

TTĐT

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 294/TB-VPCP

Hà Nội, ngày 09 tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO

Kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp
về tình hình thị trường Bất động sản

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Gi: S.
	Ngày: 10.16.12025

Ngày 24 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã chủ trì cuộc họp Thường trực Chính phủ họp, cho ý kiến về tình hình thị trường bất động sản. Cùng dự họp có Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình và các Phó Thủ tướng: Trần Hồng Hà, Lê Thành Long, Hồ Đức Phớc, Nguyễn Chí Dũng; tham dự cuộc họp có Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Nguyễn Thị Hồng, Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ Trần Văn Sơn; lãnh đạo, đại diện các Bộ: Xây dựng, Công an, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; đại diện Ban Nghiên cứu Phát triển kinh tế tư nhân; lãnh đạo, đại diện các Hiệp hội: Bất động sản Việt Nam, Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, Môi giới bất động sản; lãnh đạo, đại diện các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, ngân hàng thương mại.

Sau khi nghe báo cáo của của Bộ Xây dựng và ý kiến của lãnh đạo, đại diện các bộ, ngành, cơ quan, hiệp hội, doanh nghiệp và ngân hàng tại cuộc họp, Thường trực Chính phủ có ý kiến như sau:

I. Hoan nghênh Bộ Xây dựng trong thời gian qua đã chủ động theo dõi, nắm bắt tình hình thị trường bất động sản và nhà ở, nhanh chóng xây dựng báo cáo phục vụ cuộc họp Thường trực Chính phủ về thị trường bất động sản.

Thị trường bất động sản có đóng góp quan trọng cho nền kinh tế, tác động đến chuỗi sản xuất, thị trường vốn, tín dụng, lao động..., nhất là vấn nhà ở và nhà ở xã hội cho người dân là vấn đề an sinh xã hội. Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt chỉ đạo, giao nhiệm vụ cụ thể cho các bộ, cơ quan để tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong những tháng đầu của năm 2025, thị trường bất động sản đã có nhiều khởi sắc, theo đó nguồn cung, lượng giao dịch bất động sản đều tăng so với cùng kỳ năm 2024.

Tuy nhiên, sự phát triển của thị trường bất động sản còn chưa tương xứng với tiềm lực do vẫn còn tồn tại, vướng mắc gây cản trở sự phát triển của thị trường bất động sản, như: (i) nguồn cung hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu của thị trường;

(ii) cơ cấu sản phẩm chưa cân đối, thiếu nhà ở phù hợp với nhu cầu của người lao động, người trẻ, thừa biệt thự, nhà thấp tầng; (iii) giá bất động sản, nhà ở chưa phù hợp với khả năng của người có nhu cầu; (iv) tình trạng đầu cơ, thao túng, thổi giá, lũng đoạn thị trường vẫn còn tồn tại; (v) tình trạng thiếu công khai, minh bạch trong giao dịch bất động sản chưa được cải thiện; (vi) thủ tục hành chính của các cơ quan nhà nước còn rườm rà.

II. Để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, thực chất, bình đẳng, văn minh, tiến bộ, phù hợp với điều kiện kinh tế, thu nhập của đa số người dân Thường trực Chính phủ yêu cầu:

1. Bộ trưởng, Thủ trưởng các cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương:

- Thực hiện phân cấp, phân quyền triệt để theo Kết luận số 115-KL/TW ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Bộ Chính trị theo hướng các cơ quan trung ương tập trung quản lý vĩ mô, xây dựng thể chế, quy hoạch, chiến lược, những việc cụ thể giao cho địa phương trên tinh thần địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm kết hợp phân cấp chính quyền 2 cấp trong thời gian tới.

- Rà soát, làm rõ ngay các nguyên nhân làm tăng cơ cấu giá bất động sản (giá đất, giá nguyên vật liệu, lãi vay...); khẩn trương có phương án giảm các thành tố làm tăng giá bất động sản, tăng khả năng tiếp cận bất động sản nhiều hơn và tăng nguồn cung.

- Tập trung cắt giảm tối đa các thủ tục hành chính chồng chéo, không cần thiết, loại bỏ ngay các yêu cầu về giấy tờ, hồ sơ phức tạp, bảo đảm cắt giảm ít nhất 30% thời gian giải quyết các thủ tục hành chính, 30% chi phí tuân thủ thủ tục hành chính theo đúng mục tiêu yêu cầu của Chính phủ tại Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2025 đối với việc triển khai các dự án bất động sản; trong đó, nghiên cứu cắt giảm các thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư, về thẩm định dự án, thiết kế, nhất là các thủ tục cấp phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu, giảm tiền kiểm, tăng cường hậu kiểm.

