



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG
SỞ XÂY DỰNG

BÁO CÁO THAM LUẬN

**THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KIÊN GIANG
THỰC TRẠNG VÀ KIẾN NGHỊ**

BÁO CÁO VIÊN: THS. KTS. LÊ QUỐC ANH

Ngày 15/06/2018

NỘI DUNG

I. Thực trạng thị trường BĐS tỉnh Kiên Giang

1. Tổng quan về tỉnh Kiên Giang
2. Tình hình Quy hoạch XD, QH đô thị.
3. Tình hình về phát triển đô thị
4. Tình hình về phát triển nhà ở.
5. Một số dự án BĐS trên địa bàn tỉnh Kiên Giang

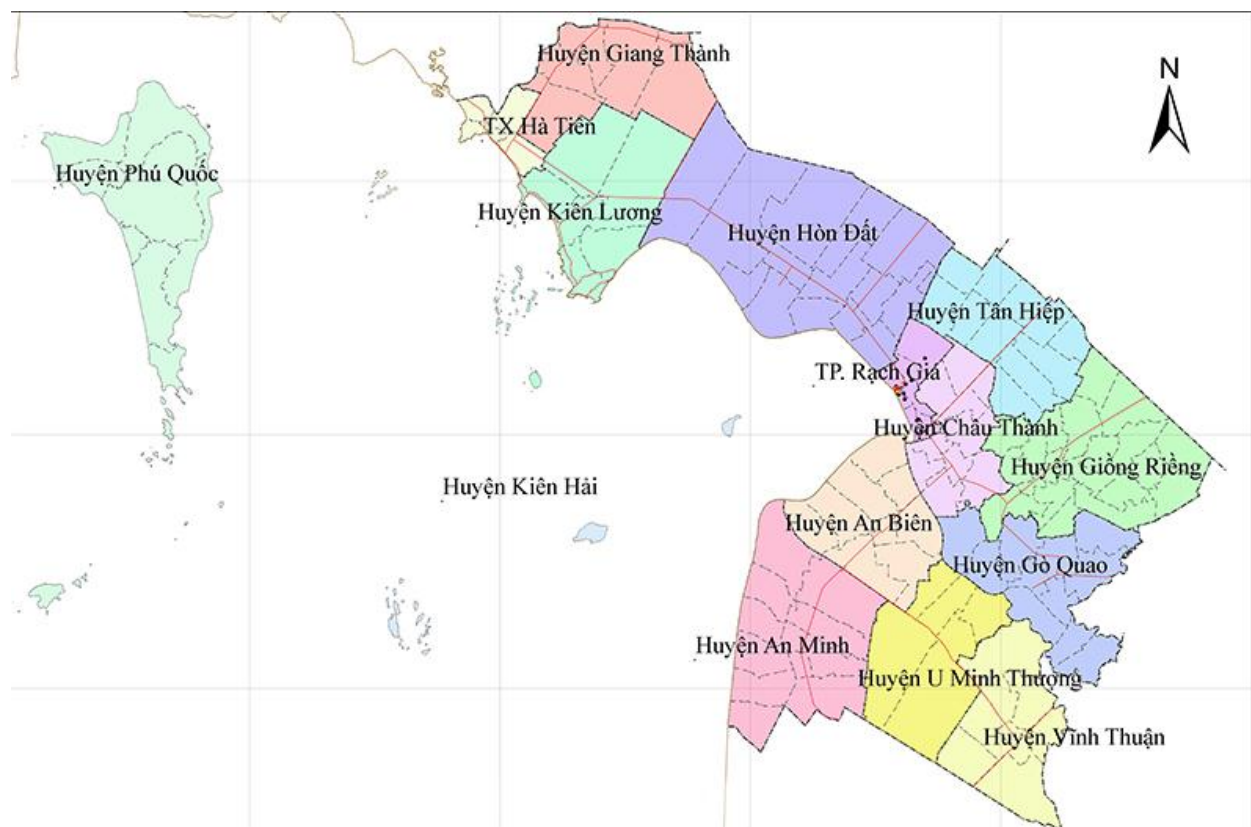
II. Một số vấn đề hạn chế, tồn tại

III. Một số kiến nghị phát triển thị trường BĐS tỉnh KG

I. THỰC TRẠNG

1. Tổng quan về Tỉnh Kiên Giang:

- ▶ **Diện tích tự nhiên** 6.348,83 km²,
- ▶ **Mật độ dân số** 265 người/ km²,
- ▶ **Vị trí** : Đông Bắc giáp An Giang, Cần Thơ và Hậu Giang; phía Nam giáp tỉnh Cà Mau và Bạc Liêu; phía Tây Nam giáp vịnh Thái Lan ; phía Bắc giáp Campuchia.
- ▶ **Dân số toàn tỉnh** là 1.776.725 người.
- ▶ Toàn tỉnh có **15 đơn vị hành chính cấp huyện**, gồm 01 thành phố, 01 thị xã thuộc tỉnh và 13 huyện



I. THỰC TRẠNG

2. Về QH xây dựng và QH đô thị:

