

Số: 190 /CD-TTg

Hà Nội, ngày 07 tháng 10 năm 2025



CÔNG ĐIỆN

V/v quyết liệt thực hiện các giải pháp để tăng nguồn cung,
giảm giá nhà ở, bất động sản, ổn định thị trường

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ điện:

- Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo quyết liệt, nhiều giải pháp kịp thời tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án bất động sản, kiểm soát và ổn định thị trường bất động sản; tháo gỡ vướng mắc trong việc thực hiện quản lý, sử dụng đất, định giá đất; kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại một số khu vực, địa phương giá bất động sản, nhà ở liên tục tăng cao, vượt xa so với khả năng đáp ứng tài chính của người dân, nguyên nhân một phần do thiếu thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản, tình trạng “đẩy giá”, “tạo giá ảo”¹, thiếu nguồn cung nhà ở thương mại có giá phù hợp với người dân, số lượng các dự án nhà ở xã hội chưa đủ đáp ứng nhu cầu của người dân...

Để kịp thời thúc đẩy các dự án đầu tư, tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở, bất động sản, tăng cường kiểm soát, chấn chỉnh, xử lý kịp thời việc thao túng, đẩy giá và đầu cơ bất động sản, ổn định thị trường, bảo đảm quyền có nhà ở, chỗ ở của người dân, trên cơ sở Phiên họp thứ nhất Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản ngày 22/9/2025 và chuẩn bị nội dung Phiên họp thứ hai về “Phát triển đột phá nhà ở xã hội” dự kiến vào Thứ Bảy ngày 11/10/2025, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính yêu cầu:

1. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

a) Tập trung hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, tín dụng, thuế bảo đảm đồng bộ, thống nhất; tiếp tục cắt giảm tối đa thủ tục hành chính², tăng cường phân cấp phân quyền hơn nữa; nghiên cứu, điều chỉnh quy định về tiền sử dụng đất hợp lý, không để là nguyên nhân tăng giá bất động sản, nhà ở và đất đai vượt xa so với thu nhập của người dân.

¹ Cụ thể như: i) Một số hội, nhóm đầu cơ, nhà đầu tư, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản lợi dụng sự thiếu hiểu biết, thiếu thông tin, tâm lý đầu tư theo đám đông của người dân để thao túng, “đẩy giá tăng cao”, “tạo giá ảo” gây nhiễu loạn thông tin thị trường nhằm trục lợi; (ii) Thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản chưa đầy đủ, kịp thời, minh bạch dẫn đến tổ chức, cá nhân thiếu thông tin, có địa phương bị định hướng thông tin bởi một số hội, nhóm đầu cơ, nhà đầu tư, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản làm nhiễu loạn thông tin thị trường; (iii) Một số chủ đầu tư dự án bất động sản lợi dụng tình hình nguồn cung bất động sản hạn chế để đưa ra giá chào bán bất động sản cao hơn so với mức trung bình của các dự án bất động sản để thu lợi;

² Cắt giảm ít nhất 30% thời gian giải quyết thủ tục hành chính, 30% chi phí tuân thủ thủ tục hành chính theo yêu cầu của Chính phủ tại Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/03/2025

b) Khẩn trương nghiên cứu, xây dựng và ban hành các cơ chế có tính đột phá, thông thoáng, thuận lợi nhằm thu hút các nguồn lực cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch, đặc biệt là đẩy mạnh phát triển các phân khúc nhà ở có giá phù hợp với thu nhập trung bình của người dân để nâng cao đời sống tinh thần, vật chất của người dân.

c) Tập trung, quyết liệt chỉ đạo, đôn đốc thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội để hoàn thành chỉ tiêu 100.000 căn nhà ở xã hội trong năm 2025 đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

d) Tăng cường quản lý thị trường bất động sản, hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản; tiếp tục theo dõi, nắm bắt thông tin thị trường để kịp thời ban hành các giải pháp, cơ chế quản lý thị trường bất động sản phát triển theo hướng ổn định, an toàn, bền vững.

đ) Khẩn trương thực hiện các nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao tại văn bản số 9557/VPCP-CN ngày 06/10/2025, văn bản số 9631/VPCP-CN ngày 07/10/2025 của Văn phòng Chính phủ để chuẩn bị cho Phiên họp thứ hai Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản về Phát triển đột phá nhà ở xã hội.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng

a) Chủ trì nghiên cứu, rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn; trong đó nghiên cứu, đề xuất giải pháp kiểm soát giá trần để vừa bảo đảm thực hiện theo quy luật thị trường, vừa có sự quản lý của nhà nước và bảo đảm quyền có nhà ở, chỗ ở của nhân dân, nghiên cứu các giải pháp cụ thể đột phá về phát triển nhà ở xã hội.

b) Khẩn trương báo cáo kết quả 05 Tổ Công tác đi kiểm tra, đôn đốc, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản và nhà ở trên cả nước, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội; hướng dẫn các địa phương xác định số lượng nhà ở xã hội hoàn thành theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

c) Chủ trì, phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tài chính và các cơ quan có liên quan khẩn trương 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” trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong tháng 10 năm 2025.

d) Tăng cường hướng dẫn các địa phương kịp thời cập nhật, công bố giá vật liệu xây dựng, chỉ số giá xây dựng thuộc địa bàn quản lý, đảm bảo phản ánh đúng chi phí cấu thành giá vật liệu và phù hợp với mặt bằng giá thị trường.

