

CHÍNH PHỦ
Số: 06/2004/NQ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2004

NGHỊ QUYẾT

Về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản

Nghị quyết Hội nghị lần thứ chín Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá IX đã khẳng định một trong những mục tiêu, nhiệm vụ chủ yếu về phát triển kinh tế trong nửa nhiệm kỳ còn lại của Đại hội lần thứ IX là hình thành đồng bộ các loại thị trường, trong đó yêu cầu "khẩn trương hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật có liên quan khác để phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản; áp dụng những biện pháp mạnh mẽ, đồng bộ để xoá bao cấp về đất, chống đầu cơ trục lợi, kích cầu ảo, gây khan hiếm, "sốt" nhà đất giả tạo, tham nhũng, chiếm dụng trái phép và lãng phí đất đai. Thực hiện chính sách điều tiết để đảm bảo lợi ích của Nhà nước với tư cách là người đại diện chủ sở hữu và là nhà đầu tư lớn nhất phát triển hạ tầng, làm tăng giá trị của đất".

Thực trạng thị trường bất động sản nước ta nói chung cũng như thị trường nhà đất tại đô thị và khu vực phát triển đô thị những năm qua đã có những chuyển biến tích cực, góp phần vào việc thúc đẩy kinh tế - xã hội của đất nước phát triển với nhịp độ tương đối cao, nhiều dự án trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ đã phát huy các nguồn vốn trong xã hội, từng bước nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, mức sống của nhân dân và làm thay đổi bộ mặt đô thị, nông thôn, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Qua thực tiễn hoạt động của thị trường bất động sản ở nước ta, môi trường đầu tư cũng như cơ sở pháp lý được hình thành theo hướng phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản thời gian qua cũng đã bộc lộ những mặt yếu kém: do chưa nhận thức đầy đủ về vai trò, vị trí của thị trường bất động sản đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tài sản nhà đất chưa được khai thác, sử dụng có hiệu quả, lãng phí, thất thoát lớn; Nhà nước chưa có giải pháp hữu hiệu trong quản lý và điều tiết thị trường bất động sản; tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu ảo để nâng giá bất động sản diễn ra khá phổ biến; tình trạng chuyển đổi mục đích sử dụng đất trái quy định, mua bán "trao tay" và xây dựng tự phát... gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch, giảm nguồn thu cho ngân sách, gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống của nhân dân nhất là các đối tượng có thu nhập thấp, những hộ bị thu hồi đất và làm cho sự phát triển đô thị thiếu bền vững.

Để khắc phục tình trạng nêu trên nhằm thực hiện mục tiêu phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, trước hết là đối với bất động sản nhà đất trong khu vực đô thị và khu vực đô thị hoá, cần tập trung thực hiện một số giải pháp trong thời gian tới là:

I. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà đất, phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai, nhà và công trình trên đất để phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.
2. Thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hoá bất động sản, đặc biệt là đầu tư xây dựng các công trình sản xuất kinh doanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
3. Góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường cùng các thể chế phù hợp với kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế.

Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ bất động sản.

II. CÁC GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

A. CÁC GIẢI PHÁP CHUNG

1. Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị

trường bất động sản hoạt động theo quy định của pháp luật. Việc ban hành chính sách phải bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, giảm tối đa sự can thiệp của Nhà nước vào quan hệ kinh tế nhằm phát huy tiềm năng của bất động sản tham gia vào thị trường phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Tăng cường tính cạnh tranh, khai thông ách tắc để thị trường hoạt động lành mạnh và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản đồng thời tạo điều kiện để chủ động hội nhập kinh tế quốc tế; tập trung xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đăng ký bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Thuế sử dụng đất và Luật Thuế tài sản theo Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh của Quốc hội; cùng với việc khẩn trương xây dựng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Luật Xây dựng phải tiến hành rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành liên quan đến thị trường bất động sản nhằm khắc phục những quy định chồng chéo, mâu thuẫn hoặc còn bất cập làm hạn chế hiệu quả của thị trường bất động sản.

2. Nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí về nhà đất theo hướng khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản, đồng thời phát triển mạnh các giao dịch chính thức trên thị trường. Thông qua thuế, phí và lệ phí, Nhà nước điều tiết thị trường bất động sản, đặc biệt là địa tô chênh lệch đối với các trường hợp do Nhà nước đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra, khuyến khích sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế đầu cơ, đồng thời giảm thuế và phí trong giao dịch trên thị trường bất động sản ở mức hợp lý nhằm khuyến khích giao dịch chính thức, khắc phục tình trạng giao dịch "ngầm", các hành vi trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho ngân sách nhà nước.

Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các loại thuế và lệ phí liên quan đến bất động sản nhà đất theo hướng trên để Chính phủ trình Quốc hội thông qua trong năm 2005.

3. Hoàn thiện chính sách về tín dụng phục vụ yêu cầu phát triển thị trường bất động sản; nghiên cứu hoàn thiện cơ chế chính sách thế chấp - giải chấp, bảo lãnh cũng như việc xử lý bất động sản thế chấp để thu hồi nợ vay, tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân có thể thế chấp bất động sản nhà đất để vay vốn phát triển kinh

tế; đề xuất các giải pháp cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp trong xây dựng nhà ở cho thuê, bán trả dần và các loại nhà khác để hỗ trợ phát triển hàng hoá cho thị trường bất động sản.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu trình Chính phủ ban hành trong năm 2004 chính sách đăng ký giao dịch bảo đảm và các chính sách thế chấp, bảo lãnh, đăng ký giao dịch đảm bảo và xử lý bất động sản thế chấp để vay vốn; giải pháp cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp đối với các trường hợp mua nhà trả góp, xây dựng nhà cho thuê.

4. Tăng khả năng cung cấp hàng hoá bất động sản nhất là đất cho sản xuất kinh doanh và bất động sản nhà ở để chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu, đồng thời góp phần thực hiện chính sách xã hội. Để thực hiện có kết quả giải pháp này, bên cạnh việc phát triển quỹ đất để điều tiết thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, cần khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư phát triển bất động sản nhà ở, cũng như các loại bất động sản thương mại khác, đặc biệt là nhà ở cho thuê, nhà ở bán trả dần thông qua chính sách tạo điều kiện để người thu nhập thấp, hộ gia đình chính sách xã hội gặp khó khăn có điều kiện cải thiện chỗ ở, trên nguyên tắc xoá bao cấp, thực thi chính sách hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội, khả năng của ngân sách nhà nước và của từng địa phương. Kiên quyết thu hồi và tổ chức bán đấu giá các lô đất trong các dự án mà chủ đầu tư thứ cấp không đầu tư sau 12 tháng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam và các Bộ, ngành có liên quan xây dựng Đề án nhà ở áp dụng đối với người thu nhập thấp và các đối tượng chính sách xã hội trình Chính phủ vào quý IV năm 2004; đồng thời phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các địa phương kiểm tra việc thực hiện các dự án phát triển nhà và đô thị tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ vào quý II năm 2005.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì nghiên cứu cơ chế chính sách thu hút nguồn lực từ dân cư và các tổ chức kinh tế trong nước và nước ngoài tham gia đầu tư kinh doanh