

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**  
Số: 126/2022/BC-HoREA

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 12 năm 2022*

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ III VÀ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG  
BẤT ĐỘNG SẢN (2017-2021); PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG  
NHIỆM KỲ IV (2022-2027)**

**Phần I**

**CƠ CẤU TỔ CHỨC - KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ III  
ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (2017-2022)**

**I. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA HIỆP HỘI:**

**1/- Hội viên và người làm việc chuyên trách tại Hiệp hội:**

**1.1)- Năm 2017:**

- Tổng số hội viên: 881

Trong đó:

+ Hội viên tổ chức: 656 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 225 cá nhân

- Số hội viên kết nạp trong năm: 21

+ Hội viên tổ chức: 14

+ Hội viên cá nhân: 07

- Tổng số người làm việc chuyên trách tại Hội: 06 người

a) Số biên chế được cơ quan có thẩm quyền giao: không giao biên chế

b) Số người làm việc tại Hội do Hội tự hợp đồng: 06 người

Tổng số thành viên trong Ban Chấp hành: 48 người, trong đó có 01 Chủ tịch, 19 Phó Chủ tịch, 27 ủy viên, 01 Trưởng Ban Kiểm tra.

**1.2)- Năm 2018:**

- Tổng số hội viên: 905

Trong đó:

+ Hội viên tổ chức: 677 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 228 cá nhân

- Số hội viên kết nạp trong năm: 24

+ Hội viên tổ chức: 21

+ Hội viên cá nhân: 03

- Tổng số người làm việc chuyên trách tại Hội: 06 người

a) Số biên chế được cơ quan có thẩm quyền giao: không giao biên chế

b) Số người làm việc tại Hội do Hội tự hợp đồng: 06 người

Tổng số thành viên trong Ban Chấp hành: 47 người, trong đó có 01 Chủ tịch, 18 Phó Chủ tịch, 27 ủy viên, 01 Trưởng Ban Kiểm tra.

**1.3)- Năm 2019:**

- Tổng số hội viên: 932 hội viên

Trong đó:

+ Hội viên tổ chức: 695 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 238 cá nhân

- Số hội viên kết nạp trong năm: 28

+ Hội viên tổ chức: 18 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 10 cá nhân

- Tổng số người làm việc chuyên trách tại Hội: 06 người

a) Số biên chế được cơ quan có thẩm quyền giao: không giao biên chế

b) Số người làm việc tại Hội do Hội tự hợp đồng: 06 người

Tổng số thành viên trong Ban Chấp hành: 47 người, trong đó có 01 Chủ tịch, 18 Phó Chủ tịch, 27 ủy viên, 01 Trưởng Ban Kiểm tra.

**1.4)- Năm 2020:**

- Tổng số hội viên: 948 hội viên

Trong đó:

+ Hội viên tổ chức: 707 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 241 cá nhân

- Số hội viên kết nạp trong năm: 15

+ Hội viên tổ chức: 12 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 03 cá nhân

- Tổng số người làm việc chuyên trách tại Hội: 06 người

a) Số biên chế được cơ quan có thẩm quyền giao: không giao biên chế

b) Số người làm việc tại Hội do Hội tự hợp đồng: 06 người

Tổng số thành viên trong Ban Chấp hành: 47 người, trong đó có 01 Chủ tịch, 18 Phó Chủ tịch, 27 ủy viên, 01 Trưởng Ban Kiểm tra.

**1.5)- Năm 2021:**

- Tổng số hội viên: 956 hội viên

Trong đó:

+ Hội viên tổ chức: 712 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 244 cá nhân

- Số hội viên kết nạp trong năm: 08

+ Hội viên tổ chức: 05 doanh nghiệp

+ Hội viên cá nhân: 03 cá nhân

- Tổng số người làm việc chuyên trách tại Hội: 06 người
- a) Số biên chế được cơ quan có thẩm quyền giao: không giao biên chế
- b) Số người làm việc tại Hội do Hội tự hợp đồng: 06 người

Tổng số thành viên trong Ban Chấp hành: 45 người, trong đó có 01 Chủ tịch, 17 Phó Chủ tịch, 26 ủy viên, 01 Trưởng Ban Kiểm tra.

## **II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG:**

Kết quả hoạt động của Hiệp hội trong 06 năm (2017-2022), như sau:

**1/- Hiệp hội đã có 380 văn bản đề xuất, kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật; cơ chế, chính sách điều chỉnh thị trường bất động sản, cụ thể trong từng năm:**

- Năm 2017 có 45 văn bản;
- Năm 2018 có 51 văn bản;
- Năm 2019 có 56 văn bản;
- Năm 2020 có 85 văn bản;
- Năm 2021 có 77 văn bản;
- Năm 2022 có 66 văn bản;

*(Đề nghị xem phụ lục 1).*

**2/- Hiệp hội đã tổ chức 40 sự kiện (2017-2021); Lãnh đạo Hiệp hội đã tham dự các hội nghị do Lãnh đạo Đảng, Nhà nước chủ trì, cụ thể trong từng năm:**

### **2.1)- Năm 2017 có 06 sự kiện:**

- Ngày 27/02/2017, Hiệp hội tổ chức buổi Hội thảo Nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá rẻ thành phố Hồ Chí Minh do Ông Đinh La Thăng - Bí thư Thành ủy TPHCM, Ông Lê Văn Khoa - Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân TPHCM, Ông Trần Trọng Tuấn - Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì. Tham dự Hội thảo gồm có Lãnh đạo các Sở Ban ngành, các quận, huyện, các ngân hàng, hơn 100 doanh nghiệp bất động sản và biên tập viên, phóng viên các báo đài;

- Ngày 26/07/2017, Văn phòng Hiệp hội làm việc với Ban Kinh tế Trung ương và một số doanh nghiệp bất động sản về tình hình thực hiện cơ chế, chính sách pháp luật đất đai về phát triển thị trường bất động sản, thị trường đất nông nghiệp và các kiến nghị của Hiệp hội. Thành phần gồm có Ông Nguyễn Văn Tiến - Vụ trưởng Vụ Nông nghiệp - Nông thôn; Bà Hoàng Thị Vân Anh - Vụ trưởng Vụ Pháp chế; Ông Nguyễn Quốc Ngữ - Hàm Vụ trưởng Vụ Nông nghiệp - Nông thôn; Ông Lê Cao Tuấn - Phó Vụ trưởng, Văn phòng Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản; Đại diện Lãnh đạo Bộ phận địa phương tại Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Kinh tế Trung ương.

- Ngày 18/09/2017, Ông Lê Hoàng Châu họp với Bộ Xây dựng về đánh giá thực trạng, khó khăn, vướng mắc và đề xuất sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật liên quan để thực hiện phát triển, quản lý condotel, officetel, shophouse cho phù hợp, chủ trì: Ông Lê Quang Hùng - thứ trưởng Bộ Xây dựng;

- Ngày 19/10/2017, Ông Lê Hoàng Châu gặp và báo cáo với nguyên Chủ tịch nước Trương Tấn Sang;

- Ngày 08/11/2017, Ban Thường vụ Thành ủy và Ban Thường trực Thành ủy làm việc với Hiệp hội, do Ông Nguyễn Thiện Nhân - Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư Thành ủy chủ trì;

- Ngày 29/11/2017, Văn phòng Hiệp hội tổ chức Tọa đàm Thị trường Bất động sản - Đạo đức kinh doanh và trách nhiệm xã hội, với sự tham gia của lãnh đạo các Sở ban ngành, các biên tập viên, phóng viên các báo đài và hội viên Hiệp hội.

## **2.2)- Năm 2018 có 10 sự kiện:**

- Ngày 03/03/2018, Hiệp hội phối hợp với Hiệp hội các doanh nghiệp Nhật Bản phát triển đô thị sinh thái hải ngoại (J-CODE), tổ chức Hội thảo Mời gọi doanh nghiệp Nhật Bản tham gia thực hiện Chương trình chính trang và phát triển đô thị thành phố Hồ Chí Minh, với mục đích giới thiệu danh mục 193 dự án mời gọi đầu tư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Các dự án metro; Các dự án cải tạo, di dời nhà trên và ven kênh rạch; Các dự án xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; Các dự án kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp Việt Nam, nhằm tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư giữa các doanh nghiệp Việt Nam và Nhật Bản;

- Ngày 09/03/2018, Hiệp hội phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức Diễn đàn “*Phát huy vai trò doanh nghiệp bất động sản triển khai thực hiện 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, nhằm thảo luận, đề xuất các giải pháp, cơ chế để phát huy vai trò doanh nghiệp, các nhà đầu tư bất động sản thông qua các dự án cụ thể để triển khai thực hiện thành công Đề án;

- Ngày 04/04/2018, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Sở Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy thành phố tổ chức Hội nghị Phòng cháy chữa cháy chung cư cao tầng, quán triệt và triển khai Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 29/03/2018 “*Về triển khai các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng trên địa bàn thành phố*” của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố. Với sự tham gia của Ông Huỳnh Cách Mạng - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, lãnh đạo các Sở Ban Ngành và hơn 200 Hội viên Hiệp hội và các Phóng viên Báo Đài;

- Ngày 20/04/2018, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội nghị trực tuyến toàn quốc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản, do Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc chủ trì tại Hà Nội;

- Ngày 14/06/2018, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội thảo Chia sẻ kinh nghiệm của Nhật Bản về định giá đất và thảo luận nội dung đề xuất sửa đổi Luật Đất đai về giá đất, do Tổng Cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên Môi trường tổ chức;

- Ngày 23/06/2018, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội thảo khoa học “*Thực trạng và giải pháp nâng cao chất lượng tăng trưởng, năng lực cạnh tranh của kinh tế thành phố đáp ứng yêu cầu hội nhập*”. Chủ trì: Ông Nguyễn Thiện Nhân - Bí thư Thành ủy TPHCM và Ông Nguyễn Thành Phong - Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Ngày 21/09/2018, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội thảo của Bộ Công an về PCCC nhà cao tầng, do Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng chủ trì tại Hà Nội;

- Ngày 07-10/10/2018, Ông Lê Hoàng Châu tháp tùng đoàn làm việc cùng Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại Nhật Bản;

- Ngày 25/12/2018, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội thảo trao đổi với các nhà đầu tư, tổ chức tài chính về thực tiễn triển khai PPP và một số nội dung chính sách xây dựng Luật PPP, do Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổ chức;

- Ngày 27/12/2018, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Tọa đàm Đối thoại chính sách Những vấn đề kinh tế trong sửa đổi Luật Đất đai ở Việt Nam, do Trường Đại học Kinh tế Quốc dân và Tổng cục Quản lý Đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức tại Hà Nội.