- Rà soát, sửa đổi, bãi bỏ ngay các quy chuẩn, tiêu chuẩn không phù hợp, mâu thuẫn làm phát sinh chi phí như quy chuẩn về quy hoạch, chỗ đỗ xe, phòng cháy,...

- Nghiên cứu, xây dựng chính sách hỗ trợ cho người mua nhà có nhu cầu thực, người trẻ tuổi, tăng khả năng tiếp cận của người dân về nhà ở, bất động sản để người dân thực hiện quyền có nhà ở theo quy định của Hiến pháp.

- Xử lý nghiêm các tổ chức, cá nhân lợi dụng đầu giá để nâng giá đất gây ảnh hưởng, ách tắc đến phát triển bất động sản.

- Nghiên cứu các quy định về giải phóng mặt bằng phù hợp với thực tiễn, cân nhắc về hiệu quả giữa doanh nghiệp hoặc nhà nước thực hiện để đề xuất phương án phù hợp, bảo đảm tiến độ, hiệu quả trong triển khai các dự án.

- Tiếp tục rà soát các dự án tồn đọng có khó khăn, vướng mắc để báo cáo Ban Chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án theo Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ (Ban Chỉ đạo 751), đề xuất các cơ chế để tháo gỡ.

- Nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản đa dạng phân khúc, đa dạng sản phẩm bất động sản để tăng khả năng tiếp cận của người mua, giảm giá thành, tăng nguồn cung, người dân có thêm nhiều lựa chọn phù hợp với khả năng.

- Công tác quy hoạch cần chú trọng bố trí các vị trí trung tâm để phát triển sản xuất, kinh doanh, dịch vụ lâu dài, đối với các khu chức năng phát triển nhà ở phải bố trí đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu vực bảo đảm đáp ứng về đất đai.

- Kiên quyết xử lý nghiêm các hành vi đầu cơ, thổi giá, đưa thông tin sai lệch với mục đích tạo sốt ảo và lừa đảo người dân để trục lợi.

2. Nhiệm vụ cụ thể

a) Bộ Xây dựng:

- Chủ trì, phối hợp chặt chẽ với Bộ Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương nghiên cứu, rà soát các Luật: Nhà ở, Kinh doanh bất động sản để xác định những tồn tại, bất cập, chưa phù hợp với thực tiễn để đáp ứng kỳ vọng phát triển thị trường bất động sản; xây dựng Tờ trình Chính phủ báo cáo Quốc hội vào thời gian Quốc hội nghị giữa 02 đợt Kỳ họp thứ 9 để xem xét, cho phép xây dựng Nghị quyết của Quốc hội điều chỉnh các quy định của các Luật: Đất đai, Kinh doanh bất động sản và Nhà ở để phù hợp với thực tiễn, nhu cầu phát triển thị trường bất động sản.

- Rà soát tổng thể các Nghị định, Thông tư về nhà ở, kinh doanh bất động sản để đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét, sửa đổi theo trình tự rút gọn, trong đó cương quyết cắt giảm tối đa các thủ tục hành chính rườm rà làm tăng chi phí, loại bỏ các quy định không phù hợp với thực tiễn phát triển đặt ra, báo cáo Chính phủ trong tháng 6 năm 2025.

- Chỉ đạo, kiểm tra, giám sát các địa phương đẩy nhanh công tác quy hoạch, tạo quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở, nhất là dự án nhà ở xã hội tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp; khẩn trương quy hoạch, phát triển đồng bộ các không gian phát triển mới do các tuyến đường cao tốc, các công trình hạ tầng giao thông mới được đầu tư; tập trung phát triển đô thị, nhà ở đồng bộ, hiện đại với việc xây dựng các công trình giao thông theo mô hình TOD.

- Phối hợp chặt chẽ với Bộ Tài chính – cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo 751 để kịp thời tháo gỡ các dự án bất động sản có vướng mắc, khó khăn, sớm triển khai đầu tư, hoàn thành, đưa vào khai thác sử dụng.

- Chủ trì, phối hợp với các Bộ: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Công an và các bộ, cơ quan liên quan nghiên cứu, tích hợp các thủ tục đầu tư, phê duyệt

thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy,...vào 1 thủ tục để rút ngắn thời gian đầu tư xây dựng, tích hợp thành một Nghị định quy định chung, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2025.