* QHXD vùng tỉnh Kiên Giang đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 02/6/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang

* Quy hoạch chung đô thị: Hiện nay 15 huyện, thị, thành phố đã có đồ án QHCXD đô thị, QHCXD trung tâm thị trấn để quản lý (**tỷ lệ phủ kín đạt 100%**).

* Quy hoạch phân khu:

+ **Thành phố Rạch Giá:** hiện nay 11/11 phường đã có QHPK; 01 xã đã có QHCXD điểm dân cư nông thôn được duyệt (**tỷ lệ phủ kín QHPK đạt 100%**).

+ **Thị xã Hà Tiên:** hiện 4/4 phường đã có QHPK; 3/3 xã đã có QHCXD điểm dân cư nông thôn được duyệt (**tỷ lệ phủ kín QHPK đạt 100%**)

+ **Phú Quốc:** 2/3 đô thị đã có QHPK (Đô thị Dương Đông, Đô thị An Thới); hiện đô thị khoa học Cửa Cạn đang tổ chức thi tuyển (**tỷ lệ phủ kín QHPK đạt 75%**).

+ **Các huyện còn lại triển** khai QHPK chưa cao (tỷ lệ phủ kín QHPK 20–30%).

* Quy hoạch chi tiết: Tỷ lệ phủ kín QHCT tại TP. Rạch Giá (**50%**); Hà Tiên (**40%**); Phú Quốc (**40%**) các đô thị còn lại chưa cao (**10–20%**) .

* QHCXD Nông thôn mới: Hiện nay trên địa bàn tỉnh 118/118 xã đã có đồ án QHCXD xã nông thôn mới được duyệt (**tỷ lệ phủ kín QH đạt 100%**)

