

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 15159 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị cử tri Thành
phố Hà Nội trước Kỳ họp thứ 10,
Quốc hội khóa XV

VĂN PHÒNG ĐOÀN ĐBQH
VÀ HĐND THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐẾN

Số đến: 16778

Ngày đến: 12/12

Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri Thành phố Hà Nội do Văn phòng Chính phủ chuyển đến theo Công văn số 10822/VPCP-QHĐP ngày 06/11/2025 về việc trả lời kiến nghị cử tri trước kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV, nội dung kiến nghị như sau:

“Đề nghị Chính phủ cho biết nguyên nhân của việc tăng giá vàng, tăng giá bất động sản và các biện pháp nhằm chặn đứng đà tăng (ngoài các biện pháp Chính phủ đang triển khai, như: tránh đầu cơ, độc quyền...) để phản ánh đúng thực chất giá trị hàng hóa, ổn định đời sống của người dân.”

Về nội dung liên quan đến giá bất động sản, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về tình hình giá bất động sản:

Trong thời gian qua, giá bất động sản, đặc biệt là giá nhà ở, đất ở tăng cao vượt khả năng chi trả của đại bộ phận người dân. Tình trạng giá bất động sản, nhà ở, đất ở tăng là do nhiều nguyên nhân khác nhau như: chi phí đầu tư của các dự án tăng do chi phí đầu vào đặc biệt là tiền sử dụng đất tăng; nguồn cung bất động sản, nhà ở còn hạn chế do các dự án triển khai chậm, gặp khó khăn vướng mắc về thủ tục, nguồn vốn; cơ cấu sản phẩm bất động sản chưa phù hợp, thiếu nhà ở giá phù hợp, nhà ở xã hội để đáp ứng cho đối tượng thu nhập thấp, cụ thể:

(1) Hệ thống pháp luật liên quan mặc dù đã được sửa đổi, bổ sung nhưng vẫn còn một số vướng mắc, bất cập, đặc biệt về lĩnh vực đất đai, đấu thầu... còn nhiều thủ tục hành chính rườm rà, chưa rõ ràng trong áp dụng thực hiện, dẫn đến iệc triển khai thực hiện nhiều dự án nhà ở, bất động sản còn chậm.

(2) Việc tổ chức triển khai thực hiện pháp luật về quy hoạch, đất đai, nhà ở, quy hoạch, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án... của các địa phương trong công tác chấp thuận chủ trương, triển khai các dự án nhà ở mới chưa đáp ứng yêu cầu xã hội; công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc xác định giá đất của một số địa phương còn chậm.

(3) Việc phát triển nhà ở xã hội vẫn còn hạn chế và chưa đủ đáp ứng nhu cầu của người dân. Một số địa phương chưa thực sự quan tâm đến công tác phát triển nhà ở xã hội, chưa thực hiện tốt việc quy hoạch quỹ đất, bồi thường, hỗ trợ, tái



định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật để có quỹ đất sạch, giao chủ đầu tư thực hiện dự án.

(4) Còn nhiều dự án bất động sản, nhà ở gặp vướng mắc về mặt pháp lý, chậm triển khai, bị đình trệ, trong khi nguồn lực đã đầu tư là rất lớn, gây lãng phí về đất đai và nguồn vốn, làm gia tăng khó khăn và chi phí, từ đó, tăng giá bán sản phẩm.

(5) Cơ cấu sản phẩm bất động sản, nhà ở chưa phù hợp với nhu cầu thực tế. Nguồn cung sản phẩm nhà ở chủ yếu là phân khúc cao cấp và phân khúc trung cấp, thiếu sản phẩm bất động sản là nhà ở giá phù hợp với khả năng chi trả của đa số người dân, đặc biệt là nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

(6) Ngoài ra, giá bất động sản, nhà ở tăng còn ảnh hưởng do một số doanh nghiệp chủ đầu tư, nhà đầu tư, cá nhân môi giới có hành vi găm hàng, nâng giá, đầu cơ, nhiễu loạn thông tin thị trường.

2. Giải pháp:

Để giải quyết kiểm soát giá bất động sản, tạo điều kiện cho người dân tiếp cận với nhà ở, nhất là nhà ở xã hội, ngày 10/11/2025, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 13173/BXD-QLN báo cáo Thủ tướng Chính phủ, trong đó đề xuất kiến nghị một số giải pháp như sau:

(1) Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính và các cơ quan có liên quan hoàn thiện Đề án thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội Nghị quyết về Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước thành lập.

(2) Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tiếp tục thúc đẩy thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội tạo nguồn cung nhà ở cho thị trường. Trong đó khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện Nghị định về quỹ nhà ở quốc gia và Nghị quyết của Chính phủ về đột phá phát triển nhà ở xã hội.

(3) Bộ Xây dựng tiếp tục nghiên cứu chính sách phát triển nhà ở giá phù hợp để đề xuất các nội dung đưa vào Luật sửa đổi Luật Nhà ở trong năm 2026.

(4) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục rà soát, đánh giá các quy định về tín dụng liên quan đến lĩnh vực bất động sản để đề xuất biện pháp điều tiết về tín dụng bảo đảm phù hợp với tình hình thực tiễn;

(5) Bộ Tài chính tiếp tục rà soát, đánh giá các quy định về tài chính, thuế liên quan đến lĩnh vực bất động sản để đề xuất biện pháp điều tiết về tài chính, huế bảo đảm phù hợp với tình hình thực tiễn và thời điểm thích hợp.

(6) Các Bộ ngành liên quan rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền như đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn... để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của cử tri Thành phố Hà Nội, trân trọng gửi tới Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hà Nội để thông tin tới cử tri./.

Nơi nhận *u*

- Như trên;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban TWMTTQ Việt Nam;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND TP Hà Nội;
- Văn phòng Bộ (để tổng hợp);
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN.

BỘ TRƯỞNG



Trần Hồng Minh

