

Số: 1558 /SXD-QLXD

Hà Nam, ngày 26 tháng 8 năm 2019

V/v tăng cường công tác quản lý để bảo
đảm ổn định thị trường bất động sản
trên địa bàn tỉnh Hà Nam

Kính gửi:

- Bộ Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh (*Văn phòng thông báo tại Văn bản số 1127/VPUB-GTXD ngày 24/7/2019*) về việc tăng cường công tác quản lý để bảo đảm ổn định thị trường bất động sản theo đề nghị của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 1684/BXD-QLN ngày 19/7/2019. Sau khi tổ chức lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan; Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng với các nội dung như sau:

I. Tình hình triển khai thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh

1. Tổ chức thực hiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến quán triệt và tổ chức tập huấn thông qua các phương tiện thông tin đại chúng (*Báo, đài, truyền hình, các cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng, UBND tỉnh và UBND các huyện, thành phố*) ngay sau khi chính sách được ban hành.

- Xây dựng, ban hành các văn bản hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện chính sách pháp luật về nhà ở, thị trường bất động sản, trong đó:

+ Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 23/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

+ Quyết định số 17/2015/QĐ-UBND ngày 14/8/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định cơ chế khuyến khích xây dựng nhà ở cho thuê phục vụ người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

+ Quyết định số 15/2016/QĐ-UBND ngày 18/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch, đầu tư, khai thác khu đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam (*thay thế Quyết định số 24/2012/QĐ-UBND và Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND ngày 19/10/2012*);

+ Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

+ Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND ngày 15/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh (*thay thế Quyết định số 37/2010/QĐ-UBND*) ban hành Quy định tiêu chí lựa chọn đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

+ Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Hà Nam;

+ Quyết định số 3436/QĐ-UBND ngày 20/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Kế hoạch thực hiện phát triển đô thị tăng trưởng xanh trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến năm 2030;

- Thành lập Hội đồng thẩm định phương án giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng nguồn vốn khác trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

2. Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, trong đó:

- Rà soát, lập Đề án điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Nam đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 469/TTg-CN ngày 03/4/2017, theo đó toàn tỉnh có 08 khu công nghiệp, diện tích dự kiến quy hoạch đến năm 2020 là 2.534ha (*tăng 760ha so với quy hoạch được phê duyệt*), diện tích dự kiến quy hoạch thành lập mới và mở rộng đến năm 2020 là 1.390ha.

- Sở Xây dựng đã chủ trì, tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiều đề án quy hoạch gồm Quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch khu chức năng đặc thù, quan trọng mang tính chiến lược tạo tiền đề hình thành hệ thống đô thị, hình thành khu chức năng đặc thù phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh như:

+ Quy hoạch xây dựng vùng: Quy hoạch vùng tỉnh Hà Nam, quy hoạch hệ thống đô thị trên địa bàn tỉnh; quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Bảng, vùng huyện Thanh Liêm;

+ Quy hoạch chung các đô thị: Toàn bộ 17/17 đô thị trong hệ thống đô thị toàn tỉnh đã có quy hoạch chung được phê duyệt và nhiều đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cũng đã được phê duyệt.

- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất cuối kỳ (2016-2020) của tỉnh.

3. Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động:

- Trong các đồ án quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu đô thị và khu nhà ở trên địa bàn tỉnh khi phê duyệt đã xác định cụ thể quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; căn cứ quy hoạch được duyệt, nhu cầu thực tế của địa phương đối với từng dự án các Sở, ngành và đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội phù hợp với khả năng cân đối ngân sách trong kế hoạch đầu tư công trung hạn theo các quy định hiện hành và đặc thù dự án cụ thể.