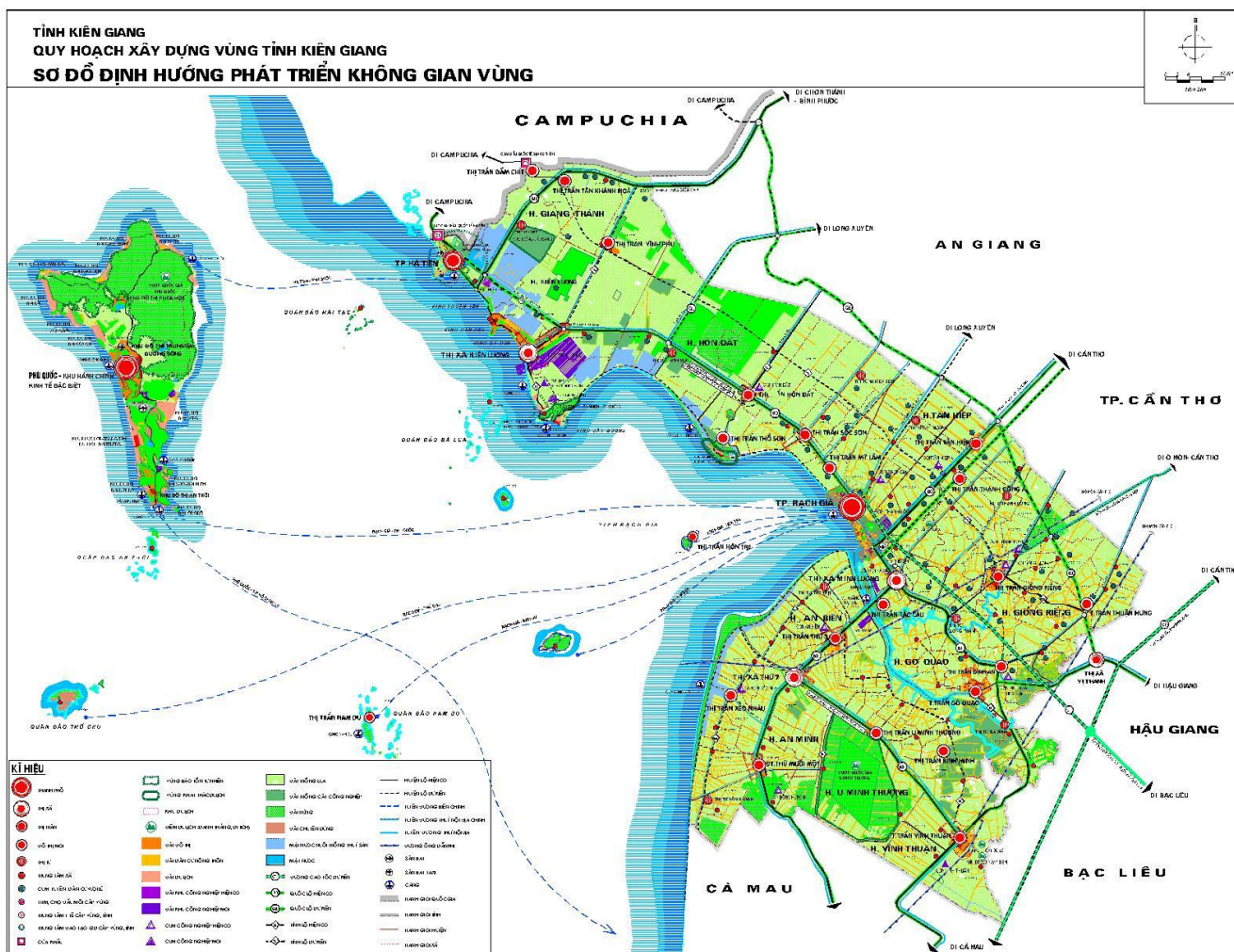


Công tác quy hoạch đã đóng góp lớn cho việc định hướng phát triển TT&DS

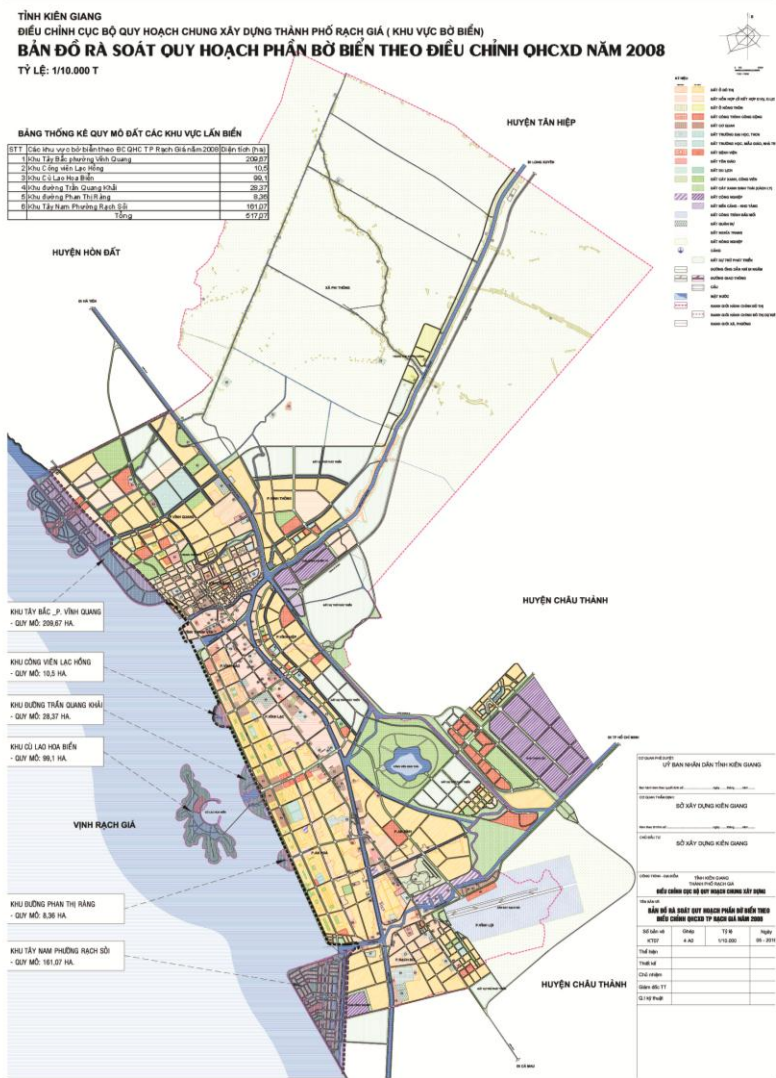
❖ Đồ án QHXD vùng tỉnh Kiên Giang đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 1180/QĐ-UBND ngày 02/6/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang

Tổng diện tích 634.626 ha:

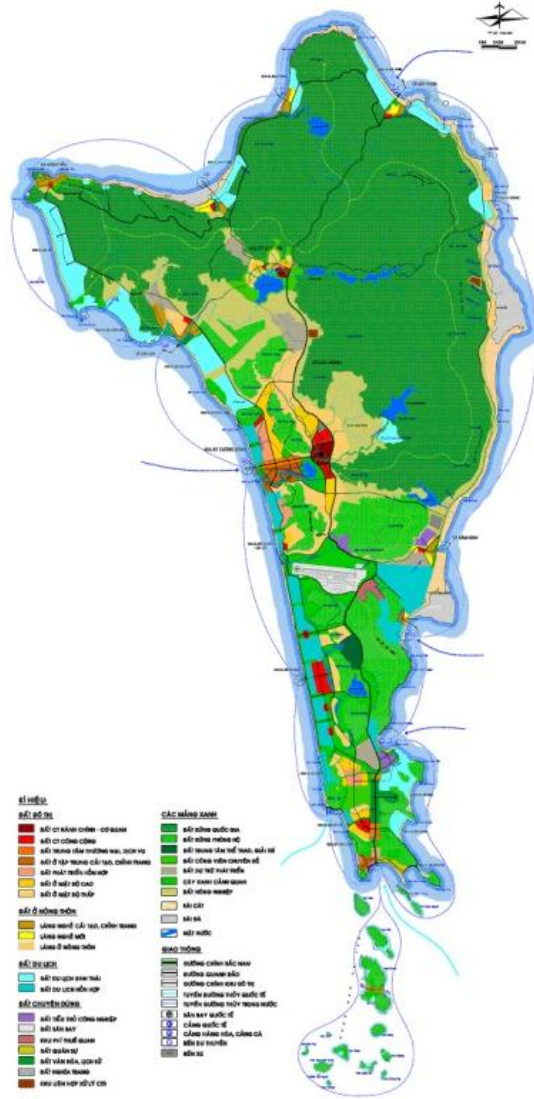
a. Đất XD đô thị và nông thôn:	55.730	ha,
- Đất đô thị:	33.920	ha,
- Đất dân cư nông thôn:	21.810	ha,
b. Đất xây dựng công nghiệp:	4.389	ha,
- Các khu công nghiệp:	3.359	ha,
- Các cụm công nghiệp:	1.030	ha,
c. Đất và các vùng tự nhiên cho du lịch:	55.000	ha,
d. Đất giao thông & công trình đầu mồi hạ tầng kỹ thuật:	2.510	ha,
e. Đất chuyên dùng khác:	46.200	ha,
f. Đất khác:	470.797	ha,
- Đất lâm nghiệp:	97.126	ha,
- Đất sản xuất nông nghiệp, mặt nước...:	373.671	ha,