3. Bộ trưởng Bộ Tài chính

a) Khẩn trương báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 15/10/2025 về chính sách thuế bất động sản theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hồ Đức Phớc tại văn bản số 3642/VPCP-KTTH ngày 14/08/2025.

b) Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

4. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường

a) Hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai, đặc biệt là quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất...

để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến giá đất, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành trong tháng 10/2025, trong đó tăng cường vai trò của nhà nước trong việc kiểm soát giá đất và quy định về thu tiền sử dụng đất bảo đảm phù hợp với pháp luật đất đai, phù hợp với thực tiễn, đặc biệt là thu nhập của người dân.

b) Khẩn trương hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, kết nối và đồng bộ với cơ sở dữ liệu về dân cư và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan nhằm góp phần nâng cao hiệu quả cung cấp dịch vụ công trực tuyến và quản lý nhà nước về đất đai.

5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an: Chủ động phối hợp với các địa phương triển khai đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu được Thủ tướng Chính phủ giao hoàn thành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đến năm 2030.

6. Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam

a) Chủ động điều hành chính sách tiền tệ chủ động linh hoạt, hiệu quả, hướng tín dụng vào các lĩnh vực ưu tiên, bao gồm tín dụng đối với các chủ đầu tư, người mua nhà tại các dự án: nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở thương mại có giá phù hợp với khả năng tiếp cận của người dân...; nghiên cứu, có giải pháp quản lý chặt chẽ, thẩm định, đánh giá kỹ khi cấp tín dụng đối với các dự án bất động sản có giá sản phẩm ở mức cao hoặc có dấu hiệu “thời giá”, “đầy giá”, có phương án thường xuyên theo dõi, kiểm tra các tổ chức tín dụng cho vay có tài sản bảo đảm là bất động sản cần được định giá khách quan, hợp lý, tuân thủ quy định để bảo đảm hiệu quả và an toàn tín dụng.

b) Tiếp tục phối hợp với các Bộ, ngành liên quan sửa đổi tiêu chuẩn điều kiện, quy trình vay vốn thuận lợi hơn và quyết liệt thúc đẩy giải ngân Chương trình tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang.

c) Đẩy mạnh triển khai có hiệu quả các gói tín dụng hỗ trợ chính sách nhà ở xã hội, chương trình cho vay ưu đãi đối với người trẻ dưới 35 tuổi để mua nhà ở thương mại lần đầu với lãi suất và kỳ hạn phù hợp, bảo đảm giải ngân đúng tiến độ, đúng đối tượng.

7. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

a) Tập trung chỉ đạo, đẩy mạnh triển khai các dự án, hoàn thành các chỉ tiêu nhà ở xã hội đã được Thủ tướng Chính phủ giao đúng tiến độ, đặt mục tiêu chính trị cao nhất hoàn thành các chỉ tiêu nhà ở xã hội đã được giao để đôn đốc, triển khai thực hiện, “chỉ bàn làm, không bàn lùi”, chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về kết quả phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

b) Khẩn trương rà soát tổ chức bộ máy các Ban Chỉ đạo (cấp tỉnh) về lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản theo hướng sắp xếp, hợp nhất thành một Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của tỉnh, bảo đảm công tác điều hành đồng bộ, nhất quán từ Trung ương tới địa phương.

c) Khẩn trương chỉ đạo các đơn vị liên quan rà soát, tổ chức lập, công bố thông tin dự án, vị trí khu đất được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, thực hiện công bố công khai, lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/06/2025, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 của Chính phủ; thực hiện nghiêm quy định về việc dành quỹ đất làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật.

Các đô thị lớn, các địa bàn trọng điểm như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Huế,... tập trung ưu tiên quỹ đất theo quy hoạch để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá phù hợp để tăng nguồn cung sản phẩm phù hợp với thu nhập của người dân, tổng hợp tình hình, đề xuất các giải pháp đột phá để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, gửi Bộ Xây dựng trong ngày 10/10/2025.

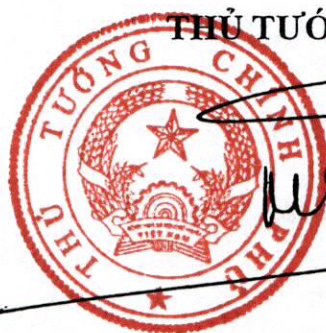
d) Thực hiện ngay việc cắt giảm, cải cách thủ tục hành chính; Bố trí đủ số lượng công chức, bảo đảm thực hiện có hiệu quả chức năng, nhiệm vụ đã được phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, bất động sản, đầu tư,..., không để đình trệ khi giải quyết các thủ tục hành chính do thiếu nhân lực.

đ) Khẩn trương lập quy hoạch, công khai về các dự án, các khu đô thị mới, dự án nhà ở, nhất là dự án nhà ở xã hội trên địa bàn; đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn để ngăn ngừa tình trạng “tung tin đồn thổi”, làm “nhiều loạn” thị trường.

8. Bộ Xây dựng - Cơ quan Thường trực Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản chủ trì phối hợp với Văn phòng Chính phủ theo chức năng nhiệm vụ đôn đốc các bộ, cơ quan, địa phương thực hiện nhiệm vụ được giao tại Công điện này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Đài truyền hình Việt Nam;
- Đài tiếng nói Việt Nam;
- Thông tấn xã Việt Nam;
- Báo Nhân dân;
- VP BCĐ TW về chính sách NƠ và thị trường BĐS;
- VPCP: BTCN, các PCN, TGD Công TTĐT;
- Các Vụ: TH, KTTH, NN, KGVX, QHĐP, PL;
- Lưu: VT, CN (2b).



THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính