/12/2023 Sở Xây dựng hoàn thành lựa chọn tư vấn thực hiện Điều tra, thu thập, cập nhật thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2022 và 2023.

- Ngày 27/12/2023, Sở Xây dựng đã phối hợp với Trung tâm Nghiên cứu nhà ở và thị trường bất động sản - Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng tổ chức tập huấn, hướng dẫn sử dụng phần mềm, bàn giao tài khoản quản trị cho các Sở ngành liên quan và UBND cấp huyện.

#### **2. Các văn bản do UBND tỉnh và cơ quan có thẩm quyền ban hành đối với hoạt động kinh doanh bất động sản**

- Văn bản số 503/UBND-GTXD ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh Hà Nam về việc thực hiện hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Văn bản số 835/UBND-GTXD ngày 28/4/2023 của UBND tỉnh Hà Nam về việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Quyết định số 34/2023/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của UBND tỉnh Hà Nam 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 Hà Nam”.

- Báo cáo số 401/BC-UBND ngày 09/12/2023 của UBND tỉnh Hà Nam đã có Kết quả thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Ngày 30/11/2023 Sở Xây dựng đã có Văn bản số 3072/SXD-PTĐT về việc thực hiện các quy định về cung cấp thông tin nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

### **3. Tình hình ban hành Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở**

Căn cứ Quyết định số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 2477/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2023 trong đó đánh giá cụ thể tình hình thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt, đề xuất các chỉ tiêu phát triển nhà ở năm 2023 và các giải pháp thực hiện kèm theo các danh mục dự án phát triển nhà ở đang và dự kiến triển khai.

Về Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2024, Sở Xây dựng đã phối hợp với các Sở ngành và UBND cấp huyện dự thảo trình UBND tỉnh phê duyệt tại Tờ trình số 3336/TTr-SXD ngày 22/12/2023.

### **4. Đánh giá thị trường bất động sản Quý IV/2023 và năm 2023**

#### **4.1. Quý IV/2023**

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư:
- + Chấp thuận chủ trương đầu tư: 11 dự án nhà ở thương mại.
- + Lựa chọn nhà đầu tư: 0 dự án.
- Số lượng dự án được cấp phép xây dựng: 3 dự án<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ, tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục; Công trình Chung cư-nhà ở xã hội 09 tầng thuộc dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (tháp A1- tháp A2); Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL.ĐT02.21);

- Số lượng dự án hoàn thành trong quý: 05 dự án hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chưa có sản phẩm nhà ở<sup>2</sup>; 01 dự án nhà ở xã hội có sản phẩm nhà ở hoàn thành<sup>3</sup>.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Không có.

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng: 1.816 giao dịch.

- Tổng giá trị giao dịch: 987.516,0 triệu đồng.

*(Thông tin báo cáo Quý IV năm 2023 cụ thể theo Phụ lục 1 đính kèm)*

#### **4.1. Năm 2023**

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư:

+ Chấp thuận chủ trương đầu tư: 21 dự án. Trong đó, 20 dự án là nhà ở thương mại, 01 dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân.

+ Lựa chọn nhà đầu tư: 9 dự án. Trong đó 04 dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức đấu giá<sup>4</sup>, 04 dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư<sup>5</sup> và 01 dự án nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư<sup>6</sup>.

- Số lượng dự án được cấp phép xây dựng: 11 dự án<sup>7</sup>.

- Số lượng dự án hoàn thành trong năm: 11 dự án hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật<sup>8</sup>, chưa có sản phẩm nhà ở; 01 dự án nhà ở thương mại hoàn thành<sup>9</sup>; 01 dự án nhà ở xã hội có sản phẩm nhà ở hoàn thành<sup>10</sup>.

<sup>2</sup> Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Lam Hạ, thành phố Phù Lý; Hạ tầng kỹ thuật Khu đất hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện dự án chỉnh trang, hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông (đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường D2), thành phố Phù Lý (vị trí 3); Khu nhà ở phía Đông thị trấn Vĩnh Trụ, huyện Lý Nhân (giai đoạn 2); Khu nhà ở tại thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm; Hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhật Tân, huyện Kim Bảng (vị trí xóm 1, xóm 3).

<sup>3</sup> Khu dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp Đồng Văn IV, huyện Kim Bảng (Công trình nhà ở chung cư dạng ký túc xá KTX4A thuộc lô KTX4).

<sup>4</sup> Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, H Kim Bảng; Khu thương mại dịch vụ kết hợp nhà ở tại phường Châu Sơn, thành phố Phù Lý; Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại tổ dân phố Ngũ Nội, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên; Khu nhà ở kết hợp trung tâm thương mại tổng hợp tại phường Liêm Chính, thành phố Phù Lý;

<sup>5</sup> Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (PL-ĐT13.22); Khu đô thị mới Liêm Tiết tại địa bàn xã Liêm Tiết, thành phố Phù Lý (PL-ĐT05.21-1); Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22); Khu dân cư nông thôn mới kết hợp xây dựng nhà ở và trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng xã Liêm Tuyên và xã Đinh Xá thành phố Phù Lý.

<sup>6</sup> Khu nhà ở xã hội thuộc quy hoạch tổng mặt bằng khu thiết chế công đoàn.

<sup>7</sup> Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng; Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị thuộc khu trung tâm hành chính huyện Thanh Liêm – vị trí 1; Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21); Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở phía Đông cụm công trình phòng cháy chữa cháy tại phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT13.21); Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ, tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục; Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh và xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT03.21); Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tại tổ dân phố Ngũ Nội, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên; HTKT Khu nhà ở đô thị tại thôn 1 xóm Trại, xã Liêm Tiết, thành phố Phù Lý; HTKT Khu dân cư mới, chế biến nông sản kết hợp du lịch trải nghiệm tại xã Thụy Lôi, H Kim Bảng (KB-ĐT30.22); Công trình Chung cư-nhà ở xã hội 09 tầng thuộc dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (Tháp A1- tháp A2; Tháp B1-Tháp B2); Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Không có.
- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng: 6.616 giao dịch.
- Tổng giá trị giao dịch: 4.796.126 triệu đồng.

*(Thông tin báo cáo cả năm 2023 cụ thể theo Phụ lục 2 đính kèm)*

## **5. Khó khăn vướng mắc của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản**

- Về công tác giải phóng mặt bằng: đa số các dự án gặp khó khăn liên quan đến công tác giải phóng được mặt bằng do người dân có đất trong phạm vi dự án không nhận tiền bồi thường, đòi hỏi mức giá bồi thường cao hơn quy định; một số dự án gặp khó khăn trong công tác di chuyển mộ.
- Một số doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn vốn nên tiến độ thực hiện các dự án bị chậm so với được duyệt.
- Về chính sách pháp luật: khó khăn trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý (điều chỉnh chủ trương đầu tư, gia hạn thời gian thực hiện dự án...), thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đất đai... cụ thể như quy định về xác định quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại; về tính tiền sử dụng đất các dự án;...

## **6. Báo cáo tình hình triển khai đầu tư phát triển nhà ở xã hội và thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội**

Thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt và cụ thể hóa mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo Quyết định 338/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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, UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư và thu hút đầu tư một số dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân. Cụ thể đã và đang triển khai đầu tư như sau:

---

<sup>8</sup> Khu đô thị mới Tây Phù Vân, thành phố Phủ Lý; Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở sinh thái – Teelhomes Nhật Tân, huyện Kim Bảng; Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư thương mại nông thôn tại xã Nhân Chính, huyện Lý Nhân; Hạ tầng kỹ thuật Khu thương mại dịch vụ và nhà ở Phố Cà, huyện Thanh Liêm; Khu nhà ở Hano Park 2 tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên; Hạ tầng kỹ thuật Khu đất giáp kè sông Đáy thuộc thôn 1 xã Phù Vân, thành phố Phủ Lý; Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Lam Hạ, thành phố Phủ Lý; Hạ tầng kỹ thuật Khu đất hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện dự án chỉnh trang, hoàn thiện tuyến đường Trần Văn Chuông (đoạn từ đường Lý Thái Tổ đến đường D2), thành phố Phủ Lý (vị trí 3); Khu nhà ở phía Đông thị trấn Vĩnh Trụ, huyện Lý Nhân (giai đoạn 2); Khu nhà ở tại thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm; Hạ tầng kỹ thuật Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Nhật Tân, huyện Kim Bảng (vị trí xóm 1, xóm 3)

<sup>9</sup> Khu nhà ở kết hợp với trung tâm thương mại tổng hợp tại phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý (20 căn nhà ở).

<sup>10</sup> Khu dịch vụ, nhà ở công nhân khu công nghiệp Đông Văn IV, huyện Kim Bảng (Công trình nhà ở chung cư dạng ký túc xá KTX4A thuộc lô KTX4).

### **6.1. Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị**

- Hiện có 02 Dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai với tổng diện tích sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội là 37.323m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 62.497 m<sup>2</sup>, tổng căn hộ khoảng 936 căn, gồm:

+ Nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh do Liên danh công ty cổ phần doanh nghiệp Hà Nam và Công ty TNHH Thi Sơn làm chủ đầu tư, đã cơ bản hoàn thành (*tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 12.271m<sup>2</sup>, 372 căn hộ*).

+ Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên do Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD làm chủ đầu tư, đang triển khai thi công xây dựng (*tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 50.226m<sup>2</sup>, 564 căn hộ*).

### **6.2. Nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp**

Hiện nay có 3 dự án nhà ở xã hội cho công nhân với tổng diện tích sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội là 66.026 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 219.043 m<sup>2</sup>, tổng căn hộ khoảng 3.407 căn, gồm:

+ Dự án Khu thiết chế công đoàn tại KCN Đồng Văn II (Giai đoạn I) do Tổng liên đoàn lao động Việt Nam làm chủ đầu tư, đã hoàn thành, khai thác sử dụng (*tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.575m<sup>2</sup>, 244 căn hộ cho thuê*);

+ Khu dịch vụ nhà công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng do Tổng công ty Viglacera – CTTTP làm chủ đầu tư, đang triển khai thi công (*tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 141.897m<sup>2</sup>, 2.235 căn nhà ở xã hội*);

+ Khu nhà ở xã hội thuộc QH Tổng mặt bằng Khu thiết chế công đoàn tại KCN Đồng Văn II (giai đoạn II) Công ty Cổ phần Arita làm chủ đầu tư (*tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 63.571m<sup>2</sup>, 910 căn hộ*).

Vừa qua, UBND tỉnh Hà Nam cũng đã chấp thuận chủ trương đầu dự án ĐTXD Nhà ở xã hội và nhà ở công nhân tại xã Lê Hồ, huyện Kim Bảng (*tại Quyết định số 1036/QĐ-UBND ngày 11/9/2023*), đang trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Dự án có diện tích đất khoảng 12,03ha, khoảng 600 căn liền kề, 500 căn hộ chung cư, tổng diện tích sàn khoảng 115.000 m<sup>2</sup>.

Một số dự án nhà ở xã hội khác đang trong quá trình nghiên cứu chuẩn bị thủ tục để thu hút đầu tư như dự án Khu nhà ở công nhân và nhà ở xã hội tại địa bàn các xã Đồng Hóa, Nhật Tân, Đại Cương, huyện Kim Bảng (*Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 2778/TTr-SXD ngày 03/11/2023 trình thẩm định và phê duyệt chủ trương đầu tư*) và Dự án ĐTXD Khu nhà ở xã hội thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại và nhà ở đô thị tại phường Duy Minh và phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên (*Sở Xây dựng đã thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết làm căn cứ để xuất dự án (tại Tờ trình số 2703/TTr-SXD ngày 30/10/2023)*).

Sở Xây dựng đã báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Danh mục Dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân (nhà ở xã hội tại khu công nghiệp) để

công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh tại Văn bản số 3354/SXD-QHKT ngày 22/12/2023 (Đính kèm văn bản này).

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo./.

***Nơi nhận:***

- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Cục QLNTTBĐS (để b/c);
- UBND tỉnh (để b/c);
- Văn phòng Sở (để đăng tải);
- Lưu: VT, PTĐT.

CV(Trung-Thủy)- 2023/

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Quang Huy**