## **2.3)- Năm 2019 có 10 sự kiện:**

- Ngày 04/01/2019, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội nghị Triển khai nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố, do Ông Nguyễn Thiện Nhân - Bí thư Thành ủy làm chủ trì;

- Ngày 16-17/01/2019, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Diễn đàn Kinh tế Việt Nam năm 2019, do Ban Kinh tế Trung ương tổ chức tại Hà Nội;
- Ngày 23/01/2019, Hiệp hội tổ chức họp Ban Chấp hành cùng với Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố, Lãnh đạo các Sở Ban ngành, với sự chủ trì của Ông Trần Vĩnh Tuyến - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố;
- Ngày 03/02/2019, Ông Lê Hoàng Châu làm việc với Ông Nguyễn Thành Phong - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 03/02/2019, Ông Lê Hoàng Châu làm việc với Ông Nguyễn Thiện Nhân - Bí thư Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 10/4/2019, Hội nghị gặp gỡ giữa Lãnh đạo thành phố (Ông Nguyễn Thiện Nhân - Bí thư Thành ủy, Ông Trần Lưu Quang - Phó Bí thư Thành ủy, Ông Trần Vĩnh Tuyến - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân TPHCM) với Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản, do Hiệp hội tổ chức;
- Ngày 24/04/2019, Ông Lê Hoàng Châu tham dự phiên giải trình về việc thực hiện pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư hiện nay, những vướng mắc, bất cập và giải pháp tháo gỡ, do Ủy ban Pháp luật tổ chức;
- Ngày 02/05/2019, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Diễn đàn Kinh tế tư nhân Việt Nam 2019 tại Hà Nội, do Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc chủ trì;
- Ngày 03/10/2019, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Diễn đàn cấp cao và triển lãm quốc tế về công nghiệp 4.0 năm 2019, do Ban Kinh tế Trung ương tổ chức tại Hà Nội;
- Ngày 20/11/2019, Ông Lê Hoàng Châu tham dự cuộc họp về sửa đổi bổ sung các Nghị định thi hành Luật Đất đai của Bộ Tài nguyên Môi trường, do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường Trần Hồng Hà chủ trì.

#### **2.4)- Năm 2020 có 02 sự kiện:**

- Ngày 22/02/2020, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh họp với Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản để tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, Chủ trì: Ông Nguyễn Thành Phong - Chủ tịch, Ông Võ Văn Hoan - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố;
- Ngày 27/11/2020, Văn phòng Hiệp hội phối hợp với Ban Kinh tế Trung ương và Trường Đại học Mở thành phố Hồ Chí Minh tổ chức Hội thảo khoa học Phát triển thị trường bất động sản, nhà ở minh bạch, bền vững thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

#### **2.5)- Năm 2021 có 12 sự kiện:**

- Ngày 19/02/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội nghị đầu tư vào tỉnh Phú Yên, do Ông Nguyễn Xuân Phúc - Thủ tướng Chính phủ làm chủ trì;
- Ngày 06/03/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội nghị Đối thoại 2045 tại Dinh Thống Nhất, do Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc chủ trì;
- Ngày 16/04/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Tọa đàm phục vụ Tổng kết thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI do Ban Kinh tế Trung ương tổ chức tại Hà Nội;
- Ngày 20/04/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội thảo kết thúc và bàn giao sản phẩm Dự án "Xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn 2021-2030" do Chính phủ Hàn Quốc viện trợ không hoàn lại, do Bộ Xây dựng tổ chức tại Hà Nội;

- Ngày 28/05/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Hội thảo về phát triển thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản trên đất phục vụ Tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI. Do Ban Kinh tế Trung ương tổ chức tại Hà Nội;

- Ngày 07/10/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự buổi họp tiếp xúc cử chi là đại diện cộng đồng doanh nghiệp cả nước, do Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ chủ trì;

- Ngày 12/10/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự buổi họp với Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc về kiến nghị các giải pháp phục hồi và phát triển thị trường bất động sản trong trạng thái bình thường mới, sống chung an toàn với đại dịch CoVID-19;

- Ngày 26/11/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Đối thoại do Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị chủ trì với chủ đề: “*Cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và lĩnh vực liên quan - Giải pháp để hỗ trợ doanh nghiệp và phục hồi kinh tế*”;

- Ngày 01/12/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự cuộc họp về nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở, do Ủy ban Pháp luật của Quốc hội tổ chức;

- Ngày 03/12/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự cuộc họp Thường trực Ủy ban Kinh tế mở rộng, do Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tổ chức;

- Ngày 05/12/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự Diễn đàn kinh tế Việt Nam 2021 Phục hồi và Phát triển bền vững, do Ban Kinh tế Trung ương và Ủy ban Kinh tế của Quốc hội tổ chức;

- Ngày 17/12/2021, Ông Lê Hoàng Châu tham dự cuộc họp về nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở, do Ủy ban Pháp luật của Quốc hội tổ chức.

### **3/- Tham dự các sự kiện của các doanh nghiệp hội viên tổ chức:**

Chủ tịch Hiệp hội Ông Lê Hoàng Châu; và các Phó Chủ tịch Hiệp hội: Bà Trương Thị Hòa, Ông Nguyễn Xuân Quang, Ông Nguyễn Đình Trung, Ông Lê Hữu Nghĩa, Ông Trần Kim Chung, Ông Nguyễn Hoàng Tuấn, Bà Lưu Thị Thanh Mẫu, Bà Đỗ Thị Loan đã thường xuyên tham dự rất nhiều hội nghị; sự kiện do các doanh nghiệp hội viên tổ chức.

### **4/- Quan hệ truyền thông; quan hệ đối ngoại:**

**4.1)- Quan hệ truyền thông:** Hiệp hội rất coi trọng các cơ quan truyền thông, và đã tạo lập được mối quan hệ mật thiết với các cơ quan thông tấn, báo chí, quý vị phóng viên. Hiệp hội đã thông tin kịp thời và được các cơ quan thông tấn báo chí đồng hành và ủng hộ.

**4.2)- Quan hệ đối ngoại:** Hiệp hội coi trọng công tác quan hệ đối ngoại với các hiệp hội bạn, tích cực tham gia các hoạt động ngoại giao nhân dân; tổ chức các cuộc gặp, làm việc với các Tổng Lãnh sự quán; tham dự các sự kiện do đoàn ngoại giao tổ chức, nhằm tìm hiểu, xúc tiến đầu tư, và hỗ trợ các doanh nghiệp.

### **5/- Hoạt động của trang thông tin điện tử (Website) của Hiệp hội:**

Hiệp hội đã cập nhật thông tin về tình hình thị trường bất động sản, những thông tin có liên quan đến thị trường bất động sản; và cung cấp các tiện ích cho Hội viên và bạn đọc online, những người quan tâm đến thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trang thông tin điện tử của Hiệp hội vẫn còn những mặt hạn chế như chưa phát huy được sức mạnh của hội viên, trước hết là doanh nghiệp trong việc cung cấp thông tin, giới thiệu dự án, giới thiệu sản phẩm; chưa tạo được sân giao dịch online; chưa có tương tác sinh động với độc giả, doanh nghiệp và người tiêu dùng.

### **6/- Hoạt động tài chính của Hiệp hội trong nhiệm kỳ III (2017-2021):**

Tồn quỹ 01/01/2017: 1.848.771.509 đồng

Tổng thu trong nhiệm kỳ III: 18.114.957.400 đồng

Tổng chi trong nhiệm kỳ III: 19.409.699.775 đồng

Tồn quỹ 31/12/2021: 554.029.134 đồng

- Tổng thu trong nhiệm kỳ III có cả nguồn thu từ tài trợ của Hội viên để xây dựng trường Púng Luông, Yên Bái là 7 tỷ 706 triệu đồng, hỗ trợ vụ hỏa hoạn cháy chung cư Carina năm 2018 là 440 triệu, hỗ trợ đồng bào bị lũ lụt năm 2020 là 101 triệu và đã được chuyển khoản tới các tỉnh và trao tận tay cho người dân.

- Nguồn thu chủ yếu tài chính của Hiệp hội là từ hội phí và hỗ trợ của doanh nghiệp để trả lương nhân viên (*Chủ tịch Hiệp hội không nhận lương từ năm 2008 đến nay*) và thanh toán tiền thuê văn phòng, chi phí văn phòng phẩm, in ấn, điện nước, mua sắm trang thiết bị...

Từ năm 2017 đến nay thì hàng năm, **Công ty Kiểm toán độc lập đều thực hiện kiểm toán hoạt động thu chi tài chính** của Hiệp hội.

## **7/- Nhận xét, đánh giá hoạt động của Hiệp hội và Hội viên trong nhiệm kỳ III:**

**7.1)- Cộng đồng doanh nghiệp bất động sản đã nỗ lực vượt bậc, giúp cho thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại từ năm 2017 cho đến nay:**

Sau giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng (2008-2013) thì thị trường bất động sản đã dần phục hồi kể từ năm 2014, nhưng nhiều chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại vẫn gặp khó khăn do một số “*vướng mắc*” về quy định pháp luật. Tuy nhiên, cộng đồng doanh nghiệp bất động sản đã nỗ lực vượt bậc, giúp cho thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại cho đến nay.

## **7.2)- Một số kết quả đã đạt được trong công tác phản biện, xây dựng pháp luật:**

Trong nhiệm kỳ III, Hiệp hội tiếp tục nỗ lực thực hiện tốt vai trò phản biện xã hội; đã đề xuất sửa đổi các quy phạm pháp luật không còn phù hợp, và bổ sung các quy phạm pháp luật mới, góp phần xây dựng hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách điều chỉnh thị trường bất động sản theo hướng ngày càng minh bạch, công bằng, lành mạnh. Nhiều đề xuất của Hiệp hội đã được đưa vào các văn bản pháp luật, điển hình là một số quy định sau đây:

(1) Chính phủ đã ban hành **Nghị định 01/2017/NĐ-CP** công nhận “*quyền sử dụng đất ổn định lâu dài*” đối với “*đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp*”, bao gồm các căn hộ, diện tích khối đế và các phần diện tích xây dựng khác của dự án nhà chung cư hỗn hợp (*trung tâm thương mại, bãi giữ xe, khách sạn, văn phòng làm việc...*), bởi lẽ trước đây, Nghị định 43/2014/NĐ-CP chỉ công nhận “*quyền sử dụng đất ổn định lâu dài*” đối với các căn hộ chung cư, còn các phần diện tích xây dựng khác của nhà chung cư hỗn hợp thì chỉ được “*quyền sử dụng đất có thời hạn*” 50 năm nên **bất hợp lý** là có “*02 chế độ sử dụng đất*” **trong cùng một khu đất**.