- Việc sử dụng nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị, khu nhà ở có quy mô dưới 10ha được thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

4. Tình hình thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh

a) Các dự án khu đô thị, khu nhà ở

- Tổng số dự án đầu tư xây dựng đã được chấp thuận: 108 dự án, trong đó:

+ Các dự án đã hoàn thành: 31 dự án (*thành phố Phủ Lý 20 dự án, huyện Duy Tiên 05 dự án, huyện Lý Nhân 03 dự án, huyện Kim Bảng 03 dự án*)

+ Các dự án cơ bản hoàn thành: 15 dự án (*thành phố Phủ Lý 07 dự án, huyện Duy Tiên 01 dự án, huyện Lý Nhân 02 dự án, huyện Kim Bảng 02 dự án, huyện Thanh Liêm 02 dự án, huyện Bình Lục 01 dự án*)

+ Các dự án đang triển khai thi công: 12 dự án (*thành phố Phủ Lý 05 dự án, huyện Duy Tiên 01 dự án, huyện Kim Bảng 02 dự án, huyện Thanh Liêm 04 dự án*)

+ Các dự án đang hoàn thiện thủ tục đầu tư: 35 dự án (*thành phố Phủ Lý 12 dự án, huyện Duy Tiên 14 dự án, huyện Lý Nhân 05 dự án, huyện Kim Bảng 04 dự án*)

+ Các dự án đang tạm dừng thực hiện: 01 dự án (*huyện Kim Bảng 01 dự án*)

+ Các dự án đề nghị dừng thực hiện: 14 dự án (*thành phố Phủ Lý 12 dự án, huyện Kim Bảng 02 dự án*).

- Tổng diện tích sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được phê duyệt (*sau khi điều chỉnh*): 2.311,1733ha, trong đó:

+ Các dự án đã hoàn thành: 281,3383ha

+ Các dự án cơ bản hoàn thành: 114,5275ha

+ Các dự án đang triển khai thi công: 154,0957ha

+ Các dự án đang hoàn thiện thủ tục đầu tư: 592,9694ha

+ Các dự án đang tạm dừng thực hiện: 6,0744ha

+ Các dự án đề nghị dừng thực hiện: 1.021,4372ha.

- Diện tích đất ở, đất công cộng và đất thương mại dịch vụ của các dự án (*trừ 14 dự án đề nghị dừng thực hiện*)

Danh mục	Diện tích (m ²)		
	Đất ở	Đất TMDV	Đất CC
1. Tổng số:	512,5391	45,2057	29,4487

- Các dự án đã hoàn thành	122,3434	9,7783	7,4556
- Các dự án cơ bản hoàn thành	114,5275	4,0641	5,3532
- Các dự án đang triển khai thi công	70,8458	3,6588	5,4674
- Các dự án đang hoàn thiện thủ tục đầu tư	202,9148	27,7045	11,1725
- Các dự án đang tạm dừng thực hiện	1,9075	-	-

b) Tình hình thực hiện các dự án

- Hầu hết các dự án đều chậm so với tiến độ được phê duyệt, một số dự án triển khai đã lâu, tiến độ kéo dài, chưa quyết toán dự án hoàn thành, điển hình như: Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, Khu đô thị Minh Khôi, Khu đô thị HUD, Khu đô thị DVO2,... dẫn đến dự án phải điều chỉnh quy hoạch, giãn tiến độ nhiều lần.

- Một số dự án hoàn thành hoặc cơ bản hoàn thành nhưng chưa làm thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình hoặc nghiệm thu để bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương quản lý như: Khu đô thị bờ Đông sông Đáy, Khu đô thị bờ Tây sông Đáy, Khu nhà ở phục vụ khu công nghiệp Đồng Văn, Khu đô thị mới Đồng Văn, huyện Duy Tiên (Detech),...

- Hệ thống hạ tầng xã hội như: Vườn hoa, công viên cây xanh, ... trong khu đô thị, khu nhà ở không được đầu tư đồng bộ.

5. Tình hình triển khai các dự án nhà ở sinh viên đầu tư từ ngân sách nhà nước, các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

a) Dự án nhà ở sinh viên đầu tư từ ngân sách nhà nước

Toàn tỉnh có 03 dự án với 06 công trình nhà ở sinh viên được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn trái phiếu Chính phủ theo Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 15/6/2009 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó:

- 02 nhà ký túc xá 05 tầng, cho khoảng 1000 sinh viên nằm trong khuôn viên của Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội (*Cơ sở tại Hà Nam*) do Sở Xây dựng làm chủ đầu tư; công trình bàn giao cho Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội quản lý, vận hành và khai thác có hiệu quả.

