ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐỀ CƯƠNG
Xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

(Ban hành kèm theo Quyết định số 336/QĐ-UBND, ngày19/02/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

A. MỞ ĐẦU

I. Sự cần thiết

Công tác quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản trước đây chủ yếu dựa theo báo cáo định kỳ của các địa phương nhưng do chưa có các quy định về tiêu chuẩn, thể thức và nội dung báo cáo nên các thông tin chưa có sự thống nhất.

Ngày 12/11/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về việc xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với mục tiêu tạo sự thống nhất trong quản lý từ Trung ương đến địa phương. Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng nhằm bảo đảm phục vụ kịp thời yêu cầu công tác quản lý nhà nước và phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc gia.

Tuy nhiên, qua quá trình triển khai thực hiện, Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về việc xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã cho thấy còn nhiều khó khăn vướng mắc, bất cập trong công tác xây dựng, duy trì vận hành hệ thống. Ngày 29/6/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 44/2022/NĐ-CP về việc xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, theo đó Nghị định yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp kinh phí hàng năm từ ngân sách địa phương cho việc điều tra, thu thập thông tin phục vụ xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương; xây dựng, công khai và tích hợp thông tin quy hoạch vào hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; cùng với đógiao nhiệm vụ cho Sở Xây dựng tổ chức thu thập các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản địa phương; tiếp nhận các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản địa phương do cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp và vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân cấptỉnh có trách nhiệm ban hành quy chế phối hợp vàchỉ đạo các đơn vị liên quan trong việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sảnđịa phương; có trách nhiệm bố trí ngân sách cho quản lý, vận hành hệ thống thông tin và tính toán các chỉ tiêu thống kê khác về nhà ở và thị trường bất động sản tạiđịa phương.

Đến nay,Nghị định số 44/2022/NĐ-CPđã có hiệu lực từ ngày 15/8/2022. Vì vậy, cần thực hiện ngay việc xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh nhằm mục đích:

- Xây dựng, vận hành, quản lý hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP Chính phủ về việc xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã có hiệu lực từ ngày 15/8/2022;

- Cải cách thủ tục hành chính, giảm số lượng báo cáo các cấp, số hóa hệ thống quản lý;

- Minh bạch hóa thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản để thu hút đầu tư từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đảm bảo sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản;

- Công bố định kỳ các thông tin cơ bản về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương theo quy định;

II. Căn cứ pháp lý

- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

- Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 18/8/2013 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Ban hành quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

B. NỘI DUNG XÂY DỰNG HỆ THỐNG THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đối với cấp tỉnh bao gồm cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương và tham gia vào phần mềm quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sảndo Bộ Xây dựng lập và quản lý

I. Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương

Căn cứ Điều 8, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương được quy định cụ thể như sau:

1. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và đất ở do địa phương ban hành theo thẩm quyền.

2. Số liệu, kết quả, báo cáo của các chương trình điều tra, thống kê về nhà ở tại địa phương (số lượng và diện tích nhà ở, dân số khu vực đô thị, nông thôn).

3. Các thông tin, dữ liệu về việc thực hiện Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn đối với từng trường hợp phát triển nhà ở sau:

a) Nhà ở thương mại;

b) Nhà ở xã hội;

c) Nhà ở công vụ;

d) Nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư;

đ) Nhà ở được hỗ trợ theo các chính sách, chương trình hỗ trợ về nhà ở của Nhà nước.

4. Các thông tin, dữ liệu về biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở trên địa bàn, bao gồm:

a) Số lượng, diện tích về nhà ở khu vực đô thị, nông thôn;

b) Số lượng nhà ở, đất ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

II. Nội dung cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương

Căn cứ Điều 11 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương được quy định cụ thể như sau:

1. Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về thị trường bất động sản do địa phương ban hành theo thẩm quyền.

2. Các thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và tình hình giao dịch bất động sản của dự án trên địa bàn được quy định tại Điều 12 của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP.

3. Các thông tin, dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn, về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản được quy định tại Điều 13 của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP.

4. Thông tin, dữ liệu về chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trong kỳ:

a) Số quyết định cấp chứng chỉ;

b) Số hiệu chứng chỉ;

c) Họ và tên, ngày tháng năm sinh, địa chỉ thường trú của người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản.

