ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:347 /UBND-KT V/v tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững	*Lạng Sơn, ngày 28 tháng 3 năm 2023*

Kính gửi:
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Chủ đầu tư/Nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản có vai trò đóng góp quan trọng trong nền kinh tế và tác động đến nhiều ngành, nghề, lĩnh vực. Tuy nhiên, trong năm 2022 và đặc biệt là nửa cuối năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do bối cảnh chung của tình hình kinh tế, bất động sản của thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi phát triển; một số tồn tại, hạn chế kéo dài từ trước chưa thể khắc phục triệt để, như: hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập; nhiều dự án bất động sản tại các địa phương gặp khó khăn trong triển khai thực hiện dẫn đến nguồn cung bất động sản, nhà ở giảm nhiều so với thời gian trước; cơ cấu sản phẩm không hợp lý, dư thừa sản phẩm phân khúc cao cấp, trong khi thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội; thị trường, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án.

Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và ban hành nhiều Công điện (số 1156/CĐ-TTg ngày 12/12/2022, số 1163/CĐ-TTg ngày 13/12/2022, số 1164/CĐ-TTg ngày 14/12/2022…), chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương thực hiện nhiều nhiệm vụ, giải pháp trong ngắn hạn cũng như lâu dài để tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến tích cực hơn, tuy nhiên vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu,… Để cụ thể hoá thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, Uỷ ban nhân dân (UBND) tỉnh chỉ đạo như sau:

1. Các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao:

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật nhằm nâng cao năng lực, sự hiểu biết, tính chuyên nghiệp cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức. Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức; bảo vệ người làm đúng nhằm khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm,... trong giải quyết công việc của một số cán bộ, công chức, viên chức hiện nay.

- Đẩy nhanh cải cách thủ tục hành chính; đẩy mạnh thực hiện thủ tục hành chính liên thông, dịch vụ công trực tuyến cấp độ 4; tập trung tháo gỡ khó khăn về thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản trên địa bàn, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm, gây khó khăn hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục triển khai dự án bất động sản trên địa bàn. Đồng thời, tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết công việc của đội ngũ cán bộ, công chức nhằm kịp thời phát hiện, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc phát sinh không để kéo dài thời gian, tồn đọng công việc.

- Xử lý nghiêm, kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản và hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản.

2. Sở Xây dựng

- Tham mưu UBND tỉnh thành lập Tổ công tác của UBND tỉnh về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực hiện triển khai dự án bất động sản (Sở Xây dựng làm Tổ trưởng; Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh, UBND các huyện, thành phố… là thành viên).

- Tổ chức làm việc trực tiếp với các doanh nghiệp, các dự án để lắng nghe các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án, kịp thời tháo gỡ ngay các nội dung thuộc thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền chỉ đạo thực hiện, chấm dứt việc đùn đẩy trách nhiệm hoặc chậm trễ trong giải quyết các thủ tục hành chính. Dự kiến triển khai trong Quý II/2023.

- Tham mưu xây dựng, trình UBND tỉnh xem xét, ban hành Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030; triển khai có hiệu quả Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đã được phê duyệt; chủ động theo dõi, nghiên cứu tình hình thực tế để kịp thời tham mưu điều chỉnh nếu cần thiết; xây dựng và vận hành có hiệu quả hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường, kịp thời báo cáo đề xuất các cấp có thẩm quyền xem xét, chỉ đạo giải quyết các vướng mắc vượt thẩm quyền (nếu có).

- Tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30 tháng

01 năm 2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế-xã hội và triển khai có hiệu quả Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030".

- Thường xuyên rà soát, đề xuất danh mục các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị cần lập mới, điều chỉnh, thẩm định, trình phê duyệt đối với các đồ án thuộc thẩm quyên phê duyệt của UBND cấp tỉnh để triển khai thực hiện các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đôn đốc, hướng dẫn các huyện, thành phố rà soát, lập danh mục các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị cần lập mới, điều chỉnh, thẩm định, trình phê duyệt đối với các đồ án thuộc thẩm quyên phê duyệt của UBND cấp huyện; công bố, công khai thường xuyên, liên tục thông tin chi tiết dự án, tiến độ các dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở.

- Thực hiện các giải pháp thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân trên địa bàn tỉnh; phối hợp Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh trong việc rà soát, tổng hợp nhu cầu vay vốn ưu đãi của đối tượng được hưởng chính sách để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- Tăng cường theo dõi, giám sát có hiệu quả tình hình thị trường tại các huyện, thành phố để kịp thời có biện pháp, giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn tình trạng thị trường "phát triển nóng" hoặc "đóng băng", tình trạng tung tin đồn thổi, đầu cơ thổi giá bất động sản lên cao để trục lợi, mất cân đối cung - cầu và đảm bảo vận hành theo cơ chế thị trường.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, thường xuyên theo dõi, nắm bắt tình hình và xử lý nghiêm các chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không đúng quy định pháp luật; các sàn giao dịch bất động sản hoạt động không đúng quy định của pháp luật. Rà soát, đôn đốc việc xây dựng kế hoạch của các địa phương để triển khai các dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở trên địa bàn.

- Chủ trì tổng hợp, dự thảo báo cáo của UBND tỉnh đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết trên trước ngày 10 hàng tháng để gửi Văn phòng Chính phủ theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Phối hợp với UBND các huyện, thành phố tham mưu cho UBND tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc thẩm quyền.

