

TÓM TẮT ĐỀ ÁN
Phát triển thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh
giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030

Thị trường bất động sản có vai trò rất quan trọng, đóng góp rất lớn vào sự phát triển kinh tế xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh. Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng cũng như tác động mạnh mẽ đến các thị trường khác như công nghiệp xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường vốn và lao động, .v.v. Để thị trường bất động sản thành phố phát huy hết các tiềm năng, nguồn lực, lợi thế sẵn có cũng như khắc phục được những mặt hạn chế trong thời gian qua, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 5753/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 phê duyệt Đề án “Phát triển thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030”, đồng thời cũng ban hành Quyết định số 5754/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 về Kế hoạch tổ chức thực hiện Đề án trong giai đoạn 2016-2020, trong đó đã phân tích đánh giá những mặt đạt được, hạn chế-nguyên nhân, dự báo tiềm năng, đề ra nhiệm vụ giải pháp thực hiện trong trong giai đoạn 2016-2020, định hướng phát triển đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030; có một số nội dung chính như sau:

1. Về kết quả đạt được

Nguồn lực đất đai được thành phố khai thác sử dụng ngày càng hiệu quả hơn, thu hút số lượng lớn vốn đầu tư của nhiều thành phần kinh tế. Nguồn thu từ đất đai và bất động sản đóng góp rất lớn vào nguồn thu ngân sách của thành phố góp phần tích cực phát triển kinh tế thành phố. Thị trường bất động sản phát triển trong đó có cả nhà ở đã góp phần rất quan trọng, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu nhà ở của người dân ⁽¹⁾; trong giai đoạn từ 2006-đến nay, diện tích bình quân nhà ở toàn thành phố đã tăng lên đáng kể (từ mức 10,3 m²/người năm 2006, nâng lên là 18,82 m²/người năm 2017).

Qua đó cũng thúc đẩy phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của thành phố; tốc độ đô thị hóa diễn ra rất nhanh; nhiều dự án phát triển đô thị, dự án khu nhà ở, bất động sản được đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố, trong đó tập trung phát triển chính ở các hướng Đông, Nam và Đông Nam, phù hợp với định hướng phát triển chung của Thành phố, tạo ra sự liên kết mạnh mẽ giữa các khu vực với nhau; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từng bước được xây dựng đồng bộ, đảm bảo về chất lượng; sản phẩm nhà ở đa dạng về chủng loại, không chỉ giải quyết khá tốt nhu cầu chỗ ở, nâng cao điều kiện sống cho người dân, mà còn góp phần làm thay đổi diện mạo đô thị, bộ mặt thành phố ngày càng thay đổi theo hướng văn minh, hiện đại.

¹ Năm 2017, Sở Xây dựng đã xác nhận đủ điều kiện để huy động vốn sản phẩm hình thành trong tương lai của 92 dự án (so với cùng kỳ, tăng 20 dự án, tỷ lệ tăng 27,7%), với tổng số 42.991 căn nhà, (trong đó có 37.502 căn hộ (2.987.343 m² sàn xây dựng) + 5.489 căn nhà thấp tầng (1.135.325 m² sàn xây dựng)), tổng giá trị cần huy động là 86.421 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, chưa bao gồm 2% phí bảo trì). Trong đó, 10.987 căn phân khúc cao cấp, chiếm tỷ lệ 51,7% (so với cùng kỳ năm 2016, tăng 3.747 căn, tỷ lệ tăng 22,9%); 19.509 căn phân khúc trung cấp, chiếm tỷ lệ 45,4% (so với cùng kỳ năm 2016, tăng 1.081 căn, tỷ lệ tăng 5,9%); 12.495 căn phân khúc bình dân, chiếm tỷ lệ 29,1% (so với cùng kỳ năm 2016, tăng 5.026 căn, tỷ lệ tăng 67,3%). Có 20 hồ sơ đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cho phép chuyển nhượng, bằng với cùng kỳ năm 2016.

Bên cạnh đó, hệ thống các khu công nghiệp, khu chế xuất, các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng,...v.v. cũng phát triển cả về quy mô cũng như tính đồng bộ, hiện đại, đã góp phần quan trọng trong việc tạo lập cơ sở hạ tầng đô thị, cơ sở vật chất kỹ thuật, phục vụ phát triển kinh tế-xã hội, thu hút đầu tư, tạo nhiều việc làm, thu hút nguồn nhân lực lao động, góp phần tích cực chuyển dịch cơ cấu kinh tế của thành phố theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Các chủ thể tham gia thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện, góp phần cho thị trường phát triển. Đội ngũ các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước, cũng như nước ngoài, các đơn vị tư vấn, doanh nghiệp xây dựng, vật liệu xây dựng; hệ thống dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản như các sàn giao dịch bất động sản, hệ thống thông tin bất động sản, công chứng, đăng ký sở hữu, hệ thống cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng phát triển về quy mô và chất lượng cao hơn.

