

-UBND TỈNH NAM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLN

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

Nam Định, ngày tháng 12 năm 2023

V/v thực hiện việc công bố thông tin
IV và cả năm 2023 về nhà ở và thị
trường bất động sản

Kính gửi: Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Nam Định tại Văn bản số 1301/VPUBND-VP5 ngày 15/12/2023 về việc giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp các Sở, ngành và các đơn vị liên quan báo cáo theo nội dung Văn bản số 5749/BXD-QLN ngày 12/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện việc công bố thông tin IV và cả năm 2023 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 2023.

1. Các văn bản do UBND tỉnh, cơ quan có thẩm quyền thuộc tỉnh ban hành:

Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh Nam Định ban hành các văn bản sau:

- Kế hoạch số 57/UBND-VP5 ngày 04/4/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc thực hiện Chỉ thị số 13/NQ-CP ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Văn bản số 331/UBND-VP5 ngày 14/4/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên địa bàn tỉnh Nam Định;

- Văn bản số 607/UBND-VP5 ngày 26/6/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc thực hiện nội dung Công điện 469/CĐ-TTg ngày 25/5/2023 của Chính phủ về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên địa bàn tỉnh Nam Định.

- Văn bản số 1266/UBND-VP5 ngày 05/12/2023 của UBND tỉnh Nam Định về việc thực hiện Công điện số 993/CĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ

tướng Chính phủ về tiếp tục thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội.

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

- Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Nam Định giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 1341/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 về việc phê duyệt, điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm giai đoạn 2021-2025 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Nam Định.

- Sở Xây dựng đã trình UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 trên địa bàn tỉnh Nam Định (Tờ trình số 104/TTr-SXD ngày 20/12/2023).

3. Tình hình chung của thị trường bất động sản tại địa phương Quý IV/2023.

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư:

+ Đối với các dự án đầu tư công: Số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung được phê duyệt chủ trương đầu tư: 09 dự án

+ Đối với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước: Trong Quý IV/2023 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.

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

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

+ Về căn hộ chung cư: 06 (giao dịch);

+ Về nhà ở riêng lẻ: 406(căn);

+ Về đất nền chuyển nhượng là: 3.150 (lô);

+ Tổng giá trị giao dịch: 1.965,782 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):

+ Giá nhà ở chung cư trên địa bàn tỉnh khoảng 15.000.000 VNĐ/1m²

+ Giá đất nền trên địa bàn tỉnh tùy theo từng vị trí, từng khu vực dao động từ 5.500.000 VNĐ/1m² đến 50.000.000VNĐ/1m²

- Giá cho thuê văn phòng; mặt bằng thương mại; khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp:

+ Giá cho thuê khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng dao động từ 69.000-428.000VNĐ/1m².

+ Giá cho thuê bất động sản công nghiệp dao động từ 1,300 triệu/m² đến 2,4 triệu/m² (Áp dụng trả tiền thuê đất 1 lần cho thời hạn thuê đất khoảng 40 năm);

- Tồn kho bất động sản: 4.051 (lô). Trong đó:
- + Đất nền nhà đầu tư chưa giao cho nhân dân làm nhà ở: 3.883 (lô)
- + Chung cư thương mại: 168 (căn).

4. 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:

- Ngày 30/6/2023 UBND tỉnh đồng ý chủ trương cho UBND thành phố Nam Định lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư Xây dựng khu nhà ở xã hội Bãi Viên tại phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định trên diện tích đất dự án khoảng 3.0ha, tại Thông báo số 168/TB-UBND của UBND tỉnh Nam Định.

- Sở Xây dựng đang tham mưu UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 153/KH-UBND ngày 29/11/2023 về việc triển khai thực hiện Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" trên địa bàn tỉnh.

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):

- Nhu cầu của người dân sử dụng chung cư chưa cao, người dân còn phân vân với mô hình đầu tư nhà ở chung cư với nhà ở riêng lẻ dẫn tới lượng mua bán và giao dịch nhà chung cư ở mức rất thấp.

