

BÁO CÁO

V/v công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2021 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Thực hiện Văn bản số 9287/UBND-XD ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh về việc giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở ngành, đơn vị có liên quan đánh giá và lập báo cáo các nội dung liên quan đến thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2021 theo đề nghị của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 5260/BXD-QLN ngày 17/12/2021. Sở Xây dựng báo cáo các nội dung như sau:

1. Về hệ thống thông tin và cập nhật, công bố thông tin

Ngày 04/11/2019, UBND tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND Quy chế phối hợp trong việc 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 Lâm Đồng.

Theo đó, Sở Xây dựng thường xuyên gửi văn bản đến các sở, ban, ngành và địa phương để đôn đốc, yêu cầu cung cấp thông tin, dữ liệu định kỳ hàng tháng, quý, năm theo các biểu mẫu quy định tại Điều 13 Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng, UBND tỉnh định kỳ và đột xuất.

2. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2021

2.1. Các văn bản do UBND tỉnh, cơ quan có thẩm quyền thuộc tỉnh ban hành đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2021

- Quyết định số 04/2021/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

- Văn bản số 491/SXD-QHKT ngày 31/2/2021 của Sở Xây dựng Lâm Đồng về việc hướng dẫn đối với trường hợp hình thành đường giao thông mới để đủ điều kiện xem xét tách thửa;

- Văn bản số 2031/UBND-ĐC ngày 06/4/2021 của UBND tỉnh về việc tiếp tục thực hiện nghiêm quy định, điều kiện tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 2235/UBND-ĐC ngày 13/4/2021 của UBND tỉnh về việc tăng cường chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về giá đất (theo chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường);

- Văn bản số 3553/UBND-XD1 ngày 01/6/2021 của UBND tỉnh về việc tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh (theo chỉ đạo của Bộ Xây dựng);

- Văn bản số 6349/UBND-TKCT ngày 08/9/2021 của UBND tỉnh về việc tăng cường công tác quản lý thuế đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định số 2376/QĐ-UBND ngày 22/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đề án “Chống thất thu thuế đối với hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản” trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng;

- Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thay thế 04/2021/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND tỉnh.

2.2. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2021

2.2.1. Tình hình thị trường bất động sản Quý IV năm 2021

a) Tình hình chung thị trường bất động sản Quý IV năm 2021

Trong Quý IV năm 2021, tình hình dịch bệnh vẫn còn diễn biến phức tạp, trên địa bàn tỉnh có một số địa phương đã xuất hiện bệnh nhân trong cộng đồng. Ngày 11/10/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị Quyết số 128/NQ-CP quy định tạm thời “*Thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch COVID-19*”; trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã phê duyệt Quyết định số 2653/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 quy định tạm thời đảm bảo thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19 trên địa bàn. Với chính sách linh động, kịp thời thích ứng an toàn, tình hình thị trường bất động sản Quý IV năm 2021 trên địa bàn tỉnh đã có những chuyển biến tích cực, lượng giao dịch bất động sản đã có những dấu hiệu phục hồi, tăng so với quý trước.

b) Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành trong Quý IV năm 2021: *(Phụ lục 1 đính kèm)*

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành: Không có.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân): Không có.

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng:

+ Đất nền: 7.320 lô (tăng 8% so với Quý III);

+ Nhà ở riêng lẻ: 725 căn (tăng 464 giao dịch so với Quý III);

+ Căn hộ chung cư: 12 căn (giảm 05 giao dịch so với Quý III).

- Giá nhà ở và một số loại hình bất động sản khác (chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền, nhà ở xã hội): Không có thông tin.

- Giá cho thuê văn phòng; mặt bằng thương mại; khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng; bất động sản công nghiệp: Không có thông tin.

- Tồn kho bất động sản: Không có.

2.2.3. Tình hình thị trường bất động sản năm 2021

a) Tình hình chung thị trường bất động sản năm 2021

Nghị quyết về phương án đầu tư Dự án đường bộ cao tốc đoạn Tân Phú (tỉnh Đồng Nai) - thành phố Bảo Lộc (tỉnh Lâm Đồng) được HĐND tỉnh Lâm Đồng thông qua phần nào đã tác động tích cực đến thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản.

Trong Quý I và Quý II, trên địa bàn tỉnh ghi nhận lượng lớn giao dịch bất động sản (đặc biệt là đất nền) với 24.531 giao dịch (thông qua công chứng). Tuy nhiên, trong Quý III và Quý IV năm 2021 tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, UBND tỉnh Lâm Đồng buộc phải áp dụng các biện pháp hạn chế đi lại hoặc thực hiện giãn cách tại một số địa phương nhằm hạn chế sự lây lan dịch bệnh. Trong bối cảnh dịch bệnh, nền kinh tế - xã hội gặp nhiều khó khăn, nhất là các ngành nghề thuộc hoạt động dịch vụ, du lịch,... ảnh hưởng đến thu nhập của người dân; các nguyên vật liệu phục vụ trong xây dựng khan hiếm, tăng giá do chính sách hạn chế đi lại, phần nào làm giảm tiến độ đầu tư xây dựng và ảnh hưởng đến nguồn vốn đầu tư vào bất động sản; Các nhà đầu tư đang triển khai dự án hoặc có kế hoạch đầu tư phải tạm ngưng, một số dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư và hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện dự án đầu tư như giao đất hoặc thuê đất, xin giấy phép xây dựng cũng bị ảnh hưởng tiến độ khiến nguồn cung bất động sản giảm mạnh. Trong Quý III và Quý IV, ghi nhận lượng giao dịch bất động sản giảm 38% so với Quý I+II, với 15.101 giao dịch (thông qua công chứng).

Ngoài những tác động tích cực, việc có nhiều nhà đầu tư quan tâm, tham gia vào thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh (đặc biệt là phân khúc đất nền) cũng tiềm ẩn những nguy cơ khiến thị trường phát triển nóng, kém bền vững, rủi ro cho những nhà đầu tư. Thực tế tại một số địa phương (thành phố Bảo Lộc, huyện Bảo Lâm, huyện Lâm Hà), người dân và doanh nghiệp lợi dụng chủ trương hiến đất làm đường phục vụ sản xuất nông nghiệp để phân lô, tách thửa trên đất nông nghiệp, đất rừng và mượn danh dự án để bán, thu tiền người mua, có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai, gây thất thoát ngân sách nhà nước và những hệ lụy đối với môi trường sinh thái. Để ngăn chặn tình trạng này, UBND tỉnh Lâm Đồng có nhiều văn bản chỉ đạo trong công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản và đã tổ chức thanh kiểm tra trách nhiệm của các cơ quan trong công tác quản lý, sử dụng đất và quản lý đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn; đồng thời, chuyển hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Lâm Đồng để tiếp tục điều tra, làm rõ và xử lý các sai phạm đối với các cơ quan, cá nhân có trách nhiệm trong việc chỉ đạo, thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan dẫn đến các sai phạm trong việc hiến đất, ghi nhận hiện trạng đường giao thông để giải quyết hồ sơ tách thửa trái pháp luật.

b) Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành năm 2021: *(Phụ lục 2 đính kèm)*

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân): Không có.

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng:

+ Đất nền: 36.549 lô;

+ Nhà ở riêng lẻ: 3.035 căn;

+ Căn hộ chung cư: 48 căn.

- Giá nhà ở và một số loại hình bất động sản khác (chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền, nhà ở xã hội): Không có thông tin.

- Giá cho thuê văn phòng; mặt bằng thương mại; khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng; bất động sản công nghiệp: Không có thông tin.

- Tồn kho bất động sản: Không có.

3. Khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp và thị trường bất động sản, đề xuất giải pháp tháo gỡ:

a) Khó khăn, vướng mắc:

- Công tác thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất cho các nhà đầu tư để triển khai dự án gặp nhiều khó khăn, vướng mắc nhất là việc xác định đơn giá đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa sát với giá thực tế.

- Thiếu cơ sở dữ liệu về “giá đất thị trường” để phục vụ công tác quản lý nhà nước.

- Pháp luật hiện hành chưa quy định về điều kiện hình thành dự án kinh doanh bất động sản, gây khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

- Về thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản: Công tác phối hợp, báo cáo số liệu giữa các cơ quan, tổ chức chưa hiệu quả; việc cung cấp, báo cáo số liệu của các cơ quan, tổ chức chưa đầy đủ, chưa đúng thời gian dẫn đến việc tiếp nhận các thông tin, dữ liệu để tích hợp vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản chưa đảm bảo tính chính xác, hợp lý và không thống nhất gây khó khăn trong công tác quản lý, khai thác, sử dụng thông tin.

b) Đề xuất kiến nghị:

- Về bồi thường giải phóng mặt bằng: Đề tháo gỡ vướng mắc trong việc xác định giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi để đầu tư dự án, đề nghị Bộ Xây dựng kiến nghị Chính phủ kiến nghị Quốc hội sớm sửa đổi Luật đất đai năm 2013.

- Phối hợp với Bộ, ngành, địa phương xây dựng cơ sở dữ liệu theo nhiệm vụ quản lý nhà nước của từng Bộ, ngành, địa phương; trên cơ sở đó, xây dựng cơ sở dữ liệu về “giá đất thị trường”.

- Về thu thập, cập nhật thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản: Việc triển khai các biểu mẫu tại các Phụ lục kèm theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, Thông tư số 27/2016/TTBXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng với lượng thông tin, chỉ tiêu thống kê và chế độ báo cáo rất nhiều; do đó, đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu tinh gọn lại các biểu mẫu báo cáo, lượng thông tin, chế độ báo cáo để giảm thiểu thời gian

thực hiện của các cơ quan, tổ chức cá nhân cung cấp thông tin, dữ liệu, quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Về điều kiện hình thành dự án kinh doanh bất động sản: Đề nghị Bộ Xây dựng xem xét quy định cụ thể diện tích đất tối thiểu khi đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng phải lập dự án kinh doanh bất động sản, mức diện tích để áp dụng đối với trường hợp kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ theo từng loại đô thị, làm cơ sở để tổ chức triển khai hiệu quả, thống nhất trên địa bàn tỉnh.

Trên đây là báo cáo của Sở Xây dựng về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2021 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng (*đính kèm Phụ lục I, Phụ lục II*).

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, KTVLXDQLN&TTBĐS.

NXL

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Anh Tuấn