2. Một số hạn chế của thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên nhân

2.1. Về công tác quản lý

- **Hệ thống pháp lý phức tạp, thường xuyên thay đổi**; hệ thống quy phạm pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản như các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản còn bất cập, chưa đáp ứng, phù hợp với yêu cầu thực tiễn thì chậm được điều chỉnh, thay đổi (*được điều chỉnh hoặc thay thế sau 5-10 năm*). Trong khi đó, các Nghị định của Chính phủ, Thông tư của các Bộ ngành hướng dẫn quy trình, thủ tục thực hiện thì thường hay thay đổi (*từ 1-3 năm*), thậm chí thay đổi hàng năm. Qua đó cho thấy sự bất cập trong các quy định pháp luật; về nội dung của Luật thì chậm điều chỉnh, còn hình thức, thủ tục thực hiện theo các Nghị định của Chính phủ và Thông tư của các Bộ ngành lại hay thay đổi dẫn đến khó khăn cho cả chủ đầu tư lẫn cơ quan quản lý nhà nước có liên quan;

- **Công tác quản lý và chia sẻ dữ liệu thị trường bất động sản chưa đáp ứng nhu cầu**. Hệ thống thông tin thị trường bất động sản chưa được chuẩn hóa, thống nhất về chế độ quản lý, xử lý và báo cáo. Một số dữ liệu đầu vào cơ bản cho việc đánh giá và dự báo thị trường gần như không thể sử dụng được. Không ít dữ liệu cần thiết liên quan đến thị trường chưa được thu thập, một số khác lại có độ vênh giữa các cơ quan quản lý; dẫn đến công tác đánh giá, dự báo và quản lý thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn;

- **Công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị liên quan đến thị trường bất động sản thiếu tính đồng bộ và thực tế**; có nhiều quy hoạch khác nhau như Quy hoạch kinh tế-xã hội, Quy hoạch xây dựng đô thị, Quy hoạch sử dụng đất và một số quy hoạch ngành có liên quan chưa được tích hợp; một số chỉ tiêu phát triển lại không đồng nhất, gây khó khăn cho việc định hướng phát triển thị trường; một số đồ án quy hoạch, kế hoạch được lập ra với các chỉ tiêu rất cao mà chưa cân nhắc đến khả năng thực hiện nên có tính khả thi thấp, hiệu quả thực hiện không cao; sự liên kết giữa quy hoạch phát triển nhà ở và định hướng quy hoạch không gian và phát triển hệ thống giao thông công cộng, hệ thống đường sắt đô thị của thành phố chưa đồng bộ, ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động của cũng như sự phát triển không gian đô thị bền vững của thành phố trong tương lai;

- **Thị trường còn thiếu minh bạch**, theo báo cáo năm 2016 của John Lang LaSalle⁽²⁾, Việt Nam đứng ở vị trí thứ 68 trong bảng xếp hạng Chỉ số minh bạch Bất động sản toàn cầu, với trị số điểm tuyệt đối thuộc nhóm có độ minh bạch thấp. Sự không minh bạch của thị trường dẫn đến sự phổ biến của hiện tượng “đầu tư cơ hội”, các nhà đầu tư cá nhân mua nhà, đất mà không nhằm mục tiêu chính để ở hoặc cho thuê mà chủ yếu chuyển nhượng lấy lãi nhưng chưa có chế tài nộp thuế tài sản, thu nhập gia tăng phù hợp; có những thời điểm nhóm các “nhà đầu tư” này chiếm đa số giao dịch trên thị trường, dẫn tới giá nhà đất tăng cao, khiến cho việc cận nhà ở của người có nhu cầu ở thực sự khó khăn;

- **Tín dụng bất động sản tăng trưởng nhanh, mất cân đối**. Thị trường bất động sản chịu nhiều ảnh hưởng bởi các chính sách tín dụng; hệ thống ngân hàng có vai trò ngày càng quan trọng trong việc cấp vốn cho thị trường, thể hiện qua mức tăng trưởng nhanh cũng như sự đa dạng hóa về tín dụng bất động sản. Tuy nhiên, tín dụng ngân hàng đối với thị trường bất động sản trung và dài hạn bị hạn chế do thị trường bất động sản cần nguồn vốn trung và dài hạn trong khi nguồn vốn huy động chủ yếu là ngắn hạn, từ đó dễ dẫn tới nguy cơ rủi ro, thanh khoản cho các ngân hàng, tiềm ẩn “bong bóng” bất động sản.