II. Tổng hợp số liệu báo cáo Quý IV/2023.

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).

a) Về dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở: Không có.

b) Về các dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung, khu ĐTM, Khu TĐC đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công:

STT	Các dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung, khu ĐTM, Khu TĐC đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công							
	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô			Đã được chấp thuận CTĐT	Đã khởi công xây dựng	Đã hoàn thành
			Diện tích đất dự án (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Số lượng lô đất ở			
1	Xây dựng khu dân cư tập trung Hùng Vương, xã Nam Phong	Xã Nam Phong, TP Nam Định,	7	1,99	179	X		
2	Xây dựng khu	Xã Nam	4,27	1,36	136	X		

	dân cư tập trung Địch Lễ, xã Nam Vân	Vân, TP Nam Định						
3	Khu dân cư tập trung xã Yên Lương	Xã Yên Lương	2,0	0,92	74	X		
4	Xây dựng khu dân cư tập trung và tái định cư thôn Nam Lạng Đông	Xã Trục Tuấn	3,1	1,177	118	X		
5	Xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung và tái định cư thôn Lịch Đông	Xã Liêm Hải	0,79	0,2729	24	X		
6	Xây dựng khu dân cư tập trung và tái định cư xóm Lác Môn 3	Xã Trục Hùng	3,67	1,29	89	X		
7	Xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung và tái định cư xóm 7, xã Trục Khang	Xã Trục Khang	5,1	2,015	173	X		
8	Khu dân cư tập trung Mã Vũ, Hà Kiệu (Thôn Hạ) xã Minh Tân huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định	Xã Minh Tân	3,0	1,26	112	X		
9	Khu dân cư tập trung xã Minh Thuận huyện Vụ Bản, tỉnh Nam Định	Xã Minh Thuận	5,0	1,89	115	X		
10	KDC tập trung thôn Xôi Trì, xã Nam Thanh	Xã Nam Thanh	1,2	0,45	46		X	
11	Khu dân cư tập trung xã	Xuân Phương	3,9	1,52	87		X	

	Xuân Phương							
12	Khu dân cư tập trung xã Xuân Trung	Xuân Trung	1,6	0,76	77		X	
13	Khu tái định cư và khu dân cư tập trung xã Hải Xuân	Xã Hải Xuân	4,2	1,76	122		X	
14	Khu tái định cư và khu dân cư tập trung xã Hải Hưng	Xã Hải Hưng	9,7	4,0	366		X	
15	Khu tái định cư và khu dân cư tập trung xã Yên Nhân	Xã Yên Nhân	2,55	0,99	86		X	
16	KDC tập trung xã Nam Thắng	Xã Nam Thắng	2,0	1,0	88			X
17	KDC tập trung xã Đồng Sơn	Xã Đồng Sơn	1,6	0,7	71			X
18	Xây dựng khu đô thị đường Nguyễn Công Trứ Phường Lộc Vượng, TP Nam Định	Phường Lộc Vượng, TP Nam Định	9,2	3,240	208			X
	TỔNG CỘNG		69,88	26,59	2.171			

3. Về dự án nhà ở xã hội: Không 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)				
		Nhà ở riêng lẻ	Chung cư	Đất nền	Nhà ở xã hội	Văn phòng	Mặt bằng thương mại	Khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng	Bất động sản công nghiệp	Nhà ở xã hội
1	Cục Thuế Tỉnh	Từ 1 đến 40 triệu/m ²		Từ 5,5 đến 50 triệu/m ²						
2	Ban QL các KCN tỉnh									
2.1	Công ty CP đầu tư hạ								Từ 1,35 đến 1,6 triệu/m ²	Từ 750 nghìn

	tầng KCN Bảo Minh (mở rộng)									đến 1,35 triệu/1 phòng
2.2	Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Rạng Đông									Từ 1,8 đến 2,2 triệu/m ²
2.3	KCN Mỹ Thuận									2,4 triệu/m ²
3	UBND huyện Ý Yên									
3.1	Công ty CP xây dựng hạ tầng Đại Phong									Từ 1.68 đến 2,05 triệu/m ²
4	Công ty TNHH Thuận Thắng Nam Định		15 triệu/m ²							
5	Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội							từ 69-428 nghìn VNĐ/1m ²		

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

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)	
Cục Thuế Tỉnh	0	6	3.150	406	1.965,782	
Tổng	0	0	3.150	406	1.965,782	

7. Tồn kho bất động sản: 4.051 (lô). Trong đó:

+ Đất nền nhà đầu tư chưa giao cho nhân dân làm nhà ở: 3.883 (lô)

+ Chung cư thương mại: 168 (căn).