- 02 nhà ký túc xá 05 tầng, cho khoảng 900 sinh viên tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý do Trường Cao đẳng Sư phạm Hà Nam làm chủ đầu tư và trực tiếp quản lý, vận hành; vị trí xây dựng công trình nằm trong khu ký túc xá của nhà trường; trường đã được sát nhập với trường Đại học Sư phạm Hà Nội I từ nhiều năm nay và công trình vẫn đang được khai thác sử dụng.

- 02 nhà ký túc xá 05 tầng, cho khoảng 600 sinh viên tại xã Lam Hạ (*nay là phường Lam Hạ*), thành phố Phủ Lý do Trường Cao đẳng Phát thanh – Truyền hình I làm chủ đầu tư và trực tiếp quản lý, vận hành; hiện tại công trình đang được khai thác sử dụng.

b) Các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

- Năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh đồng ý về chủ trương cho thực hiện thí điểm Nhà chung cư cao tầng để bán và nhà ở cho người có thu nhập thấp theo Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ tại Dự án II khu thương mại dịch vụ bờ Đông sông Đáy; công trình cao 18 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 24.882,1m²

- Năm 2017, theo đề nghị của chủ đầu tư Ủy ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận cho điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng chung cư Tiến Lộc Hà Nam dành cho người thu nhập thấp thành tòa nhà hỗn hợp (*chung cư thương mại*).

c) Đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh

Đến thời điểm hiện nay, trên địa bàn tỉnh Hà Nam có 04 dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân đã và đang được triển khai thực hiện, trong đó:

- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn (*tại Quyết định số 840/QĐ-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh*) được xây dựng trên khu đất diện tích 2.108m² thuộc dự án Trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng kết hợp nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn; quy mô xây dựng gồm 05 nhà ở công nhân (*trong đó 2 khối nhà 03 tầng; 02 khối nhà cao 4 tầng; 01 khối nhà cao 01 tầng*) với 144 phòng ở (576 giường), 01 khối nhà dịch vụ cao 03 tầng; tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 23.560 triệu đồng; tiến độ yêu cầu tháng 6 năm 2017 hoàn thành toàn bộ dự án đi vào hoạt động. Dự án đã cơ bản hoàn thành để đưa vào sử dụng.

- Dự án Xây dựng nhà ở xã hội nằm tại lô đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh, huyện Kim Bảng và huyện Duy Tiên (*đã được UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2473/QĐ-UBND ngày 25/12/2018*) ; quy mô xây dựng gồm 3 tòa nhà 5 tầng, tổng diện tích sàn 11.910m² với 372 căn hộ diện tích 29,4m²/căn; nhà ở liền kề; nhà văn hóa; trạm y tế; khu dịch vụ, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư dự án 110.047,069 triệu đồng; thời gian thực hiện dự án 2018-2019. Hiện tại, nhà đầu tư đã hoàn thiện thủ tục đầu tư xây dựng và đang triển khai thi công công trình.

- Dự án Thiết chế công đoàn của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam đầu tư xây dựng trên khu đất đã đầu tư hạ tầng của dự án Khu nhà ở phục vụ Khu công nghiệp Đồng Văn với diện tích đất 41.924,3m² đáp ứng yêu cầu về quy mô dân số (*sau khi điều chỉnh*) khoảng 4.000 người với 976 căn hộ; dự án đến nay đã cơ bản hoàn thành giai đoạn I gồm 01 khối nhà 5 tầng cho thuê, 04 khối nhà 5 tầng để bán và toàn bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Dự án đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV do Tổng Công ty Viglacera làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định chủ trương đầu tư (*tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 12/9/2018*) đáp ứng yêu cầu về quy mô dân số khoảng 9.130 người với tổng diện tích đất 151.355m² (15,14ha); các công trình xây dựng gồm 04 tòa nhà chung cư xã hội (*trong đó 03 tòa nhà cao 7 tầng, 01 tòa nhà cao 9 tầng, tổng diện tích sàn 42.789m²*), 07 tòa nhà chung cư dạng ký túc xá (*trong đó 04 tòa nhà cao 7 tầng, 03 tòa nhà cao 9 tầng, tổng diện tích sàn xây*

