UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 30 /BC-SXD	*Bình Định, ngày 13 tháng 04 năm 2023*

BÁO CÁO
Tình hình đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh; các tồn tại vướng mắc và một số kiến nghị, đề xuất tháo gỡ

Thực hiện Văn bản số 882/SKHĐT-KTN ngày 12/04/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc phối hợp xây dựng báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng và hoạt động xuất nhập khẩu trên địa bàn tỉnh;

Sở Xây dựng báo cáo, như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUÝ I/2023:

Tốc độ tăng GRDP Quý I của ngành Xây dựng là 5,6%, tỷ lệ tăng thấp hơn 2,53 điểm phần trăm so cùng kỳ. Trong đó: Xây dựng nhà các loại đạt 96,84% *(giảm 8,34% so với cùng kỳ)*; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng đạt 127,38% *(tăng 4,49% so với cùng kỳ)*; Hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 105,88% *(tăng 9,34% so với cùng kỳ)*. Chỉ tiêu Giá trị sản phẩm xây dựng cả tỉnh đạt khoảng 58,42% kế hoạch đề ra.

Theo thống kê, trong Quý I chỉ có 27/80 doanh nghiệp BĐS đang hoạt động phát sinh doanh thu; số lượt giao dịch chuyển nhượng nhà đất giảm 29,7% so với cùng *(trong kỳ có 3.601 lượt so với cùng kỳ 5.122 lượt).* Doanh thu của các doanh nghiệp BĐS giảm 70% so với cùng kỳ *(đạt 1.105 tỷ đồng so với cùng kỳ 3.684 tỷ đồng).* Giá trị sản phẩm xây dựng của các địa phương chỉ đạt cao nhất là 62,84%, thấp nhất là 49,96% so với kế hoạch của Quý I.

Trong Quý, đã tham mưu UBND tỉnh tổ chức thành công Hội nghị "Nâng cao chất lượng các công trình xây dựng cơ bản trên địa bàn tỉnh"; phối hợp với các ngành và địa phương tập trung thực hiện công tác bồi thường, GPMB dự án cao tốc Bắc-Nam đoạn qua địa bàn tỉnh.

1. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư lĩnh vực nhà ở, phát triển đô thị và thị trường bất động sản:

Đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn tỉnh đã lựa chọn nhà đầu tư, đã và đang triển khai 86 dự án với tổng diện tích đất 1.578 ha, khoảng 39.785.676 m2 sàn, khoảng 100.746 căn/nhà, tổng mức đầu tư khoảng 121.998 tỷ đồng. Trong đó: Nhà ở xã hội là 18 dự án, với tổng diện tích đất 28,96 ha, khoảng 657.007m2 sàn, khoảng 10.995 căn/nhà, tổng mức đầu tư khoảng 10.139 tỷ đồng; nhà ở thương mại là 68 dự án với tổng diện tích đất 1.549,04 ha, khoảng 39.128.669 m2 sàn, khoảng 89.751 căn/nhà, tổng mức đầu tư khoảng 111.859 tỷ đồng.

Dự kiến trong năm 2023, có 43 dự án trên địa bàn tỉnh đã và đang triển khai thi công xây dựng cũng như thực hiện các thủ tục cần thiết để khởi công xây dựng trong năm 2023 *(13 dự án nhà ở xã hội, 08 nhà ở thương mại, 22 dự án khu đô thị,*

khu dân cư), với tổng mức đầu tư khoảng 62.459,82 tỷ đồng. Giá trị thực hiện đến hết năm 2022 đạt khoảng 14.406,01 tỷ đồng.

Trong Quý I/2023 giá trị thực hiện ước đạt 944,94 tỷ đồng trên tổng giá trị thực hiện năm 2023 ước đạt 7.982,34 tỷ đồng *(đạt 11,8% so với kế hoạch)*.

2. Tình hình thực hiện cấp nước sạch:

Trong quý I, tỷ lệ dân số đô thị được cấp nước sạch trên địa bàn tỉnh đạt 81,06% *(tương ứng 582.957/719.171 người)*.

Theo quy định tại Nghị định số 94/2022/NĐ-CP, năm 2023 Sở Xây dựng thực hiện thống kê thêm dân số đô thị của 06 xã đã được công nhận là đô thị loại V gồm: Cát Khánh, Phước Hòa, Phước Lộc, Tây Giang, Mỹ Chánh, An Hòa và xã Phước Sơn *(dự kiến sẽ được công nhận đô thị loại V trong năm 2023)*. Tuy nhiên, hiện trạng cấp nước của các xã này còn thấp *(xã Phước Lộc, An Hòa chưa được cấp nước sạch; xã Cát Khánh 65%; xã Mỹ Chánh 54%)* nên dẫn tới tỷ lệ chung toàn tỉnh đầu năm 2023 giảm xuống còn 80,6% so với 84,22% đạt được năm 2022.

3. Về tình hình sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng:

Trong quý I/2023, chỉ tiêu Giá trị sản phẩm xây dựng cả tỉnh đạt khoảng 58,42% kế hoạch đề ra.