5. Thông tin, dữ liệu về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

III. Nội dung thu thập, tổng hợp cơ sở dữ liệu

Căn cứĐiều 18Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ nội dung thu thập, tổng hợp số liệu cụ thể như sau:

- Thu thậpthông tin, dữ liệu về chứng chỉ môi giới bất động sản đã cấp trong kỳ theo Biểu mẫu số 04 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin, dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và kết quả thực hiện theo Biểu mẫu số 05 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin về tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở trong kỳ báo cáo theo Biểu mẫu số 06 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo Biểu mẫu số 07 Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo Biểu mẫu số 08 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin, dữ liệu về số lượng và diện tích nhà ở, dân số khu vực đô thị, nông thôn của địa phương trong kỳ báo cáo theo Biểu mẫu số 09 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và sản phẩm bất động sản đủ điều kiện giao dịch theo Biểu mẫu số 10 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin, dữ liệu về bất động sản đủ điều kiện giao dịch trong kỳ đối với dự án nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản theo Biểu mẫu số 11 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Thu thập thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo Biểu mẫu số 12 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/06/2022;

- Thu thập thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản thông qua sàn giao dịch theo Biểu mẫu số 13 Nghị định số44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

- Tính toán quyền số kỳ gốc; chỉ số giá và chỉ số lượng giao dịch bất động sản từ Quý III/2022 - Quý IV/2024.

IV. Kế hoạch thực hiện

1. Kế hoạch triển khai hoàn thiện cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Nội dung thực hiện Xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Lạng Sơn được tổng hợp cụ thể như sau:

STT	Tên công việc	Mô tả chi tiết
A	**Các bước chuẩn bị**	
1	Chuẩn bị đề cương, bảng biểu, kế hoạch công tác, mẫu phiếu khảo sát	- Xây dựng đề cương, xây dựng mẫu bảng biểu và phiếu điều tra khảo sát

2	Liện hệ và gửi nội dung làm việc cho các đơn vị liên quan	- Liện hệ và gửi nội dung làm việc cho các đơn vị liên quan
3	Tạo tài khoản cho các đơn vị	- Tạo tài khoản cho chủ đầu tư dự án bất động sản và sàn giao dịch bất động sản- Tạo tài khoản cho Sở ban ngành và UBND huyện, thành phố
B	**Triển khai thu thập số liệu**	
4	Làm việc với Sở ban ngành	- Đơn vị tư vấn làm việc với Sở ban ngành cụ thể: + Phối hợp với Sở Xây dựng (Đánh giá kết quả thực hiện chương trình theo Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015. Thu thập thông tin dữ liệu về chứng chỉ môi giới đã cấp; thông tin dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đang thực hiện) + Phối hợp với Sở TNMT (Thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sở dụng đất, sở hữu nhà ở) + Phối hợp với Cục Thuế (Thông tin về thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản) + Phối hợp với Cục Thống kê (Thông tin về dân số và nhà ở) + Phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư (Thông tin về vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản)
5	Làm việc với UBND các huyện, thành phố	- Làm việc với UBND các cấp (01 UBND thành phố, 10 UBND huyện) - Thu thập số liệu theo công văn đã gửi, giải thích vướng mắc trong quá trình thu thập thông tin, thông tin dữ liệu về số lượng và diện tích nhà ở, dân số khu vực đô thị và nông thôn, phát phiếu khảo sát (khảo sát giá giao dịch bất động sản), khảo sát các dự án đang triển khai trên địa bàn
6	Làm việc với chủ đầu tư dự án bất động sản và sàn giao dịch bất động sản	Tổ chức tập huấn đối với chủ đầu tư dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản: - Giải thích vướng mắc theo nội dung biểu mẫu - Thu thập thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản và sản phẩm bất động sản đủ điều kiện giao dịch - Thông tin, dữ liệu bất động sản đủ điều kiện giao dịch đối với dự án nhận chyển nhượng toàn bộ hoặc một phần bất động sản - Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án - Thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản thông qua sàn
7	Thu thập phiếu điều tra và số liệu còn thiếu	- Thu thập số liệu còn thiếu do lần đầu chưa cung cấp đủ theo nội dung bảng biểu - Thu thập số liệu bổ sung