III. Tổng hợp số liệu báo cáo trong năm 2023.

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).

a) Về dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở: Không có.

b) Về các dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung, khu ĐTM, Khu TĐC đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công:

STT	Các dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư tập trung, khu ĐTM, Khu TĐC đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công							
	Tên dự án	Địa điểm	Quy mô			Đã được chấp thuận CTĐT	Đã khởi công xây dựng	Đã hoàn thành
			Diện tích đất dự án (ha)	Diện tích đất ở (ha)	Số lượng lô đất ở			
1	Xây dựng khu dân cư tập trung đội 12 xã Nghĩa Phong	Huyện Nghĩa Hưng	0,9	0,47	41	X		
2	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Liên Bảo, huyện Vụ Bản (thôn Đắc Lực)	Xã Liên Bảo, huyện Vụ Bản	3	1,29	98	X		
3	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Đại Thắng, huyện Vụ Bản	Xã Đại Thắng, huyện Vụ Bản	3	1,17	107	X		
4	Xây dựng khu dân cư tập trung Cửa Chùa Tứ Giáp, xã Liên Minh, huyện Vụ Bản	Xã Liên Minh, huyện Vụ Bản	3,8	1,49	120	X		
5	Xây dựng khu dân cư	Xã Quang	3	1,25	110	X		

	tập trung xã Quang Trung, huyện Vụ Bản	Trung, huyện Vụ Bản						
6	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Hợp Hưng, huyện Vụ Bản (Đồng Thuần Khả Chính, Đồng Sóng Đồng Lạc)	Xã Hợp Hưng, huyện Vụ Bản	2,7	1,16	91	X		
7	Xây dựng khu dân cư tập trung Chăm Cá, xã Tân Khánh, huyện Vụ Bản	Xã Tân Khánh, huyện Vụ Bản	3	1,29	106	X		
8	Xây dựng khu dân cư tập trung xóm Duyên Trường, xã Giao Nhân, huyện Giao Thủy	Xã Giao Nhân, huyện Giao Thủy	3,8	1,26	114	X		
9	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Giao Thịnh, huyện Giao Thủy	Xã Giao Thịnh, huyện Giao Thủy	4,33	1,45	121	X		
10	Xây dựng khu tái định cư, khu dân cư tập trung xóm Tây Cát, xã Hải Lý, huyện Hải Hậu	Xã Hải Lý, huyện Hải Hậu	0,98	0,5	33	X		
11	Xây dựng khu tái định cư và khu	Xã Xuân Kiên, huyện	2,8	1,13	119	X		

	dân cư tập trung xã Xuân Kiên, huyện Xuân Trường	Xuân Trường						
12	Xây dựng khu tái định cư, khu dân cư tập trung xã Xuân Hòa, huyện Xuân Trường Kiên, huyện Xuân Trường	Xã Xuân Hòa, huyện Xuân Trường	1,85	0,82	73	X		
13	Xây dựng khu dân cư tập trung, khu tái định cư thôn Xối Tây, xã Nam Thanh, huyện Nam Trực	Xã Nam Thanh, huyện Nam Trực	1,9	0,83	77	X		
14	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Yên Nghĩa, huyện Ý Yên	Xã Yên Nghĩa	0,99	0,54	42	X		
15	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Yên Chính, huyện Ý Yên	Xã Yên Chính	3,28	1,77	146	X		
16	Xây dựng khu dân cư tập trung phía Bắc thôn An Lộc Thượng, xã Yên Hồng	Xã Yên Hồng	3,77	1,75	77	X		
17	Xây dựng khu dân cư tập trung phường Lộc Hòa và phường Lộc	P. Lộc Hòa, P. Lộc Vượng, TP. Nam Định	11,0	2,8	221	X		