- **Nguồn thu từ bất động sản có xu hướng giảm cả về tỷ trọng lẫn giá trị tuyệt đối**, giá trị nguồn thu ngân sách từ nhà và đất của Thành phố Hồ Chí Minh có tỷ trọng dao động từ 3% đến 6% và đạt ngưỡng cao nhất là gần 8% vào năm 2007, năm đỉnh điểm của “con sốt” nhà đất. Số tiền thu được từ thị trường bất động sản trung bình khoảng 8 nghìn tỷ đồng/năm⁽³⁾. Bài học kinh nghiệm từ nhiều nước khác cho thấy, Thành phố còn nhiều tiềm năng để có thêm nguồn thu này bằng cách áp dụng thí điểm một số nguồn thu mới từ thị trường bất động sản; làm cho thị trường trở nên minh bạch hơn để có thể thu được nguồn thuế chính xác từ các giao dịch và hoạt động kinh doanh bất động sản.

2.2. Về phát triển nhà ở

- **Nhà ở do người dân tự xây** chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển nhà ở của thành phố; trong giai đoạn 2006-2015, phân khúc này chiếm hơn 80% tổng lượng cung nhà ở hàng năm, phân bố đều trong các quận nội thành cũ và chủ yếu tập trung nhiều tại các quận ven khu trung tâm như các quận Gò Vấp, Bình Tân, Tân Phú, Thủ Đức và Quận 12. Đây là nguyên nhân dẫn đến sự phát triển lan tỏa mạnh “tự phát” của đô thị tại các khu vực ven đô và ngoại thành;

- **Nhà ở phát triển theo dự án** với số lượng lớn tập trung tại các khu vực ngoại thành, phân bố không đồng đều trên địa bàn thành phố, chủ yếu tại các quận vùng ven, các quận nội thành mới phát triển; thực tế này mặc dù đã đóng góp đáng kể cho công tác phát triển nhà ở của thành phố nhưng chưa được kiểm soát tốt, đã có không ít tác động tiêu cực tới quá trình phát triển đô thị bền vững cũng như cân bằng sinh thái, môi trường của thành phố;

- **Quá trình phát triển dự án kéo dài**, thời gian thực tế thường dài hơn so với quy định do hệ thống quản lý tương đối phức tạp với nhiều thủ tục khác nhau, khó thực hiện nhưng thường hay thay đổi; hơn nữa, một số chủ đầu tư chưa

² Là tập đoàn quốc tế về quản lý đầu tư và dịch vụ chuyên nghiệp dành cho các khách hàng mong muốn gia tăng giá trị tài sản bằng cách đầu tư vào bất động sản.

³ Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (2015), Dữ liệu về nguồn thu thuế của Thành phố từ năm 2006 đến năm 2014

chuyên nghiệp; việc bồi thường giải phóng mặt bằng rất phức tạp và kéo dài, mất thời gian;

- **Nhiều dự án chậm tiến độ** và bị thu hồi, một số chủ đầu tư không đảm bảo năng lực phát triển dự án nhưng vẫn tìm cách có được dự án, giữ đất rồi tìm cách sang nhượng lại để thu chênh lệch; do đó, khi thị trường ở giai đoạn thoái trào thì dự án không thể triển khai được;

- **Sự khác biệt giữa cung và cầu** trong thị trường bất động sản nhà ở. Dưới sức ép của tăng trưởng dân số, Thành phố Hồ Chí Minh có nhu cầu nhà ở lớn; tuy nhiên, một thực tế cho thấy có thời điểm, nhiều sản phẩm nhà ở thuộc phân khúc trung cao cấp, có diện tích lớn, sản phẩm chưa đa dạng, thiết kế và chất lượng căn hộ chưa đảm bảo, vị trí giao thông chưa thuận lợi hoặc thiếu cơ sở hạ tầng thiết yếu nên không tiêu thụ hết được, dẫn đến tồn kho bất động sản.

- **Các chương trình nhà ở trọng điểm** về an sinh như nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư nói chung, cơ bản đã đạt được yêu cầu; tuy nhiên, chương trình phát triển nhà ở xã hội của thành phố chưa đạt được kết quả mong muốn, số lượng dự án hoàn thành là chưa nhiều do thiếu nguồn vốn ưu đãi hỗ trợ, chưa có quy chuẩn xây dựng, quản lý riêng cho nhà ở xã hội .v.v.; chương trình cải tạo chung cư hư hỏng xây dựng mới thay thế chung cư cũ cũng gặp một số khó khăn, bắt cập liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch, phương thức bồi thường giải phóng mặt bằng, tạm cư, tái định cư .v.v.;

- **Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu**, Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong danh sách 10 thành phố chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của biến đổi khí hậu; hiện tượng ngập úng, triều cường tại thành phố đang có xu hướng tăng trong những năm gần đây. Những tác động của biến đổi khí hậu sẽ ảnh hưởng đến chất lượng sống, đặc biệt về nhà ở của người dân thành phố.