dựng khoảng $92.239m^2$), nhà ở liền kề xã hội cao 3 tầng tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $6.868m^2$, nhà ở liền kề thương mại cao 5 tầng tổng diện tích sàn khoảng $45.256m^2$ và các công trình công cộng (trường mầm non, trạm y tế, nhà văn hóa) được đầu tư xây dựng đồng bộ; tổng mức đầu tư dự án dự kiến 1.135.957 triệu đồng; tiến độ thực hiện dự án từ quý IV năm 2017 đến quý IV năm 2022. Dự án đã cơ bản hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình.

6. Bố trí đủ nguồn lực, kinh phí để hoàn thành việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương

- Năm 2018, Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Hà Nam theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

- Sở Xây dựng đã tiếp quản tài khoản truy cập của hệ thống và đang sử dụng tài khoản này để nhập cơ sở dữ liệu về các dự án lên hệ thống; dự kiến trong thời gian tới sẽ tổ chức hội nghị tập huấn để hướng dẫn sử dụng phần mềm dùng chung, phân quyền và bàn giao tài khoản truy cập vào hệ thống cho các đơn vị có liên quan.

Vì vậy, việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Hà Nam đến nay chưa hoàn thành.

7. Công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm trong thực hiện quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản

- Việc thanh tra, kiểm tra về quản lý quy hoạch, phát triển đô thị, kết nối hạ tầng giữa khu đô thị mới với khu dân cư hiện trạng được thực hiện trên cơ sở hồ sơ quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt;

- Công tác thanh tra, kiểm tra thực hiện theo kế hoạch hàng năm được phê duyệt từ đầu năm hoặc thanh tra, kiểm tra đột xuất khi thấy cần thiết. Qua thanh tra, kiểm tra đã kịp thời phát hiện, nhắc nhở, ngăn chặn việc xây dựng sai phép, sai quy hoạch hoặc chất lượng không đảm bảo.

Tuy nhiên, việc kiểm tra, rà soát, công khai danh sách các dự án chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện; các dự án chủ đầu tư cố tình kéo dài tiến độ, các dự án chưa nghiệm thu chất lượng công trình chưa được phát hiện và xử lý nghiêm theo quy định

II. Tôn tại, hạn chế

1. Triển khai các dự án nhà ở xã hội (chủ yếu là nhà ở công nhân)

- Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành cơ chế khuyến khích xây dựng nhà ở cho thuê phục vụ người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam. Nhưng chính sách ưu đãi trong việc thu hút các nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở tập trung cho công nhân tại các khu công nghiệp chưa thực sự hấp dẫn nên chưa có dự án nào hoàn thành, số dự án được chấp thuận đầu tư ít (04 dự án);

- Tiến độ thực hiện dự án chậm nhiều so với yêu cầu (*Dự án khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn I dự kiến Quý I/2020 hoàn thành; dự án Khu dịch vụ nhà công nhân khu công nghiệp Đồng Văn IV chưa đầu tư xây dựng nhà ở công nhân*).

- Tiêu chuẩn thiết kế các căn hộ thường thay đổi, điều chỉnh giảm so với thiết kế ban đầu (*theo mức tối thiểu cho phép*).

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất (quy định tại điểm b khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, theo đề nghị của các chủ đầu tư (được phân lô bán nền sau khi đầu tư xong hạ tầng như đối với các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị) chưa được thống nhất giải quyết nên ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện dự án.

2. Thực hiện các dự án khu đô thị, khu nhà ở

- Công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai còn nhiều bất cập dẫn đến tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ, quy mô và chất lượng triển khai thực hiện dự án; đồng thời phải điều chỉnh quy hoạch điều chỉnh dự án nhiều lần, làm phát sinh chi phí đầu tư và kéo dài thời gian thực hiện dự án.

- Hầu hết các dự án đầu tư phát triển đô thị hiện nay, kể cả các dự án đang triển khai thực hiện đều xuất phát từ nhu cầu, đề xuất của nhà đầu tư từ bước lập quy hoạch chi tiết đến đề xuất dự án, nên phần lớn các dự án khu đô thị đều có quy mô diện tích nhỏ, nằm rải rác tại các khu vực khác nhau.