Tuy được sự quan tâm chỉ đạo quyết liệt của Tỉnh ủy, UBND tỉnh ngay từ cuối năm 2022 và ngay sau Tết Nguyên đán, các Sở, Ban, ngành và các địa phương trong tỉnh đã chủ động xây dựng kế hoạch triển khai các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội nói chung và tăng trưởng giá trị sản phẩm xây dựng nói riêng trong quý I/2023. Tuy nhiên, trong quý I các địa phương đều gặp nhiều khó khăn theo tình hình chung của cả nước như: Do ảnh hưởng của suy thoái sâu của thị trường bất động sản và lãi suất ngân hàng vẫn còn cao đã ảnh hưởng đến các ngành sản xuất, thương mại, dịch vụ;

Trong Quý I/2023, công tác đầu tư công phần lớn thực hiện bước chuẩn bị đầu tư nên chưa có nhiều công trình khởi công mới, do đó giá trị sản phẩm ở lĩnh vực đầu tư công giảm; các dự án công trình trong các khu, cụm công nghiệp chậm triển khai so với kế hoạch. Vì vậy, giá trị sản phẩm xây dựng của các địa phương chỉ đạt cao nhất là 62,84%, thấp nhất là 49,96% so với kế hoạch của Quý I.

II. CÁC KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC VÀ NGUYÊN NHÂN:

1. Khó khăn, vướng mác trong công tác phê duyệt chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư các dự án, thẩm định thiết kế cơ sở:

a) Về phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản, nhà ở:

Trình tự, thủ tục tổ chức triển khai đối với các dự án nhà ở, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản còn phức tạp, kéo dài. Nguyên nhân do các dự án bất động sản chịu điều chỉnh bởi rất nhiều quy định pháp luật có liên quan (*Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Phòng cháy và chữa cháy,...)*, trong đó một số quy định của pháp luật còn có những bất cập, chồng chéo, gây cản trở trong

quá trình thực hiện, cụ thể như:

- Các dự án nhà ở thương mại được tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư sau ngày 01/01/2022 *(là ngày có hiệu lực của Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)* nhưng chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm vẫn phải xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước *(giá trị M3)* trong khi tại khoản 3 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư không quy định.

- Việc lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội phải quy định phải có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt *(quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng)*, trong khi pháp luật về đầu tư quy định phải có quy hoạch phân khu 1/2.000.

b) Về công tác thẩm định:

- Theo quy định, văn bản ý kiến về giải pháp phòng cháy, chữa cháy của thiết kế cơ sở; văn bản kết quả thực hiện thủ tục về đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường được thực hiện theo nguyên tắc đồng thời. Tuy nhiên, quy định về thời hạn giải quyết đối với từng TTHC lại khác nhau, cụ thể: Thời gian thực hiện thủ tục ra Quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường là 50 ngày *(khoản 6 và khoản 9 Điều 34 Luật Bảo vệ môi trường)* lớn hơn thời gian thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng là 20 ngày đối với dự án nhóm B, không quá 15 ngày đối với dự án nhóm C *(Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ)*, gây khó khăn trong việc liên thông giải quyết TTHC. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành quy định thống nhất về trình tự, thời gian giải quyết từng TTHC cho phù hợp với thực tiễn để tạo thuận tiện trong việc liên thông giải quyết các TTHC nhằm rút ngắn thời gian và tiết kiệm kinh phí, nâng cao chỉ số CCHC.

- Công tác thẩm duyệt về PCCC: Theo quy định tại Phụ lục V của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định các dự án, công trình, phương tiện giao thông cơ giới thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo thông số "tổng khối tích", tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể bằng văn bản quy phạm pháp luật quy định tính tổng khối tích của các dự án, công trình. Điều này gây khó khăn trong công tác xác định quy mô đầu tư để lập báo đề xuất chủ trương đầu tư, công tác thẩm định và kiểm tra công tác nghiệm thu.

2. Công tác giải phóng mặt bằng:

- Khó khăn trong việc UBND tỉnh thực hiện hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội *(quy định tại điểm d, đ khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở)* do chưa có hướng dẫn cụ thể.

- Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ tái định cư gặp nhiều khó khăn, vướng mắc do người dân yêu cầu giá bồi thường cao, không đồng ý tái định cư vị trí mới, v.v….

- Khó khăn, kéo dài thời gian trong việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa,

chuyển đổi đất rừng; không vay được tiền từ ngân hàng; một số dự án chưa được kết nối hạ tầng khung khu vực v.v...

3. Về thị trường bất động sản, dự án nhà ở:

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 gặp nhiều 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.

4. Công tác quản lý chất lượng:

Theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ thì thẩm quyền thẩm định phân định theo tiêu chí cơ quan quyết định đầu tư. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 29/01/2021 của Chính phủ thì thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu phân định theo tiêu chí cấp công trình. Điều này dẫn đến một số trường hợp dự án, công trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định không có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ngược lại, gây bất cập trong công tác quản lý nhà nước. Kính đề nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng sửa đổi quy định nhằm tháo gỡ vướng mắc nêu trên.