2.3. Về phát triển thị trường bất động sản văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn

Việc phát triển thị trường văn phòng, khách sạn, mặt bằng bán lẻ còn mang tính tự phát, **thiếu định hướng, chiến lược tổng quát và kế hoạch phát triển cụ thể** cả từ phía cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp. Nhiều dự án trong các lĩnh vực này bị chậm trễ, thậm chí phải dừng triển khai do chủ đầu tư dự án chưa đánh giá đúng nhu cầu của thị trường; năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án còn yếu và gặp nhiều khó khăn trong việc huy động nguồn vốn đầu tư xây dựng, chậm bồi thường giải phóng mặt bằng.

Hệ thống **cơ sở hạ tầng yếu kém, đặc biệt là hệ thống giao thông**, đã làm giảm sức hút, ảnh hưởng tới quy mô phát triển cũng như phân bố không gian của thị trường. Các dự án phát triển bất động sản về văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm truyền thống là Quận 1, 3, 4, 5; việc phát triển ra các khu vực xa trung tâm, nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém còn rất hạn chế. Quy mô cũng như cơ hội đầu tư của thị trường mặt bằng bán lẻ, khách sạn, văn phòng chưa được mở rộng đồng đều đối với các quận, huyện của thành phố.

3. Tiềm năng và dự báo của thị trường bất động sản thành phố

3.1. Tiềm năng

- Thành phố Hồ Chí Minh có **vai trò** với quy mô thị trường bất động sản lớn nhất cả nước, thể hiện qua các chỉ tiêu về số lượng nhà ở, diện tích văn phòng và mặt bằng bán lẻ cho thuê cũng như số lượng phòng lưu trú. **Với vị thế trung tâm kinh tế của cả nước**, nhu cầu các sản phẩm bất động sản tại đây cũng rất lớn và đa dạng.

- Với vai trò trung tâm kinh tế tài chính, thương mại, khoa học công nghệ của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và trong tương lai là trung tâm của khu vực Đông Nam Á, nên Thành phố sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư từ các địa phương trong cả nước và các nước trên thế giới đến sinh sống, làm việc, học tập, cũng như nghỉ ngơi, tham quan, mua sắm. **Dân số thành phố đang tiếp tục gia tăng** với tốc độ tăng bình quân 2,2%/năm, dự báo đến năm 2020 sẽ vượt 10 triệu người cùng với thay đổi về cấu trúc hộ gia đình, số người trên hộ gia đình ngày càng giảm, đây là thách thức nhưng cũng là tiềm năng cho sự phát triển của thị trường bất động sản thành phố trong việc cung ứng nhà ở, văn phòng làm việc, nhà xưởng,..v.v;

- Thành phố rất quan tâm, đã và đang **tập trung đầu tư phát triển mạnh về cơ sở hạ tầng đô thị**, đặc biệt là hạ tầng kỹ thuật giao thông của thành phố, cũng như thúc đẩy liên kết vùng giữa thành phố với các địa phương xung quanh, để phát huy hết tiềm năng phát triển của thành phố. Các tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây; Bến Lức - Nhon Trạch - Long Thành đang hoàn thành đã thúc đẩy các dự án khu đô thị, dân cư phát triển về phía Đông và Phía Nam Thành phố cũng như các địa phương xung quanh như Nhon Trạch - Đồng Nai, Cần Giuộc, Bến Lức - Long An. Hệ thống các tuyến đường vành đai, Metro từng bước được đầu tư xây dựng tuyến Metro số 1 sẽ hoàn thành trong năm 2020, sẽ thúc đẩy sự liên kết của các đô thị vệ tinh trong vùng. Ngoài ra, thành phố đang thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, từ nay đến năm 2020, sẽ phát triển 20.000 căn nhà để bố trí tái định cư cho các hộ dân di dời trên và ven kênh rạch; xây dựng mới thay thế 50% trong số 474 chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975. Đây cũng là cơ hội để thị trường bất động sản phát triển.

- Thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh **có nguồn lực kinh tế mạnh**, đã và đang thu hút mạnh mẽ nhiều nguồn vốn đầu tư như vốn trong nước, vốn đầu tư nước ngoài (FDI), vốn ODA và vốn kiều hối,..v.v, GDP của thành phố chiếm hơn 20% so với cả nước, đạt gần 40 tỷ USD, thu nhập bình quân đầu người của Thành phố ngày càng được nâng cao, tăng trung bình 12%/ năm, năm 2015 đạt 5.538 USD/người/năm; dự kiến đến 2020 sẽ đạt khoảng gần 9.000 USD/người/năm. Đây cũng là cơ sở để thị trường bất động sản phát triển.