- Công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án khu đô thị đã được Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tích cực triển khai thực hiện tạo điều kiện giúp chủ đầu tư sớm có mặt bằng để triển khai dự án. Tuy nhiên, một số chủ đầu tư chưa chủ động phối hợp với các cấp chính quyền địa phương và các đơn vị liên quan để giải quyết những vướng mắc tồn tại do đó công tác giải phóng mặt bằng tại khá nhiều dự án bị chậm, kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ của dự án. Đặc biệt có dự án triển khai đã lâu nhưng đến nay công tác giải phóng mặt bằng chưa xong, cơ quan nhà nước đã đôn đốc nhiều lần nhưng không phối hợp thực hiện (dự án DVO2 do Công ty cổ phần Minh Anh làm chủ đầu tư) gây bức xúc trong nhân dân.

- Hầu hết các dự án đều triển khai chậm so với tiến độ được duyệt và phải điều chỉnh giãn tiến độ nhiều lần. Một số dự án hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu, bàn giao công trình hạ tầng cho chính quyền địa phương quản lý; quá trình

triển khai dự án kéo dài, chất lượng một số hạng mục công trình không đảm bảo yêu cầu, bị xuống cấp nên gây khó khăn cho công tác bàn giao, quyết toán.

- Công tác quản lý, cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố ở một số khu đô thị, khu nhà ở còn buông lỏng, do vậy một số hộ dân xây dựng nhà ở không tuân thủ các quy định về kiến trúc mặt tiền, khoảng lùi theo thiết kế cũng như việc dồn lô đất liền kề để xây dựng nhà biệt thự,...

- Nhiều chủ dự án thực hiện việc huy động động vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho người dân tự xây dựng nhà ở không đúng quy định của pháp luật như: Thông tin quảng cáo, thực hiện giao dịch mua bán đất khi chưa đầu tư xây dựng hạ tầng hoặc chưa hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kết nối đồng bộ hạ tầng xã hội với khu vực xung quanh đã giao đất cho người dân tự xây dựng nhà ở gây mất an ninh trật tự.

- Các dự án chưa phân định rõ khu vực được phân lô bán nền; khu vực phải xây dựng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng trên đất để áp dụng các chế tài về quản lý đất đai, cơ chế tài chính theo đúng quy định. Một số dự án đã hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhưng đến nay vẫn chưa xác định hình thức giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

III/ Giải pháp và đề xuất, kiến nghị

1. Giải pháp chủ yếu

- Kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư dự án thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh nhằm đảm bảo công trình hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng của dự án đã được chấp thuận đầu tư;

- Xử lý giải quyết đề nghị của các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở (*dưới hình thức phân lô bán nền*) đối với khu đất chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được dành để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (*20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội*).

- Rà soát quỹ đất thương phẩm của toàn bộ các dự án khu nhà ở, khu đô thị đã và đang triển khai kể cả các dự án hoàn trả chi phí đầu tư cho các dự án thực hiện đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT), khu đất tái định cư, khu đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh; đánh giá nhu cầu thị trường về nhà, đất của từng địa bàn khu vực để phân kỳ đầu tư hoặc dừng chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Phân loại, xác định các dự án, các khu vực được phân lô bán nền hoặc phải xây dựng nhà ở khi mời thầu lựa chọn nhà đầu tư để áp dụng các chế tài về quản lý đất đai, cơ chế tài chính theo quy định.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý kịp thời các vi phạm trong thực hiện quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản như: Thực hiện phân lô bán nền và các giao dịch mua bán, chuyển nhượng nhà, đất khi chưa đáp ứng đủ điều kiện, cơ sở pháp lý;... (*kể cả quỹ đất nhà đầu tư được dành*

để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh).