- Tăng cường kiểm tra, thanh tra về quản lý sử dụng đất, tình hình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tham mưu xử lý nghiêm đối với hành vi không đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất chậm so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư theo quy định của pháp luật. Thực hiện tốt công tác xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các dự án; công tác xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tránh thất thoát, lãng phí.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Tiếp tục tham mưu, thực hiện tốt công tác thẩm định chấp thuận chủ

trương đầu tư các dự án, đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch và nhu cầu phát triển của tỉnh. Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát các danh mục dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát đầu tư các dự án khu đô thị, dân cư, nhà ở. Phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố trong quản lý, theo dõi hoạt động của các dự án từ khâu chấp thuận chủ trương đầu tư, triển khai thực hiện dự án và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

5. Sở Tài chính

- Tham mưu UBND tỉnh hằng năm bố trí đủ kinh phí để vận hành cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương, bảo đảm kết nối với hệ thống cơ sở dữ liệu của Bộ Xây dựng theo quy định.

- Là cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh, thực hiện tốt công tác thẩm định giá đất để: bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất.

6. Sở Tư pháp phối hợp với các sở, ngành liên quan nghiên cứu hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản.

7. Sở Thông tin và Truyền thông

- Tập trung chỉ đạo, kiểm soát chặt chẽ, có hiệu quả các kênh thông tin; phối hợp với Công an tỉnh có biện pháp, hệ thống và nhân lực kiểm soát, phát hiện, thống kê, ngăn chặn các kênh thông tin xã hội đưa tin không chính xác, không chính thống có thể gây tác động tiêu cực đến tâm lý nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng và thị trường, nhất là các thông tin ảnh hưởng đến sự phục hồi, tăng trưởng kinh tế của tỉnh.

- Phối hợp với các sở, ngành tăng cường, đẩy mạnh cung cấp thông tin chính thống, chính xác, đúng bản chất tình hình, tránh các thông tin sai lệch để ổn định tâm lý Nhân dân, nhà đầu tư, khách hàng, ổn định thị trường.

8. Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn

- Tiếp tục tham mưu, thực hiện tốt công tác thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án thuộc thẩm quyền, đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch và nhu cầu phát triển của tỉnh. Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát các danh mục dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát đầu tư các dự án khu đô thị, dân cư, nhà ở. Phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố trong quản lý, theo dõi hoạt động của các dự án từ khâu chấp thuận chủ trương đầu tư, triển khai thực hiện dự án và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước thuộc thẩm quyền.

9. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Lạng Sơn chỉ đạo các Tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh thực hiện tiết giảm chi phí hoạt động, đơn giản hóa thủ tục hành chính, ổn định mặt bằng lãi xuất cho vay; cân đối nguồn vốn, hướng tín dụng vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, lĩnh vực ưu tiên theo

chủ trương của Chính phủ, trong đó xem xét ưu tiên cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá rẻ và các loại hình bất động sản phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, an sinh xã hội có hiệu quả, có khả năng trả nợ và phát triển.

10. UBND các huyện, thành phố

- Tổng hợp, báo cáo công tác quản lý và thực hiện quy hoạch, hoạt động đầu tư, xây dựng, đất đai, kinh doanh, huy động vốn tại các dự án phát triển đô thị, nhà ở triển khai từ năm 2016 đến nay trên địa bàn.

- Rà soát danh mục cụ thể các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, bất động sản trên địa bàn gửi Sở Xây dựng tổng hợp.

- Lập danh mục các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị cần lập mới, điều chỉnh, thẩm định, trình phê duyệt đối với các đồ án thuộc thẩm quyên; Công bố, công khai thường xuyên, liên tục thông tin chi tiết dự án, tiến độ các dự án khu đô thị, khu dân cư, nhà ở trên địa bàn.

- Tổ chức triển khai có hiệu quả các Chương trình, Kế hoạch, Đề án phát triển nhà ở trên địa bàn; khảo sát, đánh giá nhu cầu nhà ở trên địa bàn để xác định sự cần thiết triển khai các dự án bất động sản mới.

- Chủ động rà soát, báo cáo, đề xuất với các sở, ngành việc sửa đổi các quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, đầu tư, nhà ở, kinh doanh bất động sản… có chồng chéo, bất cập gây cản trở trong việc triển khai thực hiện dự án bất động sản để tháo gỡ khó khăn; tập trung chỉ đạo đẩy nhanh công tác thu hồi đất, bàn giao cho nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án.

- Theo dõi, nắm bắt tình hình thực hiện dự án bất động sản, yêu cầu chủ đầu tư công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định; quản lý, ngăn chặn việc "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản theo quy định.

- Tập trung chỉ đạo và tổ chức thực hiện tốt công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư thực hiện dự án. Quan tâm bố trí nhân lực, kinh phí để bảo đảm cho việc thi hành pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà và thị trường bất động sản. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật cho các tổ chức, cá nhân đồng thời công khai thông tin quy hoạch, danh mục, tiến độ triển khai các dự án khu đô thị, dự án nhà ở, dự án phát triển cơ sở hạ tầng để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

11. Các chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản và doanh nghiệp bất động sản trên địa bàn tỉnh

- Có trách nhiệm ưu tiên mọi nguồn lực để thanh toán nợ, đặc biệt là nợ trái phiếu; chủ động nghiên cứu tái cơ cấu lại giá cả, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tiễn của thị trường.

- Thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan;

- Chủ động công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án, tại sàn giao dịch bất động sản (nếu có) về thông tin doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở, điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật, thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về thế chấp nhà, công trình xây dựng… theo quy định pháp luật kinh doanh bất động sản và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại 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.

Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các đơn vị có liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện; định kỳ trước ngày 05 hằng tháng gửi báo cáo về Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh báo cáo kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết trên trước ngày 10 hằng tháng để gửi Văn phòng Chính phủ theo quy định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND tỉnh);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- C, CPVP UBND tỉnh, các phòng CM, Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Lương Trọng Quỳnh