

UBND TỈNH NAM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN

Nam Định, ngày tháng 12 năm 2024

V/v thực hiện việc công bố thông tin
Quý IV và cả năm 2024 về nhà ở và
thị trường bất động sản.

Kính gửi: Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Nam Định tại Văn bản số 1561/VPUBND-VP5 ngày 23/12/2024 về việc giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tổng hợp báo cáo các nội dung yêu cầu tại Văn bản số 6929/BXD-QLN ngày 17/12/2024 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện việc công bố thông tin Quý IV và cả năm 2024 về Nhà ở và thị trường bất động sản.

Sau khi tổng hợp số liệu báo cáo từ các Sở, ngành, UBND các huyện, thành phố Nam Định và các đơn vị liên quan, Sở Xây dựng báo cáo Bộ Xây dựng và UBND tỉnh Nam Định các nội dung như sau:

I. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2024.

1. Tình hình ban hành các văn bản quy định chi tiết theo thẩm quyền được quy định trong Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định quy định chi tiết thi hành gồm các văn bản sau.

- Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc Ban hành quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Quyết định số 2145/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc Công bố danh mục thủ tục hành chính ban hành mới, thay thế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng;

- Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc Ban hành Khung giá cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; Khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc quy định điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa

cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân;

- Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 về việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Quyết định số 57/2024/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 về việc ban hành Quy định về địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án; về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Nghị quyết 129/2024/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của HĐND tỉnh Ban hành Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Quyết định ban hành Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Văn bản số 2870/SXD-QLN&VLXD ngày 23/12/2024 của Sở Xây dựng trình Sở Tư pháp thẩm định bãi bỏ 02 Quyết định của UBND tỉnh:

- (1) Quyết định số 14/2008/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2008 của UBND tỉnh Nam Định về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Nam Định;

- (2) Quyết định số 37/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Ban hành quy định đánh số và gắn biển số nhà trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Văn bản số 2871/SXD-QLN&VLXD ngày 23/12/2024 của Sở Xây dựng trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Nam Định (Quyết định Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Nam Định);

- Văn bản số 2872/SXD-QLN&VLXD ngày 23/12/2024 của Sở Xây dựng trình Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Nam Định (Quyết định ban hành Quy chế phối hợp xây dựng cơ sở dữ liệu, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Nam Định);

2. Các văn bản do Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan có thẩm quyền thuộc tỉnh ban hành đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:

- Văn bản số 43/BC-UBND ngày 23/02/2024 của UBND tỉnh Nam Định báo cáo Đoàn Giám sát của Quốc hội về việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023;

- Văn bản số 271/SXD-QLN ngày 01/02/2024 của Sở Xây dựng báo cáo Bộ Xây dựng về việc thực hiện chính sách pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023;

3. Tình hình ban hành các chương trình, kế hoạch phát triển nhà.

- Quyết định số 2634/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh Nam Định.

- Kế hoạch số 162-KH/TU ngày 09/10/2024 của tỉnh ủy về việc triển khai thực hiện Chỉ thị 34 của Ban Bí thư TW Đảng về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới;

- Quyết định số 1654a/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm giai đoạn 2021-2025 và kế hoạch nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh Nam Định tại huyện Hải Hậu.

4. Tình hình chung của thị trường bất động sản tại địa phương:

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư: Đối với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước: Trong Quý IV/2024 trên địa bàn tỉnh không có dự án thuộc lĩnh vực nhà ở được chấp thuận chủ trương đầu tư; không thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước được chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc lĩnh vực nhà ở. Ngoài ra các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung bằng nguồn vốn đầu tư công được phê duyệt chủ trương đầu tư: 17 dự án.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Trong năm 2024 không có.

