

BÁO CÁO
Về thực hiện việc công bố thông tin Quý III năm 2024
Nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hà Nam

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Bộ Xây dựng (tại Văn bản số 5382/BXD-QLN ngày 19/9/2024) về việc thực hiện công bố thông tin Quý III năm 2024 về Nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Sở Xây dựng báo cáo nội dung chính như sau¹:

I. Tình hình thị trường bất động sản Quý III

1. Các văn bản do Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan có thẩm quyền thuộc tỉnh ban hành đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

- Văn bản số 1470/UBND-GTXD ngày 30/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc kiểm tra, rà soát việc kinh doanh các sản phẩm bất động sản tại các dự án nhà ở, khu đô thị, khu dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh.
- Văn bản số 2164/SXD-PTĐT ngày 06/8/2024 của Sở Xây dựng về việc triển khai các Nghị định, Thông tư mới ban hành của Chính phủ, Bộ Xây dựng quy định chi tiết Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.
- Văn bản số 1630/UBND-TH ngày 16/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tổ chức triển khai việc thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.
- Văn bản số 1848/UBND-GTXD ngày 16/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tổ chức tập huấn về Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

2. Tình hình ban hành các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

Sở Xây dựng tiếp tục triển khai thực hiện các công việc liên quan đến điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 và điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025. Ngày 29/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1002/QĐ-UBND về việc cấp bổ sung dự toán chi năm 2024 cho Sở Xây dựng; Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2088/TTr-SXD ngày 29/7/2024 về việc thẩm định, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 và Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1075/QĐ-UBND ngày 07/8/2024 về việc

¹ Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Lao Động, thương binh và xã hội, Sở Tư Pháp, UBND thị xã Duy Tiên, UBND huyện Kim Bảng thực hiện báo cáo.

duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 và Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025; Sau qua trình đấu thầu lựa chọn Nhà thầu, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 2682/QĐ-SXD ngày 1/10/2024 về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu Gói thầu số 01: Lập điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 thuộc Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 và Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025.

3. Tình hình chung của thị trường bất động sản tại địa phương

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: 08 dự án.
- Số lượng dự án được cấp phép: 02 dự án
- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai: trong quý chưa có dự án đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- Số lượng dự án hoàn thành trong quý: 01 dự án.
- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyên nhượng: lượng giao dịch trong quý **518 giao dịch** (*đất nền chuyên nhượng 494 lô, nhà ở 24 căn*), tổng giá trị giao dịch: **915,074.03 triệu đồng**.

(Thông tin báo cáo Quý III năm 2024 cụ thể theo Phụ lục đính kèm)

4. Khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn, đề xuất giải pháp tháo gỡ

- 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;...
- Ngày 01/8/2024, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, tuy nhiên, nhiều chủ đầu tư chưa kịp thời nắm bắt các điểm mới của luật, dẫn đến những khó khăn trong việc thực hiện các quy trình đầu tư, phát triển dự án. Nhiều dự án đang triển khai thực hiện, khi luật mới có hiệu lực gây khó khăn trong việc chuyển tiếp (*như bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, bố trí nhà ở tái định cư, xác định khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, khó khăn cho chủ đầu tư nhà ở xã hội khi xét duyệt hồ sơ theo mẫu quy định tại Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở ...*).
- Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

(<http://www.batdongsan.xaydung.gov.vn>) chưa được cập nhật theo các biểu mẫu tại Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về Xây dựng và Quản lý hệ thống thông tin, CSDL về Nhà ở và thị trường BĐS, dẫn đến việc tổng hợp, cập nhật dữ liệu các dự án đang triển khai gặp nhiều khó khăn.

5. 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 trên địa bàn

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.

Đến thời điểm Quý III/2024, UBND tỉnh Hà Nam đã chấp thuận chủ trương đầu tư 06 dự án về Nhà ở xã hội; Trong đó có 04 dự án² về Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và 02 dự án³ về Nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động làm việc tại Khu công nghiệp.

Một số dự án nhà ở xã hội khác đang trong quá trình nghiên cứu chuẩn bị thủ tục để thu hút đầu tư.⁴

II. Tổng hợp số liệu báo cáo trong Quý III/2024

(Thông tin báo cáo Quý III năm 2024 cụ thể theo Phụ lục đính kèm)

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(Th)- 2024

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Huy

² 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 12.271m², 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 50.226m², 564 căn hộ); Dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân tại xã Lê Hồ, huyện Kim Bảng do Liên danh Công ty TNHH Flanmingo Hải Tiên và công ty CP Hồng Hạc Đại Lải làm Nhà đầu tư, đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (có diện tích đất khoảng 12,03ha, khoảng 587 căn liền kề, 504 căn hộ chung cư, tổng diện tích sàn khoảng 120.300 m²); Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án ĐTXD Khu nhà ở công nhân và nhà ở xã hội tại địa bàn các xã Đồng Hoà, Nhật Tân, Đại Cương huyện Kim Bảng tại Quyết định số 514/QĐ-UBND ngày 09/4/2024.

³ Khu dịch vụ nhà công nhân KCN Đồng Văn IV huyện Kim Bảng do Tổng công ty Viglacera – CTCP làm chủ đầu tư (đã cơ bản hoàn thành 04 khối nhà cao 7 tầng tại ô đất KTX4 và KTX3, quy mô 720 căn hộ) và Khu nhà ở xã hội thuộc QH TMB Khu thiết chế công đoàn do Công ty CP Arita làm chủ đầu tư đang triển khai thi công xây dựng (gồm 04 toà 14 tầng, 910 căn, tổng diện tích sàn khoảng 63.571,2 m²)

⁴ Khu nhà ở xã hội, kết hợp chỉnh trang đô thị khu vực tổ dân phố Bạch Xá, phường Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên; Nhà ở xã hội thuộc QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị thuộc địa bàn phường Hoàng Đông, phường Tiên Nội;