(Ví dụ: Đối với công trình Cải tạo sửa chữa Trụ sở làm việc UBND tỉnh Bình Định do UBND tỉnh Bình Định quyết định đầu tư với giá trị TMĐT khoảng 16 tỷ đồng, sử dụng từ nguồn vốn đầu tư công của tỉnh; theo phân cấp tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng thì công trình được phân cấp là công trình dân dụng cấp 1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ thì Sở Xây dựng là cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án, tuy nhiên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 29/01/2021 của Chính phủ thì Cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc Bộ Xây dựng là cơ quan kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng nêu trên).

5. Công tác quy hoạch *(quy hoạch ngành, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết)*:

- Nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước chưa đáp ứng được yêu cầu cho công tác quy hoạch xây dựng, đầu tư cho xây dựng cơ sở hạ tầng thiết yếu, phát triển đô thị, phát triển sản xuất; sự hỗ trợ, ủng hộ, đóng góp của các tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp còn hạn chế.

- Các các quy định của pháp luật liên quan đến Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và nội dung quy hoạch thuộc Luật Xây dựng năm 2014; Luật Xây dựng năm 2020 có nhiều thay đổi, điều chỉnh, bổ sung; một số nội dung chưa quy định rõ, còn chồng chéo, mâu thuẫn giữa các Luật có liên quan, gây một số khó khăn vướng mắc trong thi hành pháp luật.

- Nguồn lực thực hiện quy hoạch còn hạn chế, đầu tư cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ, chồng chéo, chưa theo kịp phát triển kinh tế - xã hội. Hầu hết các địa phương chưa ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch làm cơ sở để huy động nguồn lực.

- Công tác rà soát, điều chỉnh quy hoạch theo định kỳ một số đồ án còn chậm triển khai. Một số đồ án quy hoạch không còn phù hợp, quá thời gian rà soát, chưa được đánh giá thực hiện công bố hủy bỏ.

- Một số địa phương triển khai công tác lập quy hoạch các cấp độ còn chưa kịp thời dẫn đến không có cơ sở pháp lý để triển khai các dự án liên quan làm mất đi các cơ hội đầu tư của các nhà đầu tư có nhu cầu nên ảnh hưởng đến phát triển kinh tế xã hội của địa phương và của tỉnh.

- Các văn bản pháp luật và hướng dẫn về quy hoạch chậm ban hành, chậm thay đổi về quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy trình, quy phạm kỹ thuật cũng gây khó khăn cho công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng.

III. CÁC KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:

1. Về phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản, nhà ở:

- Kiến nghị rà soát, sửa đổi quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm);

- Kiến nghị rà soát, sửa đổi điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng *(quy định việc lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội phải có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt)* cho phù hợp quy định pháp luật về đầu tư *(quy định phải có quy hoạch phân khu 1/2.000).*

- Kiến nghị có chính sách *(về tín dụng, phát hành trái phiếu, huy động vốn v.v...)* để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, nhà ở công nhân, nhà ở xã hội

- Kiến nghị ban hành hướng dẫn cụ thể quy định tại điểm d, đ khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở, tháo gỡ khó khăn trong việc UBND tỉnh thực hiện hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

2. Về công tác thẩm định, quản lý chất lượng:

- Kiến nghị rà soát, sửa đổi quy định thống nhất về trình tự, thủ tục giải quyết về phòng cháy, chữa cháy, đánh giá tác động môi trường và thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng cho phù hợp với thực tiễn để tạo thuận tiện trong việc liên thông giải quyết các TTHC nhằm rút ngắn thời gian và tiết kiệm

kinh phí, nâng cao chỉ số CCHC.

- Kiến nghị ban hành hướng dẫn cụ thể quy định tại Phụ lục V của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định các dự án, công trình, phương tiện giao thông cơ giới thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo thông số "tổng khối tích", tháo gỡ khó khăn trong công tác xác định quy mô đầu tư để lập báo đề xuất chủ trương đầu tư, công tác thẩm định và kiểm tra công tác nghiệm thu.

- Kiến nghị rà soát, sửa đổi quy định thống nhất thẩm quyền thẩm định, thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 29/01/2021 của Chính phủ, tháo gỡ vướng mắc trường hợp cơ quan có thẩm quyền thẩm định không có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu và ngược lại, gây bất cập trong công tác quản lý nhà nước.

3. Về công tác quy hoạch

- Kiến nghị rà soát, sửa đổi các quy định của pháp luật liên quan đến Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và nội dung quy hoạch thuộc Luật Xây dựng năm 2014; Luật Xây dựng năm 2020 cho thống nhất, tránh chồng chéo, mâu thuẫn giữa các Luật có liên quan, tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong thi hành pháp luật.

- Kiến nghị sớm ban hành các văn bản hướng dẫn về quy hoạch; các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy trình, quy phạm kỹ thuật v.v..., tháo gỡ khó khăn cho công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng.

Trên đây là báo cáo tình hình đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh trong Quý I/2023 và một số ý kiến kiến nghị, đề xuất tháo gỡ./.

***Nơi nhận*:**
- Sở KH&ĐT *(b/c)*;
- GĐ, các PGĐ;
- TTra; các PCM;
- Lưu: VT, VP.

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH BÌNH ĐỊNH

Trần Viết Bảo