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng Quý IV/2024 như sau:

- + Về căn hộ chung cư: 08 (giao dịch);
- + Về nhà ở riêng lẻ: 864 (căn);
- + Về đất nền chuyển nhượng là: 5.705 (lô);
- + Tổng giá trị giao dịch: 3.953,093 tỷ đồng;

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng cả năm 2024 như sau:

- + Về căn hộ chung cư: 128 (giao dịch);
- + Về nhà ở riêng lẻ: 2.217 (căn);
- + Về đất nền chuyển nhượng là: 15.592 (lô);
- + Tổng giá trị giao dịch: 12.779,403 tỷ đồng;

- Giá nhà ở và một số loại hình bất động sản khác (chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền, nhà ở xã hội) trong Quý IV và cả năm 2024 như sau:

- + Giá nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh khoảng 16.000.000 VNĐ/1m²
- + Giá đất nền trên địa bàn tỉnh tùy theo từng vị trí, từng khu vực dao động từ 5.000.000 VNĐ/1m² đến 58.888.000VNĐ/1m²

- Giá cho thuê văn phòng; mặt bằng thương mại; khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp trong Quý IV và cả năm 2024 như sau:

- + Giá cho thuê văn phòng Từ 30 đến 100 nghìn/m².
- + Giá cho thuê mặt bằng thương mại từ 10 đến 50 nghìn/m².
- + Giá cho thuê Khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng tại khách sạn Nam Cường Nam Định khoảng 69.000 đến 428.000 (đồng/m² /ngày).

+ Giá cho thuê bất động sản công nghiệp dao động từ 1,3 triệu/m² đến 2,5 triệu/m² (Áp dụng trả tiền thuê đất 1 lần cho thời hạn thuê đất khoảng 40 năm);

5. Khó khăn, vướng mắc của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản trên địa bàn tỉnh, đề xuất giải pháp tháo gỡ (nếu có):
Không có.

II. Báo cáo tình hình triển khai đầu tư phát triển nhà ở xã hội và thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh:

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Nam Định đang triển khai thủ tục đầu tư dự án Khu nhà ở xã hội phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định và đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 31/10/2024. Hiện đang thực hiện các thủ tục về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án.

III. Tổng hợp số liệu báo cáo Quý IV/2024.

1. Về dự án phát triển nhà ở thương mại: Không có.
2. Về dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở (đất nền): Không có.

3. Về dự án nhà ở xã hội:

3.1 Số liệu về các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn

TT	Dự án nhà ở xã hội	Dự án đang triển khai trong quý											
		Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư			Dự án được cấp giấy phép xây dựng		Dự án đang triển khai xây dựng		Dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai		Dự án hoàn thành		
		Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
1	Khu nhà ở xã hội phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định	01	1.100	909,209									

3.2. Số liệu về các dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện vay gói 120 nghìn tỷ đã được UBND tỉnh/thành phố công bố trên Cổng thông tin điện tử: Chưa có.

4. Về dự án du lịch nghỉ dưỡng: Không có.

5. Giá bán và cho thuê nhà ở và một số loại hình bất động sản khác

[illegible]

	CP đầu tư hạ tầng KCN Bảo Minh (mở rộng)								đến 1,6 triệu/m ²	750 đến 1.35 triệu/1 phòng
4	Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Rạng Đông								Từ 2,15 đến 2,3 triệu/m ²	
5	Công ty CP Xây dựng HT Đại phong									
5.1	KCN Mỹ Thuận								Trung bình 2,5 triệu/m ²	
5.2	Cụm CN Yên Dương, huyện Ý Yên								Từ 1,68 đến 2,05 triệu/m ²	
6	Cụm CN Xuân Tiên – GD II, huyện Xuân Trường								Từ 1,7 đến 2,3 triệu/m ²	
7	Cụm CN An Xá, Thành phố Nam Định								Từ 600 đến 720 nghìn VNĐ/m ² /năm	
8	Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định		16 triệu/m ²							
9	Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội							69.000 đến 428.000		