	Vượng TP. Nam Định							
18	Xây dựng khu dân cư xã Nam Vân, TP. Nam Định	X. Nam Vân, TP. Nam Định	10,5	2,37	199	X		
19	Khu dân cư tập trung xã Hải Giang	Xã Hải Giang	2,5	1,13	90	X		
20	Khu dân cư tập trung xã Hải Cường	Xã Hải Cường, Hải Hậu	5,2	1,92	180	X		
21	Khu dân cư tập trung xã Hải Hà	Xã Hải Hà, Hải Hậu	4,45	1,95	181	X		
22	Khu dân cư tập trung xã Hải Anh	Xã Hải Anh, Hải Hậu	0,98	0,43	42	X		
23	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Mỹ Hà, huyện Mỹ Lộc (giai đoạn 2)	Xã Mỹ Hà, Mỹ Lộc	3,0	1,07	0	X		
24	Khu dân cư tập trung và tái định cư thôn Văn Lãng Nam	Xã Trục Tuấn, Trục Ninh	3,3	1,19	119	X		
25	Khu dân cư tập trung và tái định cư xóm chín	xã Việt Hùng, Trục Ninh	2,3	0,85	85	X		
26	Khu dân cư tập trung và tái định cư xóm Nam	xã Việt Hùng	3,2	1,18	128	X		
27	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Xuân Bắc	Xã Xuân Bắc, Xuân Trường	3,79	1,31	115	X		
28	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Xuân Tiến	Xã Xuân Tiến, Xuân Trường	5,2	2,21	188	X		
29	Xây dựng	Xã Xuân	2,26	0,75	79	X		

	khu dân cư tập trung xã Xuân Thành	Thành, Xuân Trường						
30	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Xuân Đài	Xã Xuân Đài, Xuân Trường	2,02	0,71	70	X		
31	Khu dân cư tập trung xã Yên Nghĩa huyện Ý Yên	Xã Yên Nghĩa, Ý Yên	0,99	0,54	42		X	
32	Khu dân cư tập trung xã Yên Chính huyện Ý Yên	Xã Yên Chính, Ý Yên	3,28	1,77	146		X	
33	Khu dân cư tập trung phía Bắc thôn An Lộc thượng xã Yên Hồng	Xã Yên Hồng, Ý Yên	3,77	1,75	77		X	
34	KDC tập trung xã Đồng Sơn, huyện Nam Trực	Xã Đồng Sơn, huyện Nam Trực	1,6	0,7	71		X	
35	Khu dân cư tập trung và tái định cư thôn Đò Mươi, xã Nghĩa Sơn	xã Nghĩa Sơn, Nghĩa Hưng	6,21	2,67	250		X	
36	Xây dựng khu dân cư tập trung xã Tân Thịnh	xã Tân Thịnh, Huyện Nam Trực	1,38	0,66	69			X
37	Khu dân cư tập trung xã Giao Tiên	xã Giao Tiên, Giao Thủy	9,9	4,3	369		X	X
38	Xây dựng khu đô thị đường Nguyễn	Phường Lộc Vượng, TP	9,2	3,241	208			X

	Công Trú Phường Lộc Vượng	Nam Định						
	TỔNG CỘNG		139,13	53,671	4.404			

3. Về dự án nhà ở xã hội: Không 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)				
		Nhà ở riêng lẻ	Chung cư	Đất nền	Nhà ở xã hội	Văn phòng	Mặt bằng thương mại	Khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng	Bất động sản công nghiệp	Nhà ở xã hội
1	Cục Thuế Tỉnh	Từ 1 đến 40 triệu/m ²		Từ 5,5 đến 50 triệu/m ²						
2	Ban QL các KCN tỉnh									
2.1	Công ty CP đầu tư hạ tầng KCN Bảo Minh (mở rộng)								Từ 1,35 đến 1,6 triệu/ m ²	Từ 750 nghìn đến 1,35 triệu/1 phòng
2.2	Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng Rạng Đông								Từ 1,8 đến 2,2 triệu/m ²	
2.3	KCN Mỹ Thuận								2,4 triệu/m ²	
3	UBND huyện Ý Yên									
3.1	Công ty CP xây dựng hạ tầng Đại Phong								Từ 1.68 đến 2,05 triệu/m ²	
4	Công ty		15							

	TNHH Thuận Thắng Nam Định		triệu/m ²						
5	Công ty CP tập đoàn Nam Cường Hà Nội							từ 69-428 nghìn VNĐ/1 m ²	

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

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)	
Cục Thuế Tỉnh	0	14	12.524	1.593	6.084,8645	
Tổng	0	14	12.524	1.593	6.084,865	

7. Tồn kho bất động sản: 4.051 (lô). Trong đó:

+ Đất nền nhà đầu tư chưa giao cho nhân dân làm nhà ở: 3.883 (lô)

+ Chung cư thương mại: 168 (căn).

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

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phan Ngọc Linh