		- Thu thập phiếu khảo sát đã phát
C	**Tổng hợp xử lý số liệu, hoàn thiện sản phẩm**	
8	Tổng hợp, xử lý số liệu	- Tổng hợp số liệu dữ liệu do Sở ban ngành, UBND các cấp, Chủ đầu tư dự án bất động sản, sàn giao dịch bất động sản cung cấp- Tổng hợp thông tin từ phiếu điều tra, xử lý số liệu phục vụ công tác tính toán
9	Nhập liệu từ phiếu điều tra	- Tổng số liệu tài liệu thành 1 file Excel: - Nhập thông tin từ phiếu điều tra phục vụ tính chỉ số giá - Nhập số liệu theo nội dung bảng biểu cho UBND cập huyện, thị xã, thành phố chủ đầu tư và sàn giao dịch
10	Tính toán quyền số kỳ gốc, chỉ số giá chỉ số lượng	- Tính quyền số kỳ gốc - Tính chỉ số giá - Tính toán chỉ số lượng
11	Báo cáo dự thảo sản phẩm	- Nội dung sản phẩm + Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở địa phương được quy định tại Điều 8, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022; + Số liệu thống kê về nhà ở được quy định tại Điều 9, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022; + Nội dung cơ sở dữ liệu về thị trường bất động sản địa phương được quy định tại Điều 11, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022; + Thông tin, dữ liệu về dự án bất động sản được quy định tại Điều 12, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022; + Thông tin, dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng, mua bán bất động sản được quy định tại Điều 13, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022; + Số liệu thống kê về thị trường bất động sản được quy định tại điều 14, Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022;

2. Vận hành phần mềm cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

- Để hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh đượcvận hành, sau khi hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong năm 2024,hàng năm UBND tỉnh cần bố trí kinh phí duy trì vận hành hệ thống, nội dung duy trì vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sảnbao gồm:

+ Nhập số liệu đã thu thập trong nội dung tư vấn "xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản" lên phầm mềm hệ thống do Bộ Xây dựng quản lý;

+ Tổ chức hội nghị công bố, hướng dẫn các đơn vị báo cáo số liệu qua phần mềm; yêu cầu các đơn vị báo cáo số liệu qua phần mềm theo định kỳ quy định tại Nghị định số44/2022/NĐ-CP;

+ Đề xuất thuê đơn vị tư vấn vận hành hệ thống thông tin theo định kì hàng năm (từ năm 2025 trở đi). Đơn vị tư vấn sẽ tiến hành: (1)Thu thập đầy đủcơ sở dữ liệu về nhà ở và bất động sản, tính toán các chỉ tiêu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản theo Quý, 6 tháng và hàng năm; (2) Vận hành phần mềm hệ thống thông tin do Bộ Xây dựng quản lý (nhập liệu, xây dựng biểu mẫu công bố, báo cáo Bộ Xây dựng theo quy định).

2. Sản phẩm

- Thuyết minh sản phẩm hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Lạng Sơn từ từ Quý III/2022 - Quý IV/2024;

- Phiếu khảo sát giá giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn (550 phiếu);

- USB chứa dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Lạng Sơn (01 file excel tổng hợp số liệu theo biểu mẫu được quy định tại Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022, 01 file Word thuyết minh sản phẩm, file báo cáo của các đơn vị liên quan).

D. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Tổ chức thực hiện

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

- Cơ quan thực hiện: Đơn vị tư vấn.

- Cơ quan phối hợp thực hiện: Các sở, ban, ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố.

- Cơ quan phê duyệt đề cương nhiệm vụ và kinh phí thực hiện: UBND tỉnh Lạng Sơn.

2. Tiến độ thực hiện

- Thời gian thực hiện: kể từ ngày đề cương được phê duyệt đến hết tháng 01/2025

- Đảm bảo đúng tiến độ theo phê duyệt của UBND tỉnh về nhiệm vụ, đề cương xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

3. Kinh phí và nguồn vốn thực hiện

- Kinh phí thực hiện: Tổng kinh phí thực hiện xây dựng Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn 403.000.000 đồng(đã bao gồm thuế VAT).

- Nguồn vốn thực hiện: ngân sách tỉnh.