- ❖ Rà soát Đồ án Điều chỉnh QHCXD TP Rạch Giá đến 2025
- ❖ Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 30/01/2008
- ❖ **Tổng diện tích : 10.780 ha**



- ❖ Đồ án Điều chỉnh QHCXD đảo Phú Quốc đến 2030
- ❖ Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/05/2010
- ❖ Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/06/2015
- ❖ **Tổng diện tích: 58.923 ha**

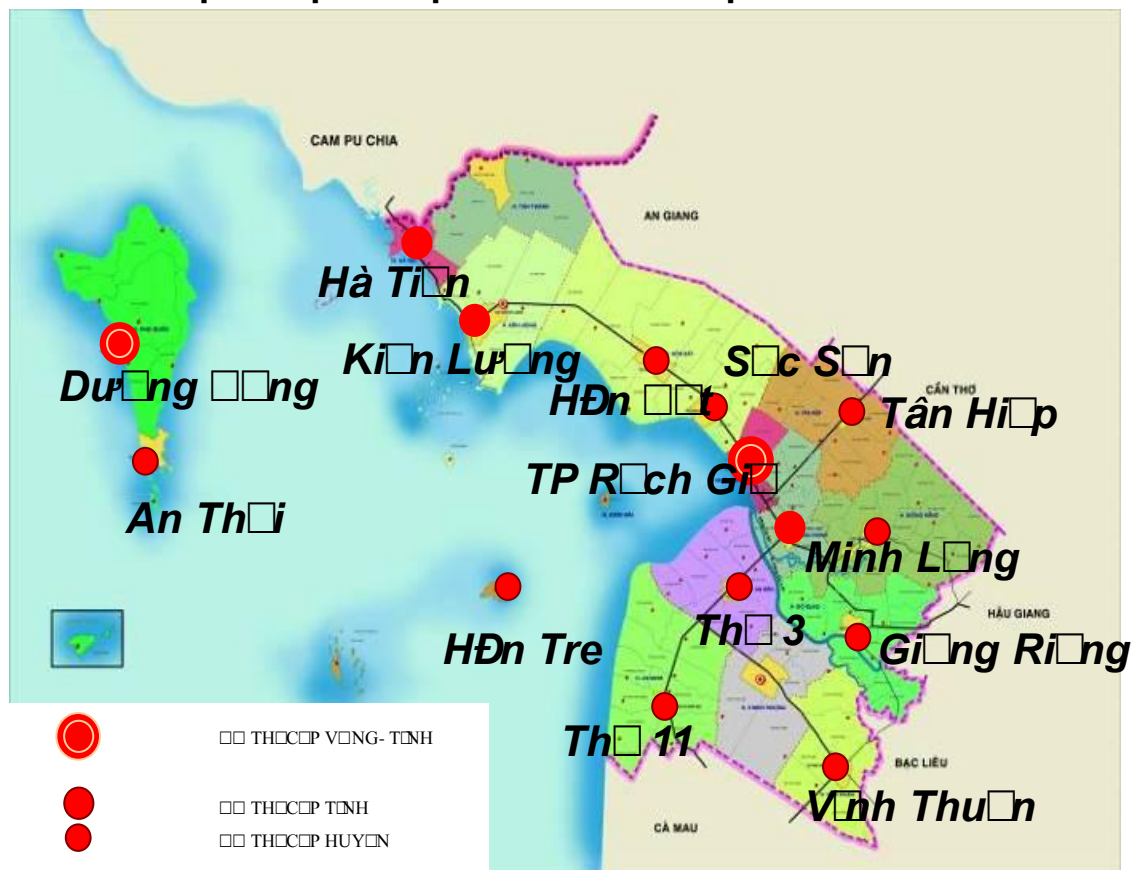


I. THỰC TRẠNG

3. Về phát triển đô thị:

- Về hiện trạng phân loại đô thị: có **14 đô thị**, trong đó:
 - + 2 đô thị **loại II**: TP Rạch Giá (năm 2014); huyện đảo Phú Quốc (năm 2014);