- Khẩn trương xây dựng, kết nối với các cơ sở dữ liệu về dân cư và Đề án 06 của Bộ Công an, cơ sở dữ liệu đất đai của Bộ Nông nghiệp và Môi trường để thiết lập hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin thị trường bất động sản, bảo đảm cơ sở dữ liệu sống, sạch, hiệu quả, đồng bộ.

- Khẩn trương nghiên cứu, xây dựng mô hình “Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do nhà nước quản lý”, trong đó, các giao dịch bất động sản và các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử tương tự như mô hình giao dịch chứng khoán để bảo đảm công khai, minh bạch về tài sản, giá giao dịch phục vụ công tác quản lý, không để thất thoát thuế, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2025.

- Về nhà ở xã hội: (i) Khẩn trương xây dựng các Nghị định của Chính phủ và các văn bản liên quan để triển khai ngay Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù về phát triển nhà ở xã hội theo Kế hoạch của Chính phủ tại Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01 tháng 6 năm 2025, trình Chính phủ trước ngày 20 tháng 6 năm 2025; (ii) Tiếp tục triển khai các đoàn công tác kiểm tra, đôn đốc các địa phương về thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội; nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương theo Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ để bảo đảm hoàn thành mục tiêu đầu tư xây dựng 100.000 căn nhà ở xã hội trong năm 2025, trong đó nghiên cứu tăng chỉ tiêu của các thành phố lớn như: Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,... hoàn thành trước ngày 15/6/2025; (iii) Nghiên cứu ban hành quy định hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng thiết yếu cho nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ, phát triển bền vững; (iv) Nghiên cứu, đề xuất tổ chức Hội nghị với các địa phương vào trung tuần tháng 6 để sơ kết 6 công tác phát triển nhà ở xã hội 6 tháng đầu năm, triển khai nhiệm vụ 6 tháng cuối năm.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các bộ, cơ quan có liên quan nghiên cứu các ý kiến phát biểu tại cuộc họp, rà soát các quy định pháp luật về bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch - condotel, tiếp cận của người nước ngoài đối với bất động sản nghỉ dưỡng để đề xuất phương án quản lý thông thoáng, phù hợp với nhu cầu thực tiễn phát triển thị trường bất động sản tạo động lực thúc đẩy nền kinh tế, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2025.

b) Bộ Nông nghiệp và Môi trường:

- Phối hợp chặt chẽ với Bộ Xây dựng để rà soát các quy định Luật Đất đai để thống nhất trong quản lý nhà nước về đất đai, bất động sản và nhà ở.

- Rà soát các quy định liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng để phù hợp với thực tiễn triển khai các dự án, trong đó so sánh đánh giá hiệu quả do doanh nghiệp và nhà nước thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2025.

- Chỉ đạo, phối hợp với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tăng cường thanh tra, kiểm tra, hoạt động xác định giá đất, ban hành bảng giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất...; kịp thời ban hành các quy định theo hướng nâng mức đặt cọc để bảo đảm chặt chẽ trong đấu giá đất; chấn chỉnh, ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền, nhất là hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

c) Bộ Tài chính:

- Nghiên cứu, đề xuất ban hành ngay chính sách đánh thuế đối với nhà ở, bất động sản không sử dụng; đánh thuế đối phần chênh lệch giá giữa giá tính tiền sử dụng đất và giá bán sản phẩm bất động sản của các dự án; thu thuế phần chênh lệch giữa các lần giao dịch để hạn chế đầu cơ, thổi giá bất động sản, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 6 năm 2025.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

- Tiếp tục rà soát, phân loại khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án để tổng hợp, báo cáo Ban chỉ đạo 751 để giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng, trong đó có các dự án bất động sản.

- Khẩn trương nghiên cứu, triển khai Nghị quyết sau khi Quốc hội thông qua để thành lập ngay Quỹ phát triển nhà ở quốc gia, hoàn thành trong tháng 6 năm 2025.

d) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

- Chỉ đạo các ngân hàng thương mại tập trung cho vay, giải ngân đối với các dự án nhà ở thương mại có giá phù hợp, thúc đẩy tăng trưởng tín dụng, góp phần thực hiện mục tiêu tăng trưởng 8% năm 2025; cắt giảm các thủ tục, điều kiện để tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận vốn tín dụng, đồng thời phải kiểm soát chặt chẽ không để xảy ra tham nhũng, tiêu cực; nghiên cứu gói tín dụng cho vay đối với người trẻ tuổi có nhu cầu mua nhà.