- Bên cạnh đó, với hệ thống **chính sách pháp luật ngày càng được hoàn thiện** như các Luật Đất đai 2013 (thay thế Luật Đất đai 2003), Luật Nhà ở 2014 (thay thế Luật Nhà ở 2005), Luật Kinh doanh BĐS 2014 (thay thế Luật Kinh doanh BĐS 2006), Luật Đầu tư 2014 (thay thế Luật đầu tư 2005) đã tạo hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản hoạt động có hiệu quả hơn. Một số chính sách mới được ban hành, tạo thông thoáng cho thị trường bất động sản như cho phép người nước ngoài được quyền mua nhà tại Việt Nam. Đây cũng là cơ sở rất tốt cho thị trường bất động sản thành phố phát triển khi các Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định Thương mại tự do (FTA),...v.v, có hiệu lực; cũng sẽ tạo động lực rất lớn đến thị trường bất động sản trong thời gian tới. Hơn nữa, thành phố sẽ tiếp

tục tập trung chú trọng cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư, quản lý đất đai, quy hoạch và xây dựng, tạo môi trường kinh doanh thông thoáng, thu hút nhiều thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường bất động sản của Thành phố.

3.2. Dự báo

- Dự báo diện tích bình quân nhà ở tăng thêm hàng năm giai đoạn 2016-2020 vào khoảng 8,3 triệu m²/ năm, dự báo giai đoạn 2021-2025 tăng trung bình 9,5 triệu m²/ năm và giai đoạn 2026-2030 tăng 9,8 triệu m²/năm. Như vậy, thành phố Hồ Chí Minh cần có định hướng để đảm bảo phát triển khoảng 80.000 căn nhà/năm cho người dân.

Các khu vực bất động sản sẽ phát triển chủ yếu theo quy hoạch các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khu đô thị mới, trong đó khu vực nội thành (Quận 1, 3, 4, 5), phát triển theo hướng cải tạo, xây dựng mới các công trình cao tầng (trong đó tập trung phát triển chung cư cao tầng thay thế các chung cư cũ), để khai thác hiệu quả sử dụng đất; 4 trung tâm theo 4 hướng phát triển của đô thị, hướng Đông Bắc gồm có Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Khu Công nghệ cao; hướng Nam gồm Khu Nam Sài Gòn, Khu đô thị Cảng Hiệp Phước; hướng Tây Bắc gồm Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi và dọc tuyến Quốc lộ 1A; hướng Tây Nam gồm huyện Bình Chánh.

Về sản phẩm bất động sản cần phát triển, sản phẩm thuộc phân khúc trung-cao cấp tập trung phát triển tại khu vực trung tâm (Quận 1, 3, 4, 5) và các khu vực thuận lợi kết nối giao thông; sản phẩm thuộc phân khúc bình dân chủ yếu tập trung tại các quận nội thành phát triển và vùng ven.

- Về bất động sản văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn, đến năm 2020, thị trường văn phòng có 2,7 triệu m² mặt bằng, thị trường bán lẻ có khoảng 1,4 triệu m² và thị trường khách sạn có 21.000 phòng khách sạn hạng sang. Đến năm 2030, thị trường văn phòng có 6,3 triệu m² mặt bằng, thị trường bán lẻ có khoảng 4,7 triệu m² và thị trường khách sạn có 40.900 phòng.

4. Quan điểm, mục tiêu phát triển thị trường bất động sản thành phố

4.1. Quan điểm

Phát triển thị trường bất động sản Thành phố theo hướng hiện đại, chuyên nghiệp, hiệu quả, đồng bộ trong môi liên kết vùng giữa thành phố với các địa phương lân cận; gắn với việc phát triển đô thị bền vững, bảo tồn và phát huy các lợi thế tự nhiên, các giá trị văn hóa lịch sử xã hội, cảnh quan và môi trường; góp phần tích cực, hiệu quả trong việc xây dựng thành phố có chất lượng sống tốt, văn minh, hiện đại, nghĩa tình như Nghị Quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố lần thứ X đã đề ra và sớm trở thành một trong những trung tâm lớn về kinh tế, tài chính, thương mại, khoa học - công nghệ của khu vực Đông Nam Á, có tầm ảnh hưởng và sức cạnh tranh trong khu vực và quốc tế, có vai trò động lực trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

4.2. Mục tiêu

Quan điểm trên được cụ thể hóa thành những mục tiêu phát triển thị trường bất động sản của thành phố như sau:

- *Thị trường có tính minh bạch, lành mạnh, chuyên nghiệp*, ngang tầm khu vực; có hệ thống cung ứng dịch vụ, sản phẩm đa dạng, đặc sắc, chất lượng cao của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam trên cơ sở kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội hoàn chỉnh, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất;

- Thúc đẩy, hình thành và phát triển các doanh nghiệp bất động sản chuyên nghiệp, có thương hiệu, để tạo nên *thị trường có sức hấp dẫn tầm khu vực và thế giới*;

- *Thị trường đóng góp quan trọng về kinh tế, xã hội*; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, kiến trúc, cảnh quan và bảo vệ môi trường bền vững trong quá trình phát triển đô thị của thành phố.