 - + 1 đô thị **loại III**: Thị xã Hà Tiên (năm 2012);
 - + 1 đô thị **loại IV**: Thị trấn Kiên Lương (năm 2012);
 - + 10 đô thị **loại V**: Hòn Đất, Sóc Sơn, Tân Hiệp, Minh Lương, Giồng Riềng, Gò Quao, Thứ Ba, Thứ Mười Một, Vĩnh Thuận, Hòn Tre.

HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG ĐÔ THỊ TOÀN TỈNH

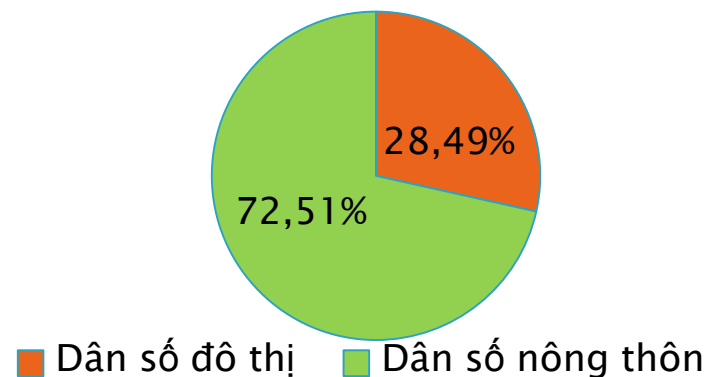


I. THỰC TRẠNG

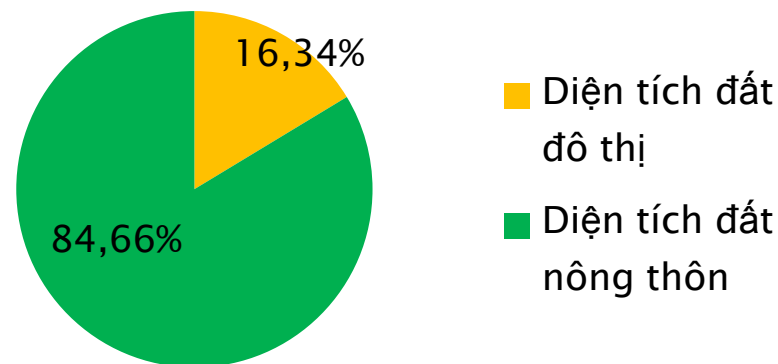
3. Về phát triển đô thị:

- Tỷ lệ đô thị hóa (*dân số thành thị/dân số toàn tỉnh*): 28,49%.
- Dân số đô thị ước khoảng 506.339 người;
- Diện tích đất đô thị 103.751,91ha, chiếm 16,34% diện tích tự nhiên.