(2) Chính phủ đã ban hành **Nghị định 148/2020/NĐ-CP** quy định cơ chế xử lý đối với các phần **diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở thương mại, trường hợp phần **diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập** thì **giao đất hoặc cho thuê đất** cho chủ đầu tư, bởi lẽ từ ngày 01/07/2014 - 08/02/2021, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP **không quy định cơ chế xử lý các phần diện tích “đất công” nằm xen kẽ** trong dự án nhà ở thương mại, mà đa số các dự án nhà ở thương mại đều bị “*vướng đất công*” nên **không được công nhận chủ đầu tư**. Nhưng đến nay vẫn còn khoảng 50% địa phương, trong đó có thành phố Hồ Chí Minh **chưa quy định chi tiết thực hiện** quy định trên đây của Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

(3) Khoản 3 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 đã sửa đổi, bổ sung Điều 25 Luật Bảo vệ Môi trường 2014, chỉ bổ sung 01 chữ “*sơ bộ*” trong cụm từ “*đánh giá sơ bộ tác động môi*”

trường” thay cho “báo cáo đánh giá tác động môi trường” khi thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư” dự án nhà ở thương mại, giúp **kéo giảm thời gian** và **chi phí** thực hiện thủ tục hành chính này.

(4) Điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư **2020** đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã bổ sung thêm 01 trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác**” (**đất hỗn hợp**) được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Trước đó, trong giai đoạn (01/07/2015 - 31/12/2020), Luật Nhà ở 2014 chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với **01 trường hợp** nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất ở**” (**phải có 100% đất ở**) và hiện nay Luật Nhà ở 2014 **vẫn không công nhận chủ đầu tư** dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư “**có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở**” (**có 100% đất nông nghiệp, hoặc có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**), trong lúc Luật Đất đai 2013 cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nên “**xung đột pháp luật**” này đến nay **vẫn chưa được giải quyết**, gây **thiệt hại** cho doanh nghiệp đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn để tạo quỹ đất mà không được thực hiện dự án.

(5) Nghị định số 42/2017/NĐ-CP đã phân cấp thêm cho cấp tỉnh được **thẩm duyệt** thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật đối với công trình xây dựng cấp 1 **dưới 25 tầng** do trước đây, Nghị định 59/2015/NĐ-CP quy định công trình xây dựng cấp 1 từ 20 tầng trở lên phải trình Bộ Xây dựng thẩm duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật.

(6) Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định nhiều cơ chế chính sách **có tính khả thi cao** để thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư so với Nghị định 101/2015/NĐ-CP trước đây.

(7) Thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào một số lĩnh vực rủi ro, trong đó có **bất động sản** thì Thông tư số 06/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước quy định đến **01/01/2018**, các ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn. Theo kiến nghị của Hiệp hội thì Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 16/2018/TT-NHNN điều chỉnh giảm mục tiêu này đến ngày đến **01/01/2019** và sau đó, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 22/2019/TT-NHNN quy định giảm mục tiêu này như sau: Đến **30/09/2020** là **40%**; Đến **30/09/2021** là **37%**; Đến **30/09/2022** là **34%**; Từ **01/10/2022** là **30%** và trên thực tế hiện nay thì Ngân hàng Nhà nước **chưa “siết”** theo Thông tư 22/2019/TT-NHNN.

(8) Hiệp hội đã tích cực tham gia góp ý kiến tổng kết Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI và Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 chỉ đạo “**Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số Luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**”, trong đó có Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu thầu, Luật Giá, Luật Phòng, chống rửa tiền. Bên cạnh đó, Hiệp hội còn đề nghị sửa đổi một số Luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Đấu giá tài sản, Bộ Luật Dân sự, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị... để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

**7.3)- Kết quả công tác bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các hội viên và người tiêu dùng:**

Hiệp hội đã gửi 106 văn bản kiến nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ thành phố đến Trung ương đề nghị xem xét, giải quyết kịp thời các yêu cầu và kiến nghị của các hội viên và người tiêu dùng. Trong đó, Hiệp hội đã hỗ trợ cho 21 hộ dân được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè xem xét chấp thuận cấp “**sổ hồng**” và Hiệp hội cũng đã có các văn bản can thiệp để bảo vệ người tiêu dùng và cảnh báo đối với hoạt động phân lô bán nền trái pháp luật của Công ty Alibaba.

(Đề nghị xem phụ lục 2).



#### **7.4)- Một số kết quả hoạt động xã hội, thiện nguyện của các hội viên:**

*(Đề nghị xem phụ lục 3).*

#### **7.5)- Công tác phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở, ngành và các hoạt động khác:**

- Hiệp hội đã phối hợp công tác chặt chẽ với Sở Xây dựng và các Sở, ngành để xây dựng thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững.

- Hiệp hội đã tổ chức nhiều hội nghị, hội thảo, tọa đàm; và tham dự nhiều cuộc họp với các cơ quan Đảng, Nhà nước Trung ương và thành phố;

- Hoạt động xây dựng pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của cộng đồng doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư của Hiệp hội đã được các cơ quan thông tấn báo chí đồng hành, ủng hộ;

- Lãnh đạo Hiệp hội có mối quan hệ hiệu quả với đoàn ngoại giao các nước và thường xuyên tham dự các sự kiện do các Tổng Lãnh sự quán các nước tổ chức, thực hiện tốt vai trò ngoại giao nhân dân.

#### **8/- Mặt hạn chế:**

- Hiệp hội chưa tổ chức được nhiều loại hình hoạt động để đáp ứng nhu cầu đa dạng của hội viên;

- Bộ máy Văn phòng Hiệp hội đã tinh giản ở mức độ tối thiểu, nên cũng chưa đáp ứng được hết nhu cầu hoạt động của Hiệp hội như mong muốn của các Hội viên và trong nhiệm kỳ III, Hiệp hội đã dựa vào các Tập đoàn, doanh nghiệp hội viên và các mạnh thường quân hỗ trợ nguồn nhân lực, tài lực để phục vụ các hoạt động, các hội nghị, hội thảo, tọa đàm, các sự kiện của Hiệp hội.

#### **9/- Khen thưởng của các Tập đoàn, doanh nghiệp hội viên:**

*(Đề nghị xem phụ lục 4)*

### **III. ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 09 THÁNG ĐẦU NĂM 2022 VÀ GIAI ĐOẠN 2017-2022:**

Hiệp hội xin được nhận định về thị trường bất động sản 09 tháng đầu năm 2022 và kiến nghị một số giải pháp để thị trường bất động sản phát triển **minh bạch, an toàn, lành mạnh, bền vững**, như sau:

#### **1/- Một số nhận định về thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh 09 tháng đầu năm 2022:**

Thị trường bất động sản đang **rất khó khăn**, sức mua và thanh khoản giảm mạnh, thiếu dòng tiền; thiếu nguồn cung nhà ở đi liền với cơ cấu sản phẩm nhà ở không hợp lý, thiếu nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân, thừa nhà ở cao cấp; giá nhà tăng liên tục vượt quá khả năng tài chính của đa số người dân nên khó tạo lập được nhà ở.

**“Vướng mắc pháp lý”** của thị trường bất động sản hiện nay là vướng mắc lớn nhất, chiếm 70% khó khăn của các dự án bất động sản, nhà ở, mà nếu không có giải pháp xử lý kịp thời, hiệu quả thì thị trường bất động sản có thể **trượt** vào suy thoái, khủng hoảng có thể kéo theo suy thoái, khủng hoảng kinh tế, tác động bất lợi đến mục tiêu giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, an sinh xã hội.

Do thị trường bất động sản đang rất khó khăn nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản phải thực hiện các giải pháp cấp thời **“tự cứu mình”** để **“tồn tại”** trước đã và chờ cơ hội đầu tư kinh doanh mới, như phải **thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án, công**

trình; **dừng triển khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO, mua lại trái phiếu trước thời hạn**), mà điều này sẽ tác động đến sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, trực tiếp làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

Nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đã **phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động** (thậm chí có Tập đoàn giảm đến trên dưới 50% lực lượng lao động) tác động đến vấn đề **an sinh xã hội**, tác động đến **nhiều hộ gia đình**, hoặc phải **giảm lương** tác động đến **cuộc sống của nhiều người lao động, công nhân xây lắp, nhân viên môi giới**, nhất là đang cận kề Tết Quý Mão 2023.

Do “**tắc**” nguồn vốn tín dụng, “**tắc**” nguồn vốn “**trái phiếu**”, “**tắc**” cả nguồn “**vốn huy động từ khách hàng**”, nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản “**đói vốn**” đã phải **vay vốn ngoài xã hội (tín dụng đen)** với **lãi suất rất cao** đây “**rủi ro**”, hoặc phải **bán bớt tài sản, chuyển nhượng dự án** hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với **chiết khấu sâu** (thậm chí đến 40-50% giá hợp đồng) tạo ra cơ hội cho khách hàng mua với **giá rẻ hơn**, nhưng cũng tiềm ẩn “**rủi ro**” do đây là sản phẩm **hình thành trong tương lai**.

Bên cạnh đó, việc **chuyển nhượng dự án** với “**giá hời**” có thể **tạo lợi thế** cho các **nhà đầu tư nước ngoài** với **tiềm lực tài chính mạnh** có cơ hội “**thâu tóm**” các **dự án tốt, các thương hiệu mạnh**, có thể làm **giảm “lợi thế”** của các doanh nghiệp trong nước **đang “thống lĩnh”** thị trường bất động sản hiện nay.

Tình hình trên đây **do nhiều nguyên nhân** khách quan và chủ quan, trong đó có tác động từ các xung đột địa chính trị, lạm phát gia tăng tại nhiều nước có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, nhưng cần nhận rõ **nguyên nhân chủ quan là chủ yếu** bắt nguồn từ **nội tại** nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta.

Trong đó, có nguyên nhân từ phía **Nhà nước** như một số **quy định pháp luật chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất; công tác thực thi pháp luật chưa thật hiệu lực, hiệu quả; thủ tục hành chính rườm rà, chồng chéo, phức tạp; một số cán bộ công chức sợ trách nhiệm, dùn dẩy công việc, không dám đề xuất, không dám quyết định; chưa phát triển đồng bộ các thị trường vốn** trước hết là thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REITS) và các nguồn vốn xã hội hoá khác bao gồm nguồn vốn bảo hiểm nhân rỗi; thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) **chưa đạt kỳ vọng** do thị trường chứng khoán nước ta vẫn còn là “**thị trường mới nổi**” chưa được chuyển đổi lên “**thị trường cận biên**”, dẫn đến thị trường bất động sản **phụ thuộc quá lớn vào thị trường tín dụng tiềm ẩn rủi ro** cho cả thị trường tín dụng và thị trường bất động sản.