- Tập trung chỉ đạo, đôn đốc các ngân hàng tham gia Chương trình tín dụng cho vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng, đồng thời nghiên cứu, có gói tín dụng trung hạn với lãi suất ổn định đối với các dự án nhà ở thương mại giá phù hợp.

- Chỉ đạo các ngân hàng thương mại rà soát kỹ lưỡng, kiểm tra các tổ chức tín dụng cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản; định giá khách quan, hợp lý, tuân thủ quy định và tập trung quản lý rủi ro tín dụng; xử lý nghiêm các hành vi tiếp tay để thao túng giá, tạo mặt bằng giá mới “ảo”, làm mất ổn định và “méo mó” thị trường.

đ) Bộ Công an

- Chỉ đạo các đơn vị nghiệp vụ và công an các địa phương chủ động nắm tình hình, kịp thời phát hiện, điều tra, kiên quyết xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân vi phạm đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất; đưa thông tin sai lệch với mục đích tạo sốt ảo và lừa đảo người dân; đầu cơ, thổi giá để trục lợi.

- Chỉ đạo các cơ quan rà soát các dự án bất động sản có dấu hiệu vi phạm, ưu tiên khắc phục bằng biện pháp kinh tế theo tinh thần Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04 tháng 5 năm 2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân.

- Chỉ đạo đơn vị nghiệp vụ PCCC nghiên cứu, đầu tư các giải pháp kỹ thuật, công nghệ cao để chủ động phòng chống cháy nổ hiệu quả, giảm chi phí đầu tư cho người dân, doanh nghiệp.

e) Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

- Tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật. Thực hiện công bố kịp thời thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, công khai các văn bản thông báo bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình phát triển đô thị;... bảo đảm công khai, minh bạch thông tin thị trường.

- Chỉ đạo các cơ quan chức năng tập trung giải quyết nhanh các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, bất động sản theo các thủ tục mới (như chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định dự án, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất,...), kiên quyết xử lý các trường hợp xử lý hồ sơ chậm muộn, lòng vòng, gây khó khăn, vướng mắc.

- Kịp thời giải quyết vướng mắc của các dự án bất động sản trên địa bàn theo chỉ đạo của Ban chỉ đạo 751.

- Chỉ đạo đẩy nhanh việc quy hoạch, phát triển đô thị, nhất là các khu vực phát triển đô thị theo hình thức TOD; thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, lựa chọn chủ đầu tư dự án, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở bảo đảm khách quan, không vì lợi ích cá nhân, lợi ích nhóm.

- Bố trí quỹ đất đầy đủ; chủ động bố trí ngân sách địa phương thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch phát triển nhà ở xã hội; đơn đốc chỉ đạo các chủ đầu tư dự án tập trung nguồn lực để thực hiện, hoàn thành chỉ tiêu nhà ở xã hội theo Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

- Tăng cường kiểm tra để kịp thời chấn chỉnh, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền đối với hoạt động của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, trong đó chú trọng tính pháp lý, điều kiện, công khai thông tin... của bất động sản đưa vào kinh doanh có hiện tượng tăng giá bất thường; không để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ, cơ quan liên quan xây dựng dữ liệu về bất động sản, đề xuất chính sách về bất động sản nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp.

g) Các doanh nghiệp:

- Chủ động tổ chức rà soát, tái cấu trúc danh mục dự án đầu tư, cơ cấu sản phẩm của dự án bảo đảm phù hợp với nhu cầu thực của xã hội, tránh đầu tư dàn trải, tập trung đầu tư các dự án, phân khúc có giá phù hợp.

- Rà soát các dự án nhà ở, bất động sản đang triển khai thực hiện bảo đảm tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Chủ động rà soát tiết kiệm chi phí, giảm giá bất động sản phù hợp với tinh thần “lợi ích hài hòa, khó khăn, rủi ro chia sẻ”.

- Chủ động giải quyết các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, dự án; tập trung mọi nguồn lực xử lý nợ xấu, nợ đến hạn.

- Khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai khởi công công trình trên quỹ đất 20% nhà ở xã hội của các dự án nhà ở thương mại, các dự án nhà ở xã hội độc lập đã được lựa chọn chủ đầu tư.

Văn phòng Chính phủ thông báo để các Bộ, cơ quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- TTgCP, các PTTgCP (để b/c);
- Các Bộ: XD, TP, TC, NN&MT, CA;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- VPCP: BTCN, các Phó Chủ nhiệm, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐTCP;
- Các Vụ: TH, NN, KTTH, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (02).

