

Số: /BC-SXD

Kon Tum, ngày 02 tháng 7 năm 2021

BÁO CÁO

V/v tình hình thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II, 6 tháng đầu năm 2021 trên địa bàn tỉnh Kon Tum

Thực hiện Văn bản số 2259/BXD-QLN ngày 17/6/2021 của Bộ Xây dựng và Văn bản số 1763/VP-HTKT ngày 21/6/2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc thực hiện công bố thông tin Quý II/2021 về nhà ở và thị trường bất động sản.

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao, báo cáo của các cơ quan, đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum tổng hợp, báo cáo tình hình thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II, 6 tháng đầu năm 2021 trên địa bàn tỉnh Kon Tum như sau:

1. Hoàn thành hệ thống thông tin và thường xuyên cập nhật, công bố thông tin theo quy định tại Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ:

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh¹, Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 về 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 Kon Tum; nghiêm túc triển khai thực hiện việc cập nhật, công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản định kỳ theo quy định.

2. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản Quý II, 6 tháng đầu năm 2021:

2.1. 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 1630/UBND-HTKT ngày 20/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh; Văn bản số 931/SXD-QLXD ngày 11/6/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum về việc triển khai thực hiện quy định về giao dịch bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai.

¹ Văn bản số 2364/UBND-HTKT ngày 31/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc triển khai thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ và Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng.

2.2. Về giải pháp, kết quả xử lý hiện tượng tăng giá đất:

Thời gian vừa qua, trên địa bàn tỉnh xuất hiện một số nhà đầu tư, người môi giới bất động sản lợi dụng các thông tin về quy hoạch, việc ban hành bảng giá đất mới, kế hoạch nâng cấp đơn vị hành chính, đầu tư hệ thống hạ tầng và triển khai các dự án lớn tại các địa phương để tung tin đồn thổi, mua đi bán lại bất động sản; lôi kéo người dân tham gia theo tâm lý đám đông vào các giao dịch bất động sản, gây nhiễu loạn thông tin nhằm đẩy giá bất động sản lên cao để lợi dụng trục lợi.

Thực hiện Văn bản số 989/BXD-QLN ngày 25/3/2021 của Bộ Xây dựng về tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản tại các địa phương, Sở Xây dựng đã chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Văn bản chỉ đạo việc tăng cường công tác quản lý tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh (Văn bản số 1630/UBND-HTKT ngày 20/5/2021); trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các cơ quan, đơn vị liên quan tập trung triển khai một số nhiệm vụ nhằm ổn định thị trường bất động sản như sau:

- Tiếp tục quán triệt và tổ chức triển khai thực hiện giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23 tháng 4 năm 2019.

- Kịp thời theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường bất động sản, thực hiện các biện pháp xử lý để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn.

- Tăng cường đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật có liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

- Tăng cường công tác quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản; tổ chức kiểm tra các tổ chức, cá nhân có hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, có biện pháp xử lý nghiêm các hành vi vi phạm.

- Rà soát, quản lý chặt chẽ các dự án bất động sản, nhất là bất động sản hình thành trong tương lai, đảm bảo việc đưa bất động sản vào kinh doanh, chuyển nhượng dự án bất động sản phải đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư và pháp luật về kinh doanh bất động sản (kiểm tra dự án bất động sản có biểu hiện phân lô bán nền khi chưa đủ điều kiện, việc huy động vốn, góp vốn, đặt cọc, kinh doanh hạ tầng, hoạt động kinh doanh bất động sản, việc đăng tin, quảng cáo, rao bán).

- Kiểm soát chặt chẽ việc chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng tài sản dự án, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

- Công khai thông tin các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị được chấp thuận chủ trương đầu tư trên Cổng thông tin điện tử tỉnh.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, hướng dẫn công tác xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh; đặc biệt là khi xây dựng các phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng để thu hồi đất.

- Tổ chức công bố công khai thông tin về quy hoạch; tiến độ, lộ trình triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án lớn; việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính (nếu có) và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương theo quy định, để nhà đầu tư, khách hàng, người dân tiếp cận và kiểm chứng thông tin một cách thuận lợi, tránh chạy theo tâm lý đám đông, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

2.3. Về tình hình chung của thị trường bất động sản tại địa phương:

- Thị trường bất động sản ở Kon Tum hiện nay đang dần thu hút được các nhà đầu tư lớn quan tâm, khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư: Công ty cổ phần Vincom Retail; Công ty cổ phần tập đoàn FLC; Công ty TNHH TM Vinh Quang I - TP. Hồ Chí Minh; Công ty cổ phần đầu tư Alphanam; Công ty cổ phần Him Lam; Công ty TNHH Đầu tư Phát triển đô thị Măng Đen; Công ty Cổ phần đầu tư VVINA...²

- Nguồn cung bất động sản trên địa bàn chủ yếu là nhà, đất riêng lẻ của người dân, đất nền một số dự án khai thác quỹ đất. Ngoài ra thị trường tiếp nhận thêm sản phẩm là nhà phố kết hợp kinh doanh (*22 căn nhà ở thương mại*) thuộc dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thương mại (*shophouse*), phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vincom Retail;

- Đối với nhà ở trong dự án được chấp thuận đầu tư là 472 căn (*bao gồm 411 căn nhà liên kế và 61 căn biệt thự*) thuộc dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh

² - Văn bản số 4614/UBND-HTKT ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Công ty cổ phần đầu tư Alphanam;