Đồng thời, có nguyên nhân từ phía **doanh nghiệp** chủ đầu tư dự án bất động sản như **đầu tư dàn trải, vượt quá năng lực tài chính, quản trị hoặc xu hướng chạy theo lợi nhuận đơn thuần, muốn tối đa hoá lợi nhuận, chưa thật sự bảo đảm hài hoà lợi ích** giữa doanh nghiệp, người dân và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng. Cá biệt có doanh nghiệp **chưa tuân thủ pháp luật, có trường hợp vi phạm pháp luật đến mức phải xử lý trách nhiệm hình sự**.

Bên cạnh đó, có nguyên nhân từ phía các **nhà đầu tư thứ cấp**, nhất là **nhà đầu tư lướt sóng**, trong đó có **giới đầu nậu, môi giới, đầu cơ làm nhiều loạn** thị trường bất động sản.

1.1)- **Thị trường bất động sản thành phố đã xuất hiện tình trạng “lệch pha cung - cầu”, thiếu nguồn cung dự án dẫn đến rất thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền:**

**Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và số lượng giao dịch nhà ở giai đoạn 2016 đến tháng 09/2022:**

Nội dung	Tổng cộng							Tổng cộng
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	9 tháng 2022 so cùng kỳ 2021	
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	21/13 dự án tăng 61,5%	334
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	11.600/6.803 căn tăng 70,5%	168.095
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m <sup>2</sup> )	5.755	10.987	8.502	15.479	7.114	10.404	9.305/3.938 căn tăng 136,28%	67.546 40,18%
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m <sup>2</sup> )	18.752	19.509	12.833	5.208	9.618	3.979	2.295/2.865 căn giảm 19,9%	72.194 42,94%
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m <sup>2</sup> )	6.297	12.495	6.981	2.359	163	0%	0%	28.295 16,83%
Chuyên nhượng dự án	13	27	25	05	0	01	01	

(Nguồn: Sở Xây dựng)

Hiệp hội nhận thấy, so với năm 2017 là năm thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua với tổng số 42.991 căn nhà. Nhưng, từ năm 2018 đến nay đã xuất hiện rõ rệt tình trạng “lệch pha” cung - cầu, sụt giảm nguồn cung dự án dẫn đến sụt giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền, thể hiện qua số lượng nhà ở đưa ra thị trường liên tục sụt giảm qua các năm, như sau:

- Năm 2018 nguồn cung chỉ có 28.316 căn nhà, chỉ bằng 65,8 % so với năm 2017.
- Năm 2019 nguồn cung chỉ có 23.046 căn nhà, chỉ bằng 53,6 % so với năm 2017.
- Năm 2020 nguồn cung chỉ có 16.895 căn nhà, chỉ bằng 39,2 % so với năm 2017.
- Năm 2021 nguồn cung chỉ có 14.443 căn nhà, chỉ bằng 33,6 % so với năm 2017.
- 06 tháng đầu năm 2022, các lĩnh vực của nền kinh tế thành phố Hồ Chí Minh phục hồi và tăng trưởng mạnh sau dịch CoViD-19, chỉ riêng thị trường bất động sản là tăng trưởng âm (-5,82%).
- 09 tháng đầu năm 2022, thị trường bất động sản tuy đã có dấu hiệu dần phục hồi trở lại với nguồn cung 11.600 căn nhà, tăng 70,5% so với 09 tháng đầu năm 2021, nhưng số lượng nhà ở này cũng chỉ bằng khoảng 36% so với cùng kỳ năm 2017 chưa đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn của thị trường, nhưng nhìn tổng thể thì thị trường bất động sản đang trong giai đoạn cực kỳ khó khăn, căng thẳng với các biểu hiện sau đây:

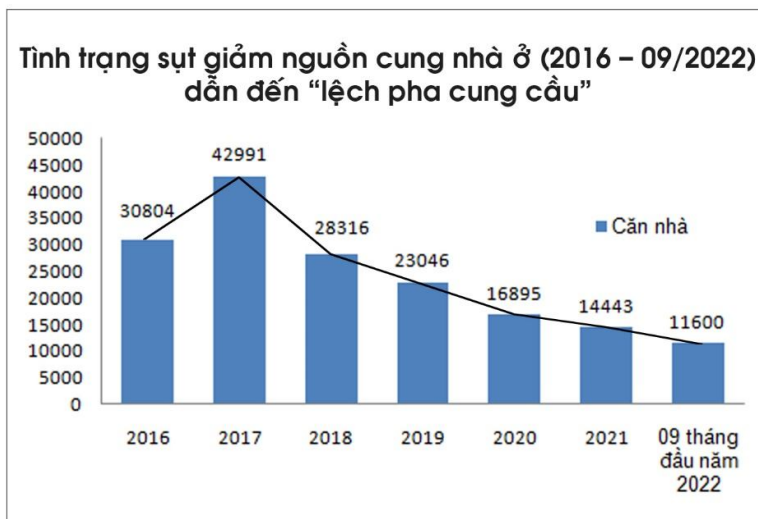
(1) “Sức mua” sụt giảm do “tổng cầu có khả năng thanh toán” sụt giảm làm cho “tính thanh khoản” của thị trường và của các chủ đầu tư dự án bất động sản sụt giảm mạnh dẫn đến tình trạng thiếu tiền mặt, thiếu vốn lưu động bộc lộ qua động thái của một số chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại thu hẹp quy mô, giãn tiến độ đầu tư, giảm nhân sự, tăng tỷ lệ chiết khấu lên rất cao (có trường hợp lên đến 40% giá trị hợp đồng).

(2) Chủ đầu tư, người mua nhà, nhà đầu tư thứ cấp khó tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, mà nếu được vay thì phải chịu lãi suất vay cao hơn trước đây.

(3) Doanh nghiệp bất động sản **khó tiếp cận nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ** hơn trước.

(4) Doanh nghiệp bất động sản **khó huy động nguồn vốn khách hàng** do khách hàng bị **sụt giảm thu nhập** và cũng **khó tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng** đã dẫn đến thành lập doanh nghiệp **quản lý và đầu tư bất động sản** theo phương thức chia nhỏ giá trị bất động sản để huy động nguồn vốn nhàn rỗi, nhỏ lẻ trong xã hội.

(5) Do các “*vướng mắc*” về thể chế pháp luật kỳ vọng sẽ được giải quyết theo định hướng của Nghị quyết 18-NQ/TW mà theo lộ trình thì Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*) sẽ có hiệu lực từ 01/07/2024 nên trong gần 02 năm tới đây thì hàng trăm dự án nhà ở thương mại vẫn chưa được tháo gỡ khó khăn.



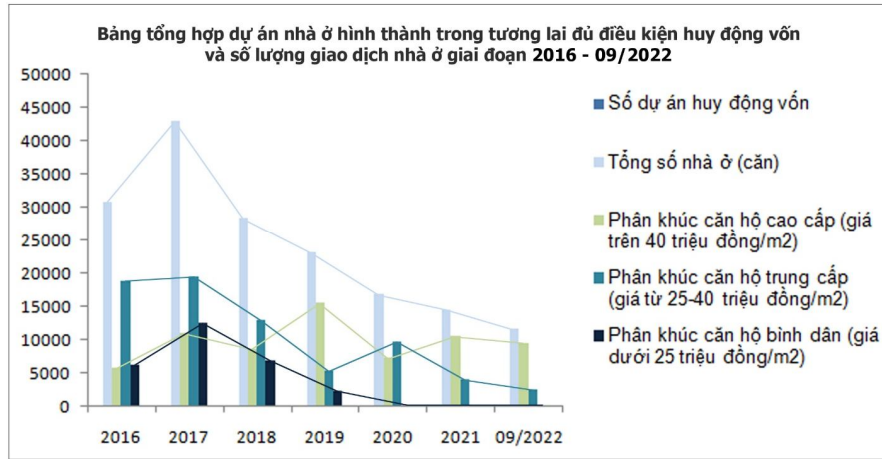
**1.2)- Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng “lệch pha phân khúc thị trường”, “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp và rất thiếu nhà ở giá vừa túi tiền:**

Trong **09 tháng** đầu năm 2022, thành phố Hồ Chí Minh có **21 dự án** đủ điều kiện huy động vốn với tổng số **11.600 căn nhà**, trong đó có **10.166 căn hộ chung cư chiếm 87,6%** và **1.434 căn nhà thấp tầng chiếm 12,4%** tổng số nhà ở đưa ra thị trường.

Nhà ở vừa túi tiền, nhà ở bình dân có giá **dưới 2 tỷ đồng/căn (dưới 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>)** và nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đa số người yếu thế trong xã hội là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, góp phần đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở. Trong đó, loại nhà ở bình dân năm 2020 chỉ có **163 căn hộ, chiếm 1%**; năm 2021 và **09 tháng đầu năm 2022 không còn nhà ở bình dân (0%)**. Riêng nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân lao động trong 09 tháng đầu năm 2022, thành phố đã khởi công xây dựng **04 dự án nhà ở xã hội** và **01 dự án nhà lưu trú công nhân** Khu chế xuất Linh Trung 2.

Trong lúc nhà ở cao cấp ngày càng **chiếm tỷ lệ áp đảo** thể hiện như sau:

- Năm 2017 có 10.987 căn nhà cao cấp, chiếm **25,5%**.
- Năm 2018 có 8.502 căn nhà cao cấp, chiếm **30%**.
- Năm 2019 có 15.479 căn nhà cao cấp, chiếm **67,1%**.
- Năm 2020 có 7.114 căn nhà cao cấp, chiếm **42,1%**.
- Năm 2021 có 10.404 căn nhà cao cấp, chiếm **72%**.
- **09 tháng đầu năm 2022** có **9.305 căn nhà cao cấp**, chiếm đến **80,2%**.



**1.3)- Đã xuất hiện tình trạng “giá nhà tăng liên tục” trong 05 năm gần đây và hiện nay tuy giao dịch nhà đất đã có dấu hiệu “giảm tốc”, chậm lại, trầm lắng, nhưng giá nhà đất vẫn còn “neo giữ mức giá cao” và đã xuất hiện các đợt “sốt giá ảo” đất nền, đất nông nghiệp:**

Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng “giá nhà tăng liên tục” trong 05 năm gần đây. Giá nhà bình dân (khoảng 2 tỷ đồng trở lại, dưới 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>) cũng đã cao hơn khoảng 20 lần mức thu nhập trung bình của xã hội, nếu so sánh với giá nhà tại các nước công nghiệp phát triển chỉ cao gấp khoảng 6-7 lần mức thu nhập, nên người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động và người nhập cư **khó có cơ hội tạo lập nhà ở** nếu Nhà nước không có chính sách hỗ trợ.