5. Định hướng phát triển thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030

5.1. Nghiên cứu đề tham mưu Chính phủ ban hành hoặc đề xuất với Quốc hội đưa vào hệ thống luật các chính sách hiệu quả thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào các lĩnh vực và phân khúc khác nhau của thị trường bất động sản.

5.2. Quy hoạch và xây dựng thành phố theo hướng đô thị thông minh, khai thác tối đa hiệu quả của công nghệ thông tin trong mọi tiện ích của đô thị thông qua internet, từ hộ gia đình đến công sở theo hướng hiện đại, tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững.

5.3. Phát triển đô thị trên quan điểm phát triển vùng, đô thị Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đa trung tâm cùng với hệ thống giao thông hiện đại (đường sắt trên cao, metro, xe buýt nhanh,...) nhằm nối kết các đô thị vành đai và đô thị hạt nhân; phân đấu tăng diện tích cây xanh, công viên trong khu dân cư mới; chú trọng phát triển nhà ở sinh thái với phong cách kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng thích ứng với điều kiện tự nhiên và xu hướng biến đổi khí hậu, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại, có bản sắc.

5.4. Đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, chú trọng kết nối liên kết vùng để tạo cơ sở vững chắc cho việc phát triển thị trường bất động sản.

5.5. Phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm bất động sản, đẩy mạnh phát triển phân khúc nhà chung cư với mục tiêu tối thiểu 30% nhà ở chung cư trong tổng số nhà ở mới phát triển hàng năm⁽⁴⁾, tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả cho người có thu nhập thấp.

5.6. Chú trọng phát triển nhà ở và các sản phẩm bất động sản khác dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu (với mục tiêu trên 50% số nhà ở xây dựng mới hàng năm đến từ các dự án này)⁽⁵⁾ được lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của thành phố, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh.

⁴ Mục tiêu này được tính toán theo cơ sở: (i) tỷ lệ nhà ở phát triển trong các dự án so với tổng nhà ở phát triển mới toàn thành phố, kể cả nhà dân tự xây; (ii) tỷ lệ nhà ở chung cư so với tổng số nhà ở kể cả nhà ở thấp tầng phát triển tại các dự án; (iii) tỷ lệ nhà ở chung cư so với tổng nhà ở phát triển mới toàn thành phố, kể cả nhà dân tự xây.

⁵ Mục tiêu này cụ thể hóa chiến lược và gắn liền với chương trình đột phá về cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị của thành phố, theo đó trong thời gian tới thành phố cần tập trung nỗ lực cho công tác chỉnh trang và cải tạo các khu đô thị hiện hữu. Thực tế tham khảo nhiều thành phố thuộc các quốc gia phát triển trên thế giới như Anh, Úc... đều có những chỉ tiêu phát triển tương tự nhằm đảm bảo phát triển không gian đô thị bền vững nói chung của thành phố.

5.7. Khuyến khích phát triển các loại hình bất động sản mới như nhà ở cho thuê, văn phòng kết hợp nhà ở (Officetel), căn hộ khách sạn (Condotel),... tạo hình ảnh đa dạng, năng động và hiện đại cho thành phố.

5.8. Thường xuyên tổng kết thực tiễn phát triển thị trường bất động sản, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và cơ chế phát triển thị trường, kiến nghị Trung ương điều chỉnh chính sách và quy định cho phù hợp với thực tiễn.

6. Các nhóm nhiệm vụ, giải pháp phát triển thị trường bất động sản thành phố trong giai đoạn 2016-2020

Trong giai đoạn từ nay đến 2020, thành phố cần tập trung triển khai đồng bộ các nhóm nhiệm vụ, giải pháp cơ bản để phát triển thị trường bất động sản thành phố minh bạch, bền vững, như sau:

6.1. Về đất đai, tạo quỹ đất sạch để kêu gọi đầu tư, trong đó ưu tiên các dự án cơ sở hạ tầng, các công trình công ích, phúc lợi xã hội..., khắc phục những khó khăn của chủ đầu tư trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đồng thời làm giảm số lượng mâu thuẫn và bất ổn xã hội.

6.2. Về quy hoạch

- Hoàn thiện hệ thống cơ sở pháp lý quy hoạch; tăng cường công khai các thông tin các đồ án quy hoạch đã được duyệt để nhà đầu tư, chủ đầu tư, người dân có thể theo dõi và tiếp cận dễ dàng.

- Tiếp tục rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh quy hoạch xây dựng-đô thị, để phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế, xã hội và yêu cầu phát triển của thành phố; tổ chức lập quy hoạch xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phát triển đô thị đa trung tâm với trung tâm chính tại khu vực nội thành cũ và các trung tâm cấp thành phố tại bốn hướng phát triển, hai hướng chính là Đông và Nam - hai hướng phụ là Tây-Bắc và Tây, Tây-Nam, với đầy đủ các tiện ích về thương mại, tài chính, dịch vụ, y tế, ...

- Tổ chức triển khai thực hiện xây dựng theo quy hoạch, gắn với thực hiện các chính sách về đất, nhà ở, để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững, gắn với việc thu hút đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện chương trình nhà ở, các khu đô thị mới Thủ Thiêm, khu đô thị Nam thành phố, khu đô thị Cảng Hiệp Phước, khu đô thị Tây Bắc thành phố, các công trình trọng điểm của thành phố, v.v.

- Tiếp tục rà soát, điều chỉnh các Đồ án quy hoạch chung, phân khu, xây dựng chi tiết theo hướng tích hợp hệ thống giao thông công cộng, khai thác tối đa hiệu quả của việc phát triển đô thị nén tại các khu vực trung tâm của thành phố; chú trọng chỉnh trang khu đô thị hiện hữu để sử dụng hiệu quả hệ thống giao thông, không gian ngầm.

- Xác định cụ thể các khu vực chỉnh trang và phát triển đô thị để tổ chức triển khai đầu tư xây dựng theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian ngầm.

- Xây dựng chương trình phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh, nhằm tạo khung pháp lý, để tổ chức thực hiện, thúc đẩy phát triển đô thị nói chung và thị trường bất động sản của thành phố nói riêng, đảm bảo phát triển bền vững.

- Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất, kiến nghị Chính phủ cho phép thực hiện thí điểm hợp nhất quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch sử dụng đất.

6.3. Về xây dựng

- Tổ chức thực hiện chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị, di dời nhà ở trên sông và ven kênh rạch, cải tạo xây dựng mới chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975.

- Xây dựng chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 định hướng đến năm 2025, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, phê duyệt để tổ chức triển khai thực hiện trên toàn địa bàn thành phố.

- Tổ chức lập kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 và hàng năm, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai thực hiện trên toàn địa bàn thành phố.

- Tập trung phát triển nhà ở xã hội, để phục vụ tái định cư cho các dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, chương trình di dời nhà ở trên và ven kênh rạch và các chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn thành phố, đặc biệt là loại hình nhà ở cho thuê phục vụ cho các hộ dân không đủ điều kiện bồi thường, khó khăn về nhà ở.

- Hỗ trợ giới thiệu, kết nối các công nghệ phục vụ quản lý tòa nhà thông minh, sản xuất vật liệu nhẹ, tiền chế hoặc bán tiền chế thông qua Sàn giao dịch công nghệ; hỗ trợ các nhiệm vụ khoa học và công nghệ liên quan đến nghiên cứu, hoàn thiện công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng mới, thân thiện với môi trường.

- Định kỳ điều tra nhu cầu về nhà ở của người dân trong từng giai đoạn 5 năm nhằm nắm bắt nhu cầu về nhà ở của người dân để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố phù hợp trong từng thời kỳ.

- Thực hiện cơ chế phối hợp nhà đầu tư phát triển dự án, nhà thầu thi công, nhà cung ứng vật tư trang thiết bị, ngân hàng, để góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững.

6.4. Về tài chính

- Nghiên cứu đề xuất Chính phủ thay đổi quy định về vốn sở hữu và vốn pháp định đối với chủ đầu tư các dự án bất động sản nhằm đảm bảo lựa chọn được chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính để đầu tư xây dựng phát triển dự án bất động sản.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố kiến nghị Chính phủ xem xét cho phép thí điểm một số công cụ tài chính bất động sản mới phát triển như Quỹ tín thác bất động sản (REITS), Quỹ tiết kiệm nhà ở, v.v., để tránh lệ thuộc hoàn toàn vào nguồn vốn tín dụng từ các Ngân hàng.

- Nghiên cứu kiến nghị Chính phủ xem xét quy định về thuế suất giao dịch bất động sản để tạo động lực cho người dân khai báo đúng giá trị giao dịch, giao dịch chính thức, tăng nguồn thu từ giao dịch bất động sản và đảm bảo thị trường phát triển minh bạch và lành mạnh.

- Nghiên cứu, đề xuất Chính phủ xây dựng cơ chế thu thuế hàng năm đối với bất động sản và nguồn thu từ giá trị tăng thêm của đất và bất động sản có được nhờ vào việc đầu tư cơ sở hạ tầng và cải tạo, chỉnh trang đô thị.

- Nghiên cứu tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố ban hành các cơ chế tăng cường hợp tác quốc tế; thu hút, hỗ trợ tài chính nhằm tăng tính khả thi, đẩy mạnh việc thực hiện các dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hình thức đối tác công tư (PPP); Có kế hoạch cân đối, phân bổ nguồn lực phù hợp để thực hiện chương trình phát triển đô thị; bố trí nguồn vốn ngân sách để thực hiện các dự án công ích và trọng điểm của thành phố.