2. Đề xuất, kiến nghị

2.1 Đối với Bộ Xây dựng

- Hướng dẫn địa phương xử lý những vướng mắc trong việc chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền, hình thức giao đất, quản lý đầu tư xây dựng đối với phần diện tích đất chủ đầu tư được dành lại để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Đối với dự án khu đô thị, khu nhà ở: Đề nghị Bộ Xây dựng thống nhất cho địa phương được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất gắn liền với công trình xây dựng trên đất khi người dân xây dựng xong phân thô và kiến trúc mặt ngoài theo thiết kế mẫu đối với những vị trí nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, khu vực trung tâm có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan,... *(các vị trí quy định tại điểm c khoản 3 Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ)* do một số dự án đã đầu tư xây dựng nhà nhưng không bán được.

2.2 Đối với Ủy ban nhân dân tỉnh

- Tạm dừng chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư dự án phát triển khu đô thị để rà soát tổng thể quỹ đất thương phẩm, phân tích nhu cầu nhà, đất ở từng địa bàn khu vực đảm bảo cân đối cung cầu, phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

- Giao các cơ quan chức năng thực hiện thanh tra, xử lý vi phạm khi phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Bố trí kinh phí để hoàn thành việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương, bảo đảm kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ.

2.3 Đối với các Sở, ngành

a) Sở Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các chủ đầu tư dự án nghiên cứu, đề xuất quy định cụ thể việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với những vị trí dọc các tuyến đường trục chính, các tuyến đường có yêu cầu cao về cảnh quan kiến trúc trong các khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; tham mưu văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để thống nhất ý kiến với Bộ Xây dựng.

- Trên cơ sở rà soát các quy hoạch đã được phê duyệt, tổng hợp quỹ đất thương phẩm hiện có, đánh giá nhu cầu thị trường về nhà, đất của từng địa bàn; Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở, ngành đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc phân kỳ đầu tư hoặc dừng chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư phát triển khu đô thị.

- Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh cho triển khai việc xây dựng và vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

b) Sở tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng cân đối quỹ đất phát triển nhà ở và chuẩn bị quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội.

- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

c) Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới

- Theo dõi, giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư phát triển đô thị (*Khu đô thị, Khu nhà ở*) đảm bảo đúng quy hoạch, kế hoạch, chất lượng, tiến độ theo các nội dung dự án đã được phê duyệt.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố kiểm tra, rà soát các khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh để kịp thời phát hiện các vi phạm trong thực hiện quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản; kiểm tra, rà soát, công khai danh sách các dự án khu đô thị, khu nhà ở chủ đầu tư huy động vốn, thế chấp ngân hàng, các dự án chậm tiến độ do có vướng mắc về vấn đề pháp lý, các dự án chưa nộp tiền sử dụng đất, các dự án chưa nghiệm thu chất lượng công trình đã đưa vào sử dụng, các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

c) Các Sở, Ban, Ngành liên quan

Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao, các Sở, Ban, Ngành có liên quan rà soát việc quản lý sử dụng đất công cộng, đất thương mại dịch vụ tại các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành; đôn đốc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các chủ đầu tư dự án; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh bố trí nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội; cơ chế thanh toán và sử dụng nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha theo quy định và do chủ đầu tư nộp để đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

2.4 Đối với UBND các huyện, thành phố

- Rà soát quỹ đất thương phẩm hiện có của các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc địa giới hành chính quản lý (kể cả các khu vực đất đấu giá quyền sử dụng đất, khu đất tái định cư,..).

- Chủ trì kiểm tra, rà soát các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn để kịp thời phát hiện và xử lý hoặc kiến nghị xử lý các vi phạm trong thực hiện quy định về đầu tư kinh doanh bất động sản; kiểm tra, rà soát, công khai danh sách các dự án khu đô thị, khu nhà ở chủ đầu tư huy động vốn, thế chấp ngân hàng, các dự án chậm tiến độ do có vướng mắc về vấn đề pháp lý, các dự án chưa nộp tiền sử dụng đất, các dự án chưa nghiệm thu chất lượng công trình đã đưa vào sử dụng, các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

- Phối hợp với các Sở, ngành nghiên cứu, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn có vướng mắc về vấn đề pháp lý.

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn quản lý.

- Tiếp tục triển khai công tác cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

Sở Xây dựng trân trọng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, KTXD.
- CV(LQT)- 2019/828.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Huy