Từ năm 2019 đến nay, đã xuất hiện dự án và căn hộ bất động sản “siêu sang” với giá rao bán lên đến trên dưới **500 triệu đồng/m<sup>2</sup>**, cá biệt có mức giá đến **01 tỷ đồng/m<sup>2</sup>**.

Một số địa bàn bị giới “đầu nậu, cò đất, doanh nghiệp bất lương” đầu cơ, làm giá, thổi giá tạo ra các đợt “sốt giá ảo” đất nền, đất nông nghiệp (như đã xảy ra tại các huyện Củ Chi, Hóc Môn) tác động xấu đến sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản.

Hiện nay, tuy thị trường bất động sản đã có dấu hiệu “giảm tốc”, chậm lại, trầm lắng, giao dịch nhà đất sụt giảm trên dưới **50%** tùy theo dự án và tùy theo khu vực, nhưng giá nhà đất vẫn còn “neo giữ mức giá cao” do doanh nghiệp và cả nhà đầu tư có tâm lý kỳ vọng thị trường sẽ được cải thiện trong những tháng cuối năm (trước Tết Quý Mão), nhưng cũng do sử dụng đòn bẩy tài chính lớn (thường chiếm đến 50-70%) nên sức chịu đựng có hạn đến một thời điểm không chịu đựng nổi thì có thể đành phải “xả hàng”, thậm chí chấp nhận “bán lỗ để cắt lỗ” để bảo tồn phần vốn còn lại.

**1.4)- Đã xuất hiện dấu hiệu “lệch pha tín dụng” về phân khúc nhà ở cao cấp và tình trạng doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở; người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, mà nếu được vay thì phải chịu lãi vay cao hơn:**

(1) Trên thực tế, đáng lưu ý là tổng giá trị cần huy động vốn của các dự án nhà ở thương mại 09 tháng đầu năm 2022 tại thành phố Hồ Chí Minh đã lên đến **103.780 tỷ đồng tăng đến 653,5%**, cao hơn 6,5 lần so với 09 tháng đầu năm 2021 chỉ có tổng giá trị huy động vốn là 15.880 tỷ đồng.

Nếu nội suy tổng giá trị cần huy động vốn của phân khúc nhà ở cao cấp 09 tháng đầu năm 2022 cũng chiếm khoảng 80,2% là **83.231 tỷ đồng cần huy động vốn**, trong đó ngân hàng thương mại thường cho vay khoảng 60-70% thì sẽ **hút một lượng vốn tín dụng rất lớn** khoảng từ **49.938 - 58.261 tỷ đồng vào phân khúc nhà ở cao cấp**, mà giá trị căn nhà cao cấp thường cao gấp nhiều lần giá trị căn nhà vừa túi tiền nên dẫn đến tình

**trang “lệch pha tín dụng” về phân khúc nhà ở cao cấp là phân khúc có đến trên dưới 70% khách hàng là nhà đầu tư thứ cấp, mua để cho thuê, hoặc nhằm để bán lại, mà tình trạng này xảy ra còn có nguyên nhân là do thị trường không có loại nhà ở vừa túi tiền (Ghi chú: Giá nhà cao cấp có thể cao gấp hàng chục lần so với giá nhà vừa túi tiền).**

(2) Ngân hàng Nhà nước cho biết **tăng trưởng tín dụng 09 tháng đạt gần 11%**, trong đó lĩnh vực **bất động sản tăng 15,7%** cao hơn mức bình quân, tăng 3,7% so với 03 tháng trước đó, chiếm 20,9% tổng dư nợ tín dụng của nền kinh tế.

Tuy nhiên, **cần phân tích kỹ số liệu** của Ngân hàng Nhà nước, vì **tín dụng lĩnh vực bất động sản chủ yếu vào mục đích vay tư sử dụng** (là tín dụng tiêu dùng của cá nhân, hộ gia đình vay để xây nhà, sửa nhà, mua nhà) tăng trưởng đến **20,1%**. Trong khi **tín dụng kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án chỉ tăng trưởng có 7,35%, thấp hơn rất nhiều** so với mức tăng trưởng tín dụng bình quân 11% cho thấy các doanh nghiệp chủ đầu tư vẫn **khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng hơn trước đây**.

(3) Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp **đều gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng**, nhất là sau khi Cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 437/TTGSNH-TTr1 ngày 25/04/2022 chỉ đạo **“Quản lý chặt chẽ tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, chuyển tiền thu được từ bất động sản ra nước ngoài, thực hiện chính sách tín dụng linh hoạt đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở của người dân, hạn chế tín dụng cho đầu tư bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và đầu cơ bất động sản”**, nhất là trong tình hình hiện nay, Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đang tập trung nỗ lực để kiểm soát lạm phát đồng thời với thúc đẩy tăng trưởng.

Mới đây, Ngân hàng Nhà nước đã phân bổ thêm hạn mức tín dụng cho 18 ngân hàng thương mại, nhưng theo ước tính của các đơn vị nghiên cứu thì lượng tín dụng được phân bổ thực tế chỉ vào khoảng 175.000 - 200.000 tỷ đồng, như vậy Ngân hàng Nhà nước còn giữ lại **chưa phân bổ khoảng 200.000 tỷ đồng** và Ngân hàng Nhà nước hiện vẫn đang giữ mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2022 khoảng 14%, mà nếu Ngân hàng Nhà nước **nới “room” tín dụng thêm 1-2% nữa thì sẽ có thêm khoảng trên dưới 200.000 tỷ đồng được bổ sung** vào nền kinh tế để **giải “con khát vốn”** của nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản.

Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà đầu tư và người mua nhà **đều mong muốn tiếp tục được vay tín dụng dù phải chịu lãi suất vay cao** hơn trước để thực hiện hợp đồng, hoặc có vốn triển khai thực hiện dự án, trong lúc nguồn trái phiếu và huy động vốn từ khách hàng đang gặp khó khăn.

(4) Thông tư số 20/2021/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 25/2016/TT-NHNN) có hiệu lực từ ngày 20/01/2022 quy định các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, VietinBank, BIDV, Agribank) **không được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội nên cá nhân, hộ gia đình chỉ còn “một cửa” vay ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội mà thôi**.

**1.5)- Doanh nghiệp bất động sản và nhà đầu tư có thể ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ:**

Trong **8 tháng đầu năm 2022**, nhóm **doanh nghiệp bất động sản chỉ phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đạt giá trị hơn 47.000 tỷ đồng** với lãi suất trung bình khoảng 10,2%, chiếm **21,3%** tổng giá trị trái phiếu phát hành, xếp thứ hai sau lĩnh vực ngân hàng nhưng **giảm mạnh** so với cùng kỳ năm 2021, bởi lẽ trong 06 tháng đầu **năm 2021** thì nhóm các doanh nghiệp bất động sản đã phát hành trái phiếu có tổng giá trị lên đến **92.300 tỷ đồng, gấp 1,96 lần** so với 08 tháng đầu năm 2022.

**a. Tác động của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ:**

(1) Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày ký 16/09/2022 vẫn cho phép doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với **mục đích** để **“cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp”**, đồng thời đã bổ sung một số quy định về hồ sơ, phương án phát hành và chế độ công bố thông tin, báo cáo, để tăng cường tính minh bạch và hạn chế nguy cơ xảy ra **“rủi ro”** trong hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ của doanh nghiệp nhằm **tăng cường “kiểm soát”, quản lý chặt chẽ ngay từ “đầu vào”** là khâu **phát hành trái phiếu riêng lẻ** của doanh nghiệp.

Trong đó, có các quy định rất chặt chẽ như yêu cầu **“doanh nghiệp phải nêu cụ thể mục đích phát hành trái phiếu”**, chứ **không được ghi “chung chung”** như trước đây là **“phát hành trái phiếu để bổ sung vốn cho doanh nghiệp”**; hoặc yêu cầu phải **“được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận”** thì mới được phát hành trái phiếu doanh nghiệp; hoặc quy định doanh nghiệp phát hành **“bắt buộc mua lại trái phiếu theo yêu cầu của nhà đầu tư khi doanh nghiệp phát hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền... ”**.

Các quy định này **nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các nhà đầu tư hiện tại**, tránh trường hợp doanh nghiệp **“pha loãng”** giá trị trái phiếu (*trung tự trường hợp phát hành thêm cổ phiếu dẫn đến “pha loãng” giá trị cổ phiếu*).

(2) Nghị định số 65/2022/NĐ-CP về cơ bản vẫn giữ các điều kiện phát hành trái phiếu và **chỉ sửa đổi 01 điều kiện** tại điểm a khoản 4 Điều 6 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định **“mệnh giá trái phiếu là 100 triệu đồng hoặc bội số của 100 triệu đồng” (gấp 1.000 lần so với trước đây)**, nên mặc dù **không nói là “thắt chặt”** hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhưng thực chất với các quy định **“bổ sung” rất chặt chẽ (trên đây)** thì đã **“kiểm soát chặt hơn”** hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp nhằm mục đích **đảm bảo năng lực của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ**.

**Mặt tích cực** của quy định này là buộc các doanh nghiệp **phải rất nỗ lực “tự nâng cao năng lực”** của mình để đạt các tiêu chuẩn **“rất chặt chẽ”** của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP thì mới đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Điều này **tốt cho cả thị trường trái phiếu**, cho cả chính doanh nghiệp phát hành trái phiếu và nhà đầu tư trái phiếu.

Có thể là từ nay **đến năm 2023**, một số doanh nghiệp **có nhu cầu huy động vốn trái phiếu** nhưng **chưa thể đáp ứng được ngay** các quy định **“bổ sung”** này nên **khó hội đủ điều kiện để được phép phát hành trái phiếu** doanh nghiệp ra thị trường. Do vậy, **các doanh nghiệp bất động sản sẽ ngày càng khó tiếp cận thị trường vốn trái phiếu** hơn so với trước đây.

**b. Tác động của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đối với nhà đầu tư trái phiếu cá nhân:**

(1) Điểm b và điểm c khoản 2 Điều 31 Luật chứng khoán 2019 quy định việc chào bán trái phiếu doanh nghiệp thì **“đối tượng tham gia đợt chào bán chỉ bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (...)** việc **chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp...**” và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP cũng yêu cầu **“nhà đầu tư mua trái phiếu”** vừa **“phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”**, vừa **phải có năng lực tài chính và có kiến thức về trái phiếu doanh nghiệp** theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP*) quy định nhà đầu tư **mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ “phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian**



**tối thiểu 180 ngày liền kề.** Việc xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tại điểm này có giá trị trong vòng **03 tháng** kể từ ngày được xác nhận”, đồng thời quy định trách nhiệm của “nhà đầu tư mua trái phiếu” phải “**tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu; Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch trái phiếu; Trước khi mua trái phiếu nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua trái phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư trái phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức**”.