6. Về lượng giao dịch BĐS, chứng chỉ môi giới BĐS

TT	Đơn vị báo cáo	Số lượng chứng chỉ MG được cấp (chứng chỉ)	Lượng giao dịch BĐS				Ghi chú
			Chung cư (căn)	Đất nền (lô)	Nhà ở riêng lẻ (căn)	Tổng giá trị giao dịch (Tỷ đồng)	
1	Cục Thuế Tỉnh	0	0	5.677	864	3.830,586	
2	Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định		08			8,704	
3	Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội			28		113,803	
Tổng cộng		0	08	5.705	864	3.953,093	

IV. Tổng hợp số liệu báo cáo cả năm 2024.

- Về dự án phát triển nhà ở thương mại: Không có.
- Về dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở (đất nền): Không có.
- Về dự án nhà ở xã hội:
 - Số liệu về các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn

TT	Dự án nhà ở xã hội	Dự án đang triển khai trong quý											
		Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư			Dự án được cấp giấy phép xây dựng		Dự án đang triển khai xây dựng		Dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai		Dự án hoàn thành		
		Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	Tổng số dự án	Tổng số lượng căn hộ	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
1	Khu nhà ở xã hội phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định	01	1.100	909,209									

3.2 Số liệu về các dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện vay gói 120 nghìn tỷ đã được UBND tỉnh/thành phố công bố trên Cổng thông tin điện tử: Chưa có.

4. Về dự án du lịch nghỉ dưỡng: Không có.

5. Giá bán và cho thuê nhà ở và một số loại hình bất động sản khác

TT	Đơn vị báo cáo	Giá bán (VNĐ/m ²)				Giá cho thuê (VNĐ/m ² /ngày)				
		Nhà ở riêng lẻ	Chung cư	Đất nền	Nhà ở xã hội	Văn phòng	Mặt bằng thương mại	Khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng (m2/ngày)	Bất động sản công nghiệp	Nhà ở xã hội
1	Cục Thuế Tỉnh	Từ 1,0 đến 42 triệu/m ²		Từ 7,5 đến 58,88 triệu/m ²						
2	UBND huyện Trục Ninh			Từ 5,0 đến 30 triệu/m ²		Từ 30 đến 100 nghìn/m ²	Từ 10 đến 50 nghìn/m ²			
3	Công ty CP đầu tư hạ tầng KCN Bảo Minh (mở rộng)								Từ 1,35 đến 1,6 triệu/m ²	Từ 750 đến 1.35 triệu/1 phòng
4	Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Rạng Đông								Từ 2,15 đến 2,3 triệu/m ²	
5	Công ty CP Xây dựng HT Đại phong									
5.1	KCN Mỹ Thuận								Trung bình 2,5 triệu/m ²	
5.2	Cụm CN Yên Dương, huyện Ý Yên								Từ 1,68 đến 2,05 triệu/m ²	
6	Cụm CN								Từ 1,7 đến 2,3	

	Xuân Tiền – GD II, huyện Xuân Trường								triệu/m ²	
7	Cụm CN An Xá, Thành phố Nam Định								Từ 600 đến 720 nghìn VNĐ/m ² /năm	
8	Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định		16 triệu/m ²							
9	Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội							69.000 đến 428.000		

6. Về lượng giao dịch BĐS, chứng chỉ môi giới BĐS

TT	Đơn vị báo cáo	Số lượng chứng chỉ MG được cấp (chứng chỉ)	Lượng giao dịch BĐS				Ghi chú
			Chung cư (căn)	Đất nền (lô)	Nhà ở riêng lẻ (căn)	Tổng giá trị giao dịch (Tỷ đồng)	
1	Cục Thuế Tỉnh	0	120	15.592	2.217	12.656,896	
2	Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định		08			8,704	
3	Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội			28		113,803	
Tổng cộng		0	128	15.620	2.217	12.779,403	

7. Tồn kho bất động sản: 3.907 (lô). Trong đó:

+ Đất nền nhà đầu tư chưa giao cho nhân dân làm nhà ở: 3.855 (lô)

+ Chung cư thương mại: 52 (căn).

Sở Xây dựng Nam Định trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Trang thông tin của Sở XD (để đăng tải);
- Lưu VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đình Khánh