- Văn bản số 1748/UBND-HTKT ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái - du lịch kết hợp Nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Chư Hreng -Đăk Rơ Wa, thành phố Kon Tum;

- Văn bản số 649/UBND-HTKT ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu biệt thự sinh thái tại xã Chư Hreng, thành phố Kon Tum;

- Văn bản số 2058/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án đầu tư mô hình thành phố trong rừng (nhà phố trong rừng) và khu nhà ở liền kề có vườn tại tiểu khu 488, thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2052/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Golden Hill Măng Đen Resort tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

Văn bản số 2050/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Tổ hợp biệt thự cao cấp và FARMSTAY tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2051/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Nhà ở biệt thự cao cấp dưới tán rừng tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

- Văn bản số 2054/UBND-HTKT ngày 21/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về chủ trương khảo sát, tìm hiểu cơ hội đầu tư dự án Khu nhà ở liền kề có vườn kết hợp du lịch sinh thái tại thị trấn Măng Đen, huyện Kon Plông;

Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn FLC. Hiện nay đã được triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và được đưa vào kinh doanh theo quy định³

- Lượng giao dịch bất động sản hiện nay chủ yếu tập trung vào phân khúc giao dịch đất nền riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân. Nhà ở xã hội (*chung cư*) nguồn cung chưa nhiều và cũng chưa thu hút được sự quan tâm của đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định. Hiện nay chỉ mới bán được 7/48 căn thuộc Dự án Khu dân cư Hoàng Thành - xã Đăk Cấm - thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Chủ đầu tư: Công ty TNHH TM Vinh Quang I - TP. Hồ Chí Minh.

- Về biến động giá đối với từng loại bất động sản: Cùng với việc đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn (*các dự án nhà ở thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, nhà ở xã hội*), các khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, giá đất nền tăng so với trước, tăng cục bộ tại các dự án và các khu vực xung quanh.

3. Hạn chế, khó khăn, vướng mắc trong đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản trên địa bàn:

- Theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Tuy nhiên, có trường hợp chủ đầu tư đang trong quá trình hoàn tất thủ tục, nhưng đã mở bán rầm rộ bằng hình thức ký với khách hàng hợp đồng đặt cọc, giữ chỗ dự án nhằm huy động vốn. Hình thức này tiềm ẩn nguy cơ rủi ro, bởi nếu dự án không được triển khai, việc thu hồi lại số tiền nói trên của các khách hàng là rất khó khăn.

- Về hoạt động môi giới bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định khi hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề nhưng không đặt rõ vấn đề có cần phải qua đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hay không.

- Về sàn giao dịch bất động sản, quy định pháp luật không bắt buộc các dự án bất động sản phải niêm yết công khai, phải thực hiện giao dịch qua sàn giao dịch. Do đó việc thực thi thẩm tra đối với pháp lý, chất lượng của bất động sản không được minh bạch để nhằm mục đích bảo vệ lợi ích cho khách hàng.

³ Văn bản số 827/SXD-QLXD ngày 28/5/2021 của Sở Xây dựng về việc Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

4. Đề xuất, kiến nghị:

Đề xuất các bộ, ngành liên quan nghiên cứu tham mưu sửa đổi một số quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản (*Luật và các Nghị định, Thông tư về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản*) để phù hợp với điều kiện từng địa phương, thuận lợi trong công tác quản lý, tham mưu cấp trên theo đúng quy định pháp luật.

(Có Phụ lục tổng hợp số liệu kèm theo)

Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum báo cáo tình hình thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II, 6 tháng đầu năm 2021 trên địa bàn tỉnh để Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng biết, theo dõi./.

Nơi nhận:

- Cục QLN &TTBĐS - Bộ Xây dựng (b/c);
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLXD.dvhue

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Văn Cư

PHỤ LỤC TỔNG HỢP SỐ LIỆU BÁO CÁO TRONG QUÝ II/2021 KÈM THEO VĂN BẢN 2259/BXD-QLN NGÀY 17/6/2021 CỦA BỘ XÂY DỰNG

***Tổng hợp số liệu báo cáo:**

1. Về dự án phát triển nhà ở thương mại:

Dự án nhà ở thương mại	Được cấp phép		Đang triển khai		Hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Tổng	0	0	0	0	1	472	0	0

2. Về dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở (đất nền): 0 dự án.

3. Về dự án nhà ở xã hội: ⁴

Dự án nhà ở xã hội	Được cấp phép		Đang triển khai		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Tổng	0	0	1	96	0	0

4. Về dự án nhà ở công nhân: 0 dự án.

5. Về dự án du lịch nghỉ dưỡng: 0 dự án.

6. Lượng giao dịch bất động sản để bán qua công chứng:

+ Lượng giao dịch bất động sản: nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư hiện hữu: 71 lượt (Quý I/2021: 48 lượt); đất nền để ở trong khu dân cư hiện hữu: 1.966 lượt (Quý I/2021: 950 lượt); đất nền để ở phát triển theo dự án: 14 lượt (Quý I/2021: 0 lượt); nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án: 0 lượt.

+ Số lượng chứng chỉ môi giới được cấp: 0 chứng chỉ.

7. Tồn kho bất động sản:

- Tồn 41 căn nhà ở xã hội (*dự án nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Hoàng Thành, xã Đăk Cấm, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum*).

- Tồn 472 căn nhà ở thương mại (*dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và nhà phố, phường Trường Chinh, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum*).

⁴ Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc triển khai chủ trương đầu tư Dự án Nhà ở xã hội – Nhà ở tái định cư.