(2) Theo số liệu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thì tại thời điểm tháng 07/2022, **tổng số tài khoản chứng khoán** của các nhà đầu tư là **6.357.494 tài khoản**. Trong đó, số tài khoản của nhà đầu tư chứng khoán là **cá nhân có 6.301.682 tài khoản** (trong đó chỉ có **37.593 tài khoản của cá nhân nước ngoài**); số tài khoản của nhà đầu tư chứng khoán là tổ chức chỉ có **14.019 tài khoản** (trong đó chỉ có **4.200 tài khoản của tổ chức nước ngoài**).

Hiệp hội nhận thấy, thị trường chứng khoán và thị trường trái phiếu doanh nghiệp là 02 thị trường có mục đích và phương thức hoạt động hoàn toàn khác nhau và độc lập với nhau, như sau:

**Một là**, theo Luật Chứng khoán 2019 và Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Nghị định 65/2022/NĐ-CP thì “**thị trường chứng khoán**” như là “**thị trường mẹ**”, còn “**thị trường trái phiếu doanh nghiệp**” như là “**thị trường con**”. Bởi lẽ, muốn trở thành “**nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp**” thì trước hết phải đã là “**nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**”, chẳng những thế, không phải “**nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**” nào cũng có thể trở thành “**nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp**” mà còn phải đáp ứng điều kiện “**phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề**”, mà “**nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**” hầu hết có trình độ, có kỹ năng và có “**máu mê chứng khoán**”, mà đã “**nghiện chứng khoán**” thì có thể “**đốc túi**” để “**chơi chứng khoán**” và chấp nhận tính “**may rủi, hên xui**” của thị trường chứng khoán (bởi lẽ sẽ biết ngay “**thắng-thua**” và nếu thắng thì được thanh toán ngay theo phương thức T+2,5) thì **khó mà còn tiền nhàn rỗi để đầu tư trái phiếu doanh nghiệp** và cũng có thể không có nhiều nhà đầu tư vừa đầu tư chứng khoán, vừa đầu tư trái phiếu doanh nghiệp.

**Hai là**, hoạt động đầu tư trái phiếu doanh nghiệp lại **phù hợp với nhiều người không có tiền nhàn rỗi** (trong đó có người chỉ có vài chục triệu đồng), chưa từng “**chơi chứng khoán**” do không có hiểu biết và không có kỹ năng nên không thể “**chơi chứng khoán**”, nhưng lại **muốn đầu tư kiểu “ăn chắc mặc bền” bằng cách “mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ” để được hưởng lợi nhuận cố định theo kỳ hạn** thì nay lại không được phép mua trái phiếu doanh nghiệp vì không phải là “**nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**”, hơn nữa với mệnh giá trái phiếu tối thiểu là **100 triệu đồng** thì những người có số tiền nhàn rỗi dưới 100 triệu đồng cũng không còn cơ hội mua trái phiếu doanh nghiệp. Nguồn tiền “**nhàn rỗi**” này của rất nhiều người trong xã hội nếu **cộng lại sẽ rất lớn**, nên cần có chính sách để **huy động theo chủ trương “xã hội hóa đầu tư”** thông qua thị trường trái phiếu doanh nghiệp nên những người này chỉ còn cách gửi tiền tiết kiệm với lãi suất thấp hơn, tuy không rủi ro nhưng **không đạt như kỳ vọng**.

(3) Quy định về “**nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ**” phải là “**nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**” và “**phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề**” vô hình chung lại có lợi cho “**thị trường chứng khoán**” được “**đón**”



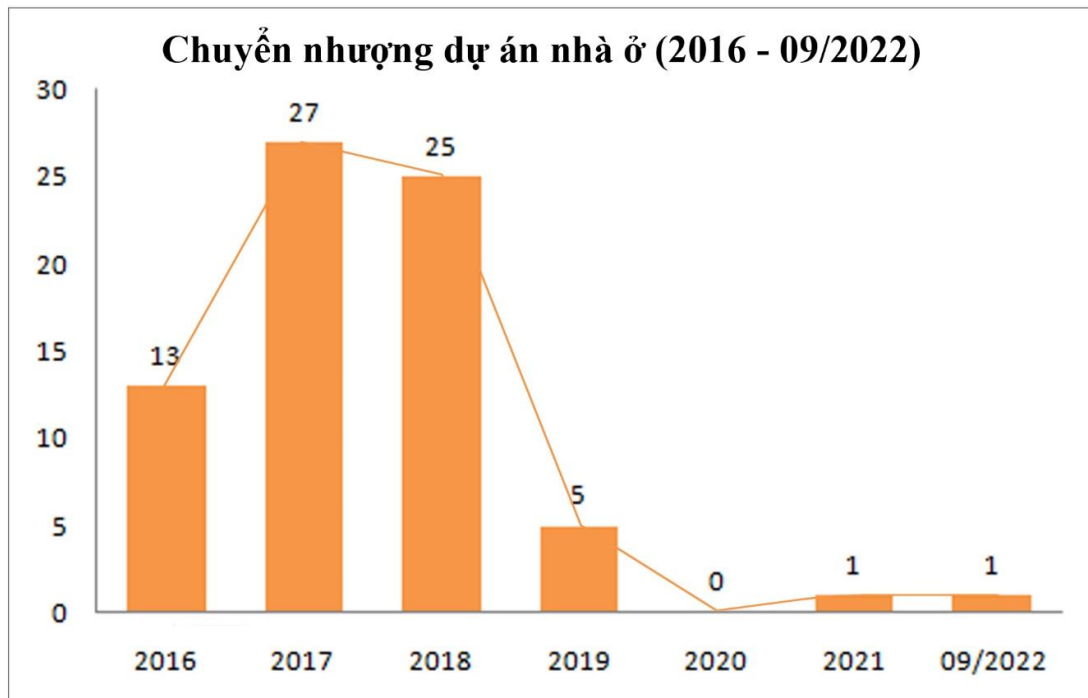
trước nguồn vốn của các nhà đầu tư cá nhân và “các ngân hàng thương mại” có thể nhận được nguồn tiền nhàn rỗi nhỏ lẻ dưới 100 triệu đồng của nhiều người trong xã hội do gần như chỉ còn cách lựa chọn gửi tiết kiệm là thuận tiện nhất.

(4) Nhằm hạn chế “rủi ro” trong hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ nên Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đã tăng cường “kiểm soát, quản lý chặt chẽ” ngay từ “đầu vào” là khâu phát hành trái phiếu của doanh nghiệp và tăng cường quản lý chặt chẽ cả “đầu ra” là khâu mua trái phiếu của nhà đầu tư cá nhân, mà việc quản lý “rất chặt chẽ đầu ra” có thể dẫn đến làm sụt giảm quy mô thị trường trái phiếu doanh nghiệp, làm cho doanh nghiệp khó huy động vốn trên thị trường trái phiếu do thiếu người mua, dẫn đến có thể làm giảm vai trò của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, mà lẽ ra phải trở thành một kênh dẫn vốn xã hội hoá quan trọng bổ sung một phần vốn đầu tư trung, dài hạn cho doanh nghiệp để chia sẻ với kênh tín dụng.

Do vậy, ở giai đoạn phát triển ban đầu của thị trường vốn nước ta như hiện nay thì cần tính linh hoạt nhiều hơn đối với thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, để thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tổ chức có năng lực như các quỹ đầu tư, nhưng bên cạnh đó vẫn tạo điều kiện cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” được đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

**1.6)- Doanh nghiệp chủ đầu tư vẫn chưa được bảo đảm quyền tự chủ kinh doanh, tự do chuyển nhượng dự án bất động sản theo nhu cầu sản xuất kinh doanh:**

Hoạt động chuyển nhượng dự án vẫn bị “ách tắc” do quy định dự án phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên từ năm 2019 đến tháng 09/2022 có rất ít dự án được chuyển nhượng, năm 2019 chỉ có 05 dự án, năm 2020 không có dự án được chuyển nhượng, năm 2021 và 09 tháng đầu năm 2022, mỗi năm chỉ có 01 dự án được cho phép chuyển nhượng.



**1.7)- Thị trường bất động sản du lịch đang phục hồi và tăng trưởng trở lại kể từ tháng 03/2022 sau khi dịch CoViD-19 được kiểm soát:**

Đặc biệt là sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã quy định “Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này” quy định cụ thể

cách tính “*diện tích sử dụng căn hộ*”, “*phần sở hữu riêng của bên mua*”, “*phần sở hữu riêng của bên bán*”, “*phần sở hữu chung trong tòa nhà*”, “*đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà có căn hộ du lịch (condotel)/căn hộ văn phòng (officetel)*”... là cơ sở để cấp “**sổ hồng**” cho bên mua và nội dung này đã được “**nâng cấp**” đưa vào Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*).

Nhưng, “**vướng mắc, bất cập**” hiện nay là cần xử lý và **giải quyết có lý có tình** việc **cấp đổi, cấp lại** cho **hàng nghìn** Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây khách hàng **đã được cấp “sổ hồng”** gắn với “*quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài*” trái pháp luật **đã bị** cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ**, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã “*lỡ mua*” các sản phẩm này.

## 2/- Dự báo tình hình thị trường bất động sản giai đoạn 2023 - 2027:

(1) Tình hình thế giới đang diễn biến rất **phức tạp, khó lường**, trước hết là “*rủi ro*” từ các xung đột địa chính trị, xung đột quân sự dẫn đến **nguy cơ đứt gãy chuỗi cung ứng** toàn cầu, **lạm phát cao** và **suy thoái kinh tế (có thể xảy ra trong các năm 2023-2024)** tác động trực tiếp nước ta do nền kinh tế đã hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu và **tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản**. Nhưng vẫn kỳ vọng các cuộc “*khủng hoảng*” sớm được giải quyết để quay trở lại xu thế hợp tác phát triển, ứng phó với các thách thức toàn cầu về biến đổi khí hậu, nước biển dâng, phòng chống dịch bệnh, nạn đói, thiếu nước sạch...

(2) Thị trường bất động sản nước ta **hiện nay đang rất khó khăn, phát triển chưa lành mạnh, chưa ổn định, chưa bền vững** do đang bị “*lệch pha cung cầu*”; “*lệch pha phân khúc thị trường, lệch về phân khúc nhà ở cao cấp và rất thiếu nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội*”; “*lệch pha tín dụng về phân khúc nhà ở cao cấp*” như đã nêu trên đây.

Nhưng với định hướng của Nghị quyết 18-NQ/TW yêu cầu “**đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số Luật có liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**” và sự vào cuộc quyết liệt của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, trực tiếp là Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, các địa phương để tháo gỡ các “*vướng mắc, khó khăn*” của thị trường bất động sản để hỗ trợ doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư, trước hết là **tháo gỡ các “vướng mắc, khó khăn” về thể chế pháp luật, quy trình đầu tư xây dựng, thủ tục hành chính, trách nhiệm thi hành công vụ** của cán bộ công chức và **tháo gỡ các “vướng mắc, khó khăn”** của cộng đồng doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư trong việc **tiếp cận nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ**, đi đôi với việc **cộng đồng doanh nghiệp bất động sản phải nâng cao trách nhiệm đối với khách hàng, các đối tác và trách nhiệm xã hội** theo nguyên tắc **đảm bảo hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, người dân và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng**, trong đó các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản tiếp tục thực hiện **tái cấu trúc doanh nghiệp, tái cơ cấu đầu tư, cơ cấu lại sản phẩm theo hướng phục vụ nhu cầu thực về nhà ở** của đa số người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động và người nhập cư, đồng thời **vẫn phát triển hợp lý bất động sản, nhà ở cao cấp** phục vụ nhu cầu của người có thu nhập cao, giàu, siêu giàu, thì các doanh nghiệp bất động sản có thể sớm vượt qua khó khăn và có thể **ngăn chặn được “nguy cơ”** thị trường bất động sản “*trượt*” vào **suy thoái**.

3/- Kiến nghị các giải pháp thực hiện mục tiêu “**phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững**”:

3.1)- Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp kỳ vọng Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ cùng các cơ quan thẩm quyền của Trung ương và các địa phương tập trung mọi nỗ lực để thực hiện mục tiêu của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “**Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất**” là giải

**pháp có tính quyết định nhất để thực hiện mục tiêu “phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”.**

Đi đôi với việc hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và **“một số luật liên quan”** trong năm 2023 gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Giá, Luật Phòng, chống rửa tiền, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ xem xét sửa đổi Luật Quản lý đô thị, Luật Xây dựng, Luật Đấu giá tài sản, Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN, Luật Đầu tư, Bộ Luật Dân sự... **để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.**

**3.2)- Kiến nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất cho phép thí điểm áp dụng tương tự Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV đã cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư được “chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất”.**

Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất cho phép thí điểm **áp dụng tương tự** Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV đã cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư được **“chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này.

**2.3)- Hiệp hội kiến nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương sớm xem xét “có kết luận dứt điểm” các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc “đất công”, hoặc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, hoặc do di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm đã bị dừng triển khai từ năm 2017 đến nay do phải thực hiện công tác rà soát pháp lý, trong đó thành phố Hồ Chí Minh có 64 dự án, để tăng nguồn cung nhà ở.**

Trong quá trình xử lý các dự án thuộc diện rà soát pháp lý, Hiệp hội đề nghị thực hiện chủ trương **“thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực”** và các doanh nghiệp có liên quan phải **nộp nghĩa vụ tài chính**, bao gồm cả **nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có)** vào ngân sách nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, để cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện góp phần phát triển kinh tế và **tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại và sản phẩm nhà ở** cho thị trường bất động sản.

**3.4)- Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước và Chính phủ xem xét có thể nới trần (room) tín dụng thêm khoảng từ 1-2% để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100-200 ngàn tỷ đồng để hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn cao điểm cuối năm.**

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **điều chỉnh** Văn bản số 437/TTGSNH-TTr1 ngày 25/04/2022 của Cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo **“Quản lý chặt chẽ tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, chuyển tiền thu được từ bất động sản ra nước ngoài, thực hiện chính sách tín dụng linh hoạt đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở của người dân, han chế tín dụng cho đầu tư bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và đầu cơ bất động sản”** và quan tâm chỉ đạo, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản **tiếp tục được tiếp cận nguồn vốn tín dụng** đối với các **dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, văn phòng cho thuê...** của các chủ đầu tư có uy tín thương hiệu và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phê duyệt**, nhất là các dự án nhà ở giá vừa túi tiền và các dự án nhà ở xã hội.

Hiệp hội cũng đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét lại, nên sửa đổi Thông tư số 20/2021/TT-NHNN để **cho phép** các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định

(Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank) được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

3.5)- Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét trong 12 tháng tới chưa áp dụng quy định tiêu chí nhà đầu tư cá nhân mua trái phiếu phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; đồng thời cho giãn tiến độ thanh toán trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đáo hạn thêm 24 tháng và cho phép doanh nghiệp phát hành trái phiếu được thỏa thuận với nhà đầu tư mua trái phiếu để hoán đổi trái phiếu sang cổ phiếu, sản phẩm bất động sản, nhà ở hoặc tài sản khác:

Chính sách này sẽ thu hút **nguồn vốn nhỏ lẻ nhàn rỗi** trong xã hội và giúp cho người dân có thêm **kênh đầu tư trái phiếu** doanh nghiệp riêng lẻ, nhất là Nghị định 65/2022/NĐ-CP đã có các quy định rất chặt chẽ đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Đồng thời, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét, **tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có quy mô lớn, có uy tín thương hiệu, công ty đại chúng, công ty niêm yết trên sàn chứng khoán được xếp hạng tín nhiệm thì được phát hành riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”.**

Trước mắt, để đảm bảo cho các nhà đầu tư cá nhân chưa đủ điều kiện “*nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp*” có thể tham gia đầu tư trái phiếu doanh nghiệp, Hiệp hội đề nghị quy định cho phép các nhà đầu tư cá nhân này được ủy thác cho công ty chứng khoán, các tổ chức đảm bảo năng lực bằng các hợp đồng thương mại để đầu tư trái phiếu theo quy định. Như vậy thì mới **phát huy được hiệu quả nguồn vốn đầu tư trái phiếu**, cũng như **đảm bảo “rủi ro”** cho các nhà đầu tư cá nhân (*không đủ điều kiện*) khi ủy thác đầu tư thông qua các tổ chức chuyên nghiệp có năng lực theo quy định.

3.6)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng và Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án như công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề.

3.7)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính và Chính phủ cho phép các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản kinh doanh đa ngành được hạch toán dùng phần lợi nhuận kinh doanh bất động sản để “bù” các khoản kinh doanh bị lỗ của các lĩnh vực kinh doanh khác.

3.8)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường và Chính phủ cho phép cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (*công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch, gọi chung là condotel*) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ gắn với “*quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài*” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận.

3.9)- Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chủ trì cuộc họp để thống nhất thực hiện “*Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư cấp D trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*” và tiếp tục chỉ đạo xem xét giải quyết hơn 100 dự án bị “*vướng mắc*” của các doanh nghiệp và đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) cho người mua nhà trong dự án nhà ở thương mại:

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 3013/UBND-ĐT ngày 26/08/2022 “*V/v Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư cấp D trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*”, nhưng đến nay **việc thực hiện trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây**

**dựng nhà ở xã hội và cả dự án nhà ở thương mại cũng vẫn bị “vướng mắc”** thủ tục đầu tư xây dựng, ngay tại khâu “đầu tiên” là công tác “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

**Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chủ trì cuộc họp để thống nhất thực hiện “Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án nhà ở thương mại”.**

(2) Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có hơn 05 văn bản chỉ đạo các Sở, ngành phối hợp xem xét giải quyết hơn 100 dự án bị “vướng mắc” của các doanh nghiệp, nhưng kết quả giải quyết vẫn còn chậm.

**Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc các Sở, ngành làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư để sớm đề xuất giải quyết phù hợp với các quy định pháp luật và thực tiễn của từng dự án.**

(3) Đầu năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cho biết có khoảng hơn 60.000 căn nhà trong các dự án nhà ở thương mại **chưa được cấp “sổ hồng”**. Trong 09 tháng đầu năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nỗ lực thực hiện cấp được 19.052 “sổ hồng” cho người mua nhà trong dự án nhà ở thương mại.

Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường **nỗ lực thực hiện cấp “sổ hồng” cho các trường hợp còn lại** để người mua nhà yên tâm và được bảo vệ quyền lợi.

**4/- Một số giải pháp của các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương để xử lý tình hình rất khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay:**

**4.1)- Một số giải pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hỗ trợ, tạo điều kiện cho doanh nghiệp và thị trường bất động sản vượt qua khó khăn để phục hồi và phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh, an toàn và bền vững:**

(1) Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã ban hành **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 về “*Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*” đã xác định mục tiêu cụ thể là “**Đến năm 2023, phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**”.

(2) Chính phủ đã có nhiều Nghị quyết, Chỉ thị, mà điển hình là **Nghị quyết số 156/NQ-CP** ngày 06/12/2022 của Chính phủ về “*Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 11 năm 2022*”, **Chỉ thị số 13/CT-TTg** ngày 29/08/2022 của Thủ tướng Chính phủ “*Về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững*” và **Quyết định số 1435/QĐ-TTg** ngày 17/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ về “*Thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương doanh nghiệp*”.

(3) Mới đây ngày 10/12/2022, Thủ tướng Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đã quyết định **nới room tín dụng năm 2022 thêm 1,5-2% để có thêm khoảng 240.000 tỷ đồng** cộng với khoảng 200.000 tỷ đồng của room tín dụng 14% còn lại thì sẽ có **tổng nguồn vốn tín dụng khoảng 440.000 tỷ đồng để “bơm” vào nền kinh tế ngay trong tháng 12/2022.**

Đặc biệt trong 03 ngày liên tiếp, Thủ tướng Chính phủ đã ký 03 công điện sau đây: **Công điện số 1156/CD-TTg** ngày 12/12/2022 “*về cung ứng vốn tín dụng cho nền kinh tế*”, **Công điện số 1163/CD-TTg** ngày 13/12/2022 “*về thị trường trái phiếu doanh nghiệp*” và **Công điện số 1164/CD-TTg** ngày 14/12/2022 “*về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở*”.

(4) Chính phủ đang xem xét ban hành 02 Nghị định theo hình thức **một Nghị định sửa đổi nhiều Nghị định** là Dự thảo “**Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị**

**định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”** và Dự thảo “**Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực đất đai**” để có cơ chế xử lý ngay một số “**vướng mắc, bất cập**” trong 18 tháng tới đây, chờ các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (mới) và một số luật liên quan được ban hành và có hiệu lực.

(5) Chính phủ đã đề nghị và được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất triệu tập **Cuộc họp bất thường lần thứ hai của Quốc hội** dự kiến tổ chức vào tháng 01/2023 để **xem xét, quyết định những vấn đề thật cấp bách, đã được chuẩn bị kỹ lưỡng, đã chín, đủ rõ và có sự đồng thuận, thống nhất cao** trong ngắn hạn, trung hạn, dài hạn.

Hiệp hội đã đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung nội dung giải quyết tình hình **thị trường bất động sản đang rất khó khăn hiện nay** cũng là vấn đề rất cấp bách trong **Cuộc họp bất thường lần thứ hai của Quốc hội**, để có một số giải pháp thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội để hỗ trợ doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư và thị trường bất động sản vượt qua giai đoạn **rất khó khăn** hiện nay để phục hồi và phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

**4.2)- Một số giải pháp mà doanh nghiệp bất động sản đã và đang thực hiện để vượt qua giai đoạn rất khó khăn hiện nay:**

(1) Do **thị trường bất động sản đang rất khó khăn** nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản phải thực hiện các **giải pháp cấp thời “tự cứu mình”** để “**tồn tại**” trước đã và chờ cơ hội đầu tư kinh doanh mới, như phải **thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án, công trình; dừng triển khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO, mua lại trái phiếu trước thời hạn).**

(2) Nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đã **phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (thậm chí có Tập đoàn giảm đến trên dưới 50% lực lượng lao động)**, hoặc phải **giảm lương cán bộ, nhân viên** tác động đến **cuộc sống** của nhiều người lao động, công nhân, môi giới và nhiều hộ gia đình nhất là đang cận kề Tết Quý Mão 2023.

(3) Do “**tắc**” nguồn vốn tín dụng, “**tắc**” nguồn vốn “**trái phiếu**”, “**tắc**” cả nguồn “**vốn huy động từ khách hàng**”, nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản “**đói vốn**” đã phải **vay vốn ngoài xã hội (tín dụng đen)** với lãi suất rất cao đây “**rủi ro**”, hoặc phải **bán bớt tài sản, chuyển nhượng dự án hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với chiết khấu sâu (thậm chí đến 40-50% giá hợp đồng).**

(4) Bên cạnh đó, việc **chuyển nhượng dự án** với “**giá hời**” có thể **tạo lợi thế** cho các nhà đầu tư nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh có cơ hội “**thâu tóm**” các dự án tốt, các thương hiệu mạnh, có thể làm giảm “**lợi thế**” của các doanh nghiệp trong nước đang “**thống lĩnh**” thị trường bất động sản hiện nay.

Tất cả các giải pháp đồng bộ của Lãnh đạo Đảng, Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Lãnh đạo các Bộ, ngành, địa phương và nỗ lực “**tự cứu mình**” của cộng đồng doanh nghiệp, trong đó có cộng đồng doanh nghiệp bất động sản sẽ **ngăn chặn được “nguy cơ” thị trường bất động sản “trượt” vào suy thoái, khủng hoảng, đồng thời hỗ trợ, tạo động lực để các doanh nghiệp vượt qua khó khăn và thị trường bất động sản phục hồi, phát triển theo hướng minh bạch, an toàn, lành mạnh và bền vững.**

## **Phần II**

### **PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HIỆP HỘI NHIỆM KỲ IV (2022-2027); VÀ CÁC KIẾN NGHỊ GIẢI PHÁP NHẪM XÂY DỰNG THỊ TRƯỜNG MINH BẠCH, LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG:**

#### **I. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HIỆP HỘI NHIỆM KỲ IV (2022-2027):**

**1/- Công tác hội viên, trọng tâm là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của hội viên:**

- Coi trọng công tác phát triển hội viên, nhất là hội viên tổ chức;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của hội viên;
- Nỗ lực nắm vững tình hình hoạt động, tâm tư nguyện vọng, khó khăn, vướng mắc của Hội viên để có biện pháp tháo gỡ khó khăn, và hỗ trợ kịp thời, hiệu quả, nhất là trong quan hệ với các cơ quan Nhà nước;
- Có các hình thức, phương thức hoạt động thiết thực, hiệu quả nhằm gắn kết hội viên; thúc đẩy sự hợp tác đầu tư, kinh doanh giữa các hội viên;
- Thực hiện xúc tiến đầu tư, thương mại trong nước và nước ngoài nhằm giúp hội viên tiếp cận nguồn vốn, công nghệ, kỹ thuật, kỹ năng quản lý, kinh doanh sản phẩm.
- Phân công cụ thể các Phó Chủ tịch và Ủy viên Ban Chấp hành Hiệp hội phụ trách từng lĩnh vực hoạt động của Hiệp hội, đặc biệt là công tác phát triển hội viên, kết nối Hội viên, tổ chức các sự kiện, các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao, du lịch, vui chơi giải trí để kết nối hội viên.

**2/- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người tiêu dùng bất động sản, trước hết là người mua nhà, nhà đầu tư bất động sản:**

Với nhận thức coi "*khách hàng là thượng đế*", Hiệp hội và các doanh nghiệp bất động sản có nghĩa vụ tôn trọng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người tiêu dùng, trước hết là người mua nhà, nhà đầu tư bất động sản; Coi trọng công tác chăm sóc khách hàng trong giai đoạn quảng bá, bán sản phẩm, cũng như lúc giao nhà, và thực hiện hậu mãi chu đáo.

**3/- Nâng cao chất lượng hoạt động của Ban Chấp hành, Ban Thường trực Hiệp hội:**

- Phát huy vai trò từng thành viên Ban Chấp hành, Ban Thường trực Hiệp hội; và có cơ chế phối hợp hoạt động của các thành viên Ban Chấp hành, Ban Thường trực Hiệp hội với Hội viên trong các hoạt động cụ thể;
- Duy trì tham vấn ý kiến Ban Chấp hành, Ban Thường trực Hiệp hội thông qua các cuộc họp, trao đổi Email, tin nhắn điện tử hoặc qua các nhóm Zalo, Viber...
- Xây dựng kế hoạch, chương trình hoạt động 5 năm, hàng năm của Hiệp hội có chất lượng, hiệu quả;

**4/- Tổ chức các hội nghị, hội thảo, tọa đàm, các sự kiện:**

- Hiệp hội thường xuyên phối hợp với các cơ quan Đảng, Nhà nước, các tổ chức chính trị xã hội, các cơ quan nghiên cứu, các hiệp hội bạn tổ chức các hội nghị, hội thảo, tọa đàm, các sự kiện, hoặc có liên quan đến bất động sản, nhằm góp phần xây dựng hành lang pháp lý, môi trường kinh doanh minh bạch, thông thoáng, và góp phần xây dựng thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh, bền vững, khuyến khích phát triển các dự án bất động sản xanh, tiết kiệm điện, nước, sử dụng năng lượng tái tạo, hình thành các khu đô thị, nhà ở thân thiện môi trường, an toàn.

**5/- Nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của trang thông tin điện tử (Website) của Hiệp hội:**

Hiệp hội liên tục cập nhật thông tin về tình hình thị trường bất động sản, những thông tin có liên quan và tác động đến sự phát triển của thị trường bất động sản. Cung cấp các tiện ích cho Hội viên và bạn đọc online, những người quan tâm đến thị trường bất động sản; phát huy vai trò của hội viên, trước hết là doanh nghiệp trong việc cung cấp thông tin, giới thiệu

dự án, giới thiệu sản phẩm và giao dịch bất động sản online, và ngày càng có sự tương tác sinh động với doanh nghiệp và người tiêu dùng.

**6/- Tích cực tham gia chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho sinh viên, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; nhà ở thương mại giá rẻ để cho thuê, bán cho người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và người nhập cư:**

Hưởng ứng chương trình phát triển 570.000 căn hộ nhà ở xã hội đến năm 2025 và 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội đến năm 2030 của Chính phủ và Chương trình phát triển nhà ở đến năm 2025, năm 2030 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội khuyến nghị các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản cần cơ cấu lại đầu tư, chuyển hướng mạnh vào phân khúc nhà ở vừa túi tiền, và cần quan tâm phát triển cả nhà cho thuê giá rẻ để phục vụ nhu cầu của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, và người nhập cư. **Việc phát triển mạnh phân khúc nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội sẽ giúp tái cân bằng thị trường và giảm thiểu rủi ro** trong thị trường bất động sản hiện nay.

**7/- Doanh nghiệp bất động sản cam kết đảm bảo chất lượng công trình nhà ở:**

*"Chất lượng là Danh dự"* phải là cam kết của doanh nghiệp bất động sản đảm bảo chất lượng công trình nhà ở ngay từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế, thi công móng, phần hầm, phần thân công trình, cung cấp vật tư, thiết bị, hoàn thiện cảnh quan, các dịch vụ, tiện ích; và cả trong giai đoạn quản lý vận hành chung cư, dự án phục vụ người tiêu dùng, đặt người tiêu dùng là trung tâm để phục vụ, để khắc phục cho được tâm lý bất an hiện nay về chất lượng.

**8/- Thực hiện vai trò phản biện xã hội, góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách điều chỉnh thị trường bất động sản.**

## **II. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ, CÁC SỞ, NGÀNH, QUẬN, HUYỆN, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC:**

1/- Đề nghị Thường trực Thành ủy, Thường trực Hội đồng nhân dân, Thường trực Ủy ban nhân dân, Thường trực Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh, trước hết là Ông Chủ tịch, Ông Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phụ trách lĩnh vực đô thị, nhà ở và thị trường bất động sản quan tâm và có cơ chế **làm việc với Hiệp hội và doanh nghiệp bất động sản thành phố Hồ Chí Minh định kỳ mỗi quý một lần.**

2/- Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng chủ trì cùng với Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Giao thông Vận tải, Cục Thuế, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức xây dựng quy trình thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội, tạo điều kiện **rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án nhà ở thương mại và tập trung xem xét đề xuất cơ quan có thẩm quyền tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của hơn 100 dự án bất động sản, nhà ở trên địa bàn thành phố,** cũng như hỗ trợ và giúp đỡ các doanh nghiệp hoạt động đầu tư, phát triển các dự án bất động sản trên địa bàn theo phương châm ***"Chính quyền đồng hành cùng doanh nghiệp"*** và doanh nghiệp bất động sản thực hiện hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc ***"thượng tôn pháp luật, tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người dân, doanh nghiệp và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng"***.

3/- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Hiệp hội trong các hoạt động hỗ trợ các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư bất động sản được tiếp cận thuận lợi nguồn vốn tín dụng.

Trân trọng kính trình!

**BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI**