- Nghiên cứu, rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh quy hoạch kinh tế xã hội thành phố, trong đó có quy hoạch xây dựng đô thị kết hợp với quy hoạch ngành của thành phố theo hướng đồng bộ trên quan điểm liên kết vùng và các vùng phụ cận, phát triển bền vững.

- Nghiên cứu đề xuất đa dạng hóa các hình thức huy động vốn như phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình, huy động vốn từ các ngân hàng, các tổ chức tín dụng, đầu tư tài chính trong và ngoài nước để đáp ứng nhu cầu vốn rất lớn của các dự án phát triển đô thị.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố về việc phân bổ nguồn vốn ngân sách thu được từ tiền sử dụng đất của các chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, bổ sung cho Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố để đầu tư phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

- Tham mưu, đề xuất chính sách tín dụng cho nhóm đối tượng nhà ở xã hội, thu nhập thấp mua nhà hoặc sửa chữa, cải thiện chất lượng nhà ở.

6.5. Về kiểm tra, giám sát

- Tổ chức thực hiện và giám sát việc thực hiện các quy định pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản.

- Kiểm tra việc huy động vốn của các dự án phát triển nhà ở, đảm bảo theo quy định pháp luật.

- Xây dựng và công bố chỉ số đánh giá thị trường bất động sản để cung cấp thông tin chính thống cho thị trường.

- Kiểm tra, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm xây dựng sai phép, không phép, lấn chiếm đất công, sông, kênh, rạch.

6.6. Về cải cách hành chính

- Tiếp tục bổ sung chức năng, nhiệm vụ tương ứng cho Trung tâm Quản lý nhà và giám định xây dựng - Sở Xây dựng, để thực hiện chức năng quản lý, xây dựng và khai thác liên thông cơ sở dữ liệu đất đai, nhà ở, công trình.

- Nghiên cứu tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố quyết định hoặc trình Thủ tướng Chính phủ quyết định việc rút ngắn quy trình thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng theo cơ chế một cửa liên thông, trực tuyến ở mức độ 3.

- Nghiên cứu, đề xuất quy trình phối hợp trong việc thẩm định, xác định giá đất theo giá thị trường theo hướng đơn giản, dễ thực hiện; rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục giao, thuê đất.

- Quy định cụ thể các khu vực không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở, để đảm bảo an ninh, quốc phòng.

- Tiếp tục đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố về các cơ chế, giải pháp để thực hiện các dự án di dời nhà ở trên và ven kênh rạch, để chỉnh trang và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố.

- Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trong thành phố và tham mưu, đề xuất giải pháp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

7. Kiến nghị Quốc hội và Chính phủ

7.1. Quốc hội xem xét, sửa đổi, bổ sung khoản 3 điều 62 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 8 điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ theo hướng giao thẩm quyền cho Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố thông qua việc thu hồi đất các dự án được bổ sung giữa hai kỳ họp Hội đồng nhân dân, sau đó báo cáo lại Hội đồng nhân dân trong kỳ họp tiếp theo, để đẩy nhanh việc giải quyết thủ tục hành chính cho các doanh nghiệp.

7.2. Chính phủ cần sớm ban hành một số giải pháp về thuế nhằm đảm bảo sự công bằng trong tiếp cận nhà ở của người dân theo hướng áp dụng mức thuế suất cao đối với bất động sản thứ hai trở lên và các giao dịch bất động sản diễn ra trong thời gian ngắn sau khi mua (trong vòng 1 năm); thu thuế tài sản trên đất và giá trị tăng thêm của đất và bất động sản trên đất từ việc đầu tư cơ sở hạ tầng.

7.3. Xem xét cân đối, bố trí nguồn vốn từ ngân sách để Ngân hàng Nhà nước cấp bù lãi suất nhằm thực hiện sớm chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2014 và chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện cho vay ưu đãi và chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 5 điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ để tạo thêm nguồn vốn thực hiện chương trình nhà ở xã hội và đảm bảo công bằng cho các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội.

7.4. Phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình, huy động vốn từ các ngân hàng, các tổ chức tín dụng, đầu tư tài chính trong và ngoài nước; ban hành cơ chế khả thi để huy động vốn để đầu tư kết cấu hạ tầng, chỉnh trang và phát triển đô thị.

7.5. Quy định cách tính tiền sử dụng đất theo hướng đơn giản là thay thế bằng thuế sử dụng đất ở với thuế suất ổn định, khoảng 10% hoặc 15% bằng giá đất (như Thành phố Hồ Chí Minh đã kiến nghị).

7.6. Xây dựng hành lang pháp lý cho một số công cụ tài chính mới cho thị trường bất động sản phát triển. Trước mắt, cho phép thí điểm một số công cụ tài chính mới cho thị trường bất động sản như Quỹ tiết kiệm nhà ở, Quỹ tín thác bất động sản REITS, nhằm đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản./.