Tỷ lệ đô thị hóa



Tỷ lệ diện tích đất đô thị/ diện tích tự nhiên



I. THỰC TRẠNG

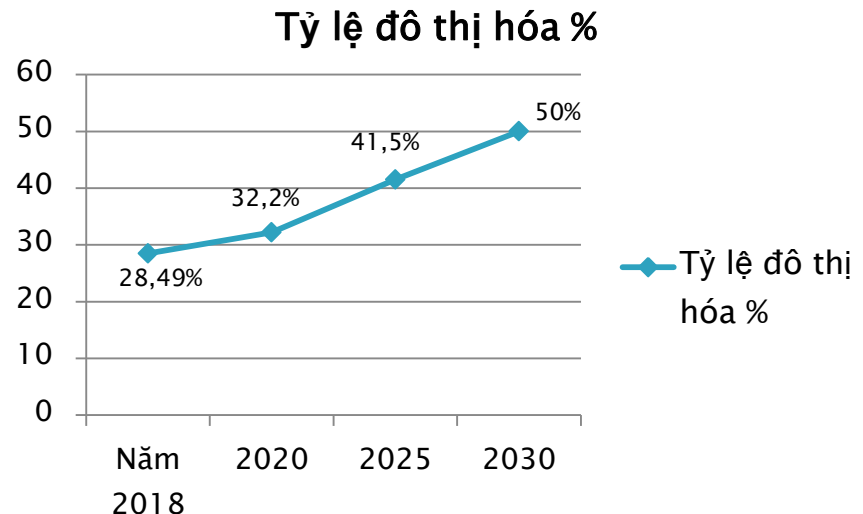
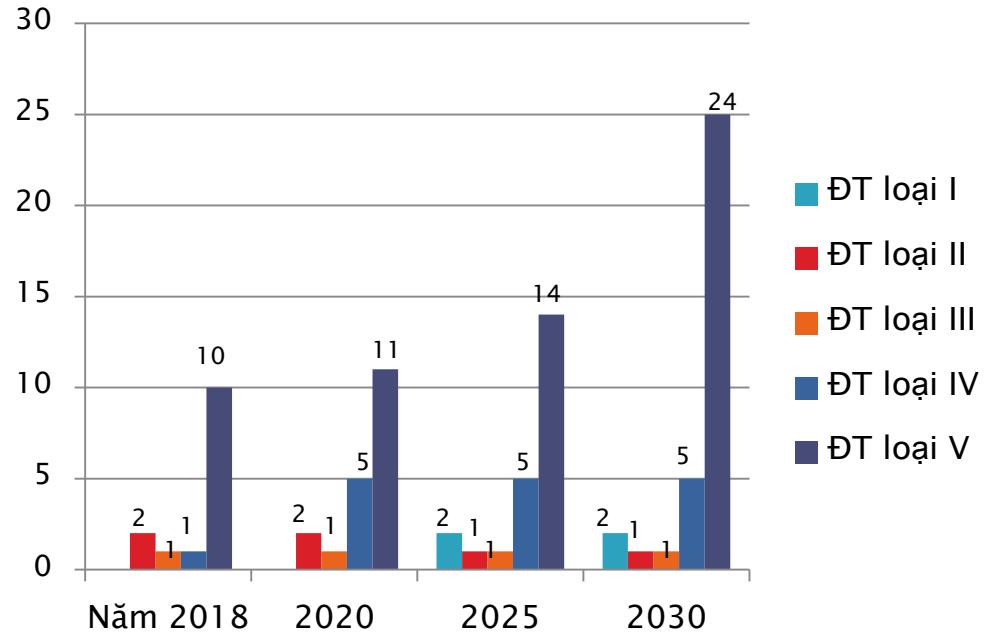
3. Về phát triển đô thị:

– Mục tiêu phát triển:

+ Đến năm 2020: Phân đầu có 19 đô thị, trong đó có 2 đô thị loại II (Rạch Giá và Phú Quốc), 1 đô thị loại III (Hà Tiên), 5 đô thị loại IV và 11 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hoá là 32,2%.

+ Đến năm 2025: Phân đầu có 23 đô thị, trong đó 2 đô thị loại I (Rạch Giá và Phú Quốc), 1 đô thị loại II (Hà Tiên), 1 đô thị loại III (Kiên Lương) 5 đô thị loại IV và 14 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hoá là 41,5%.

+ Đến năm 2030: Hình thành thêm 11 đô thị, nâng tổng số đô thị toàn tỉnh tăng lên 34 đô thị. Tỷ lệ đô thị hoá trên 50%.



I. THỰC TRẠNG

4. Về hiện trạng phát triển nhà ở GD 2010–2017:

– Diện tích nhà ở bình quân đầu người GD 2010 –2017:

	Diện tích nhà ở bình quân trên đầu người toàn tỉnh (m ² /người)	Tỷ lệ Tăng so với năm 2010 (%)
Năm 2010	16	
Năm 2015	22.75	29.68
Năm 2017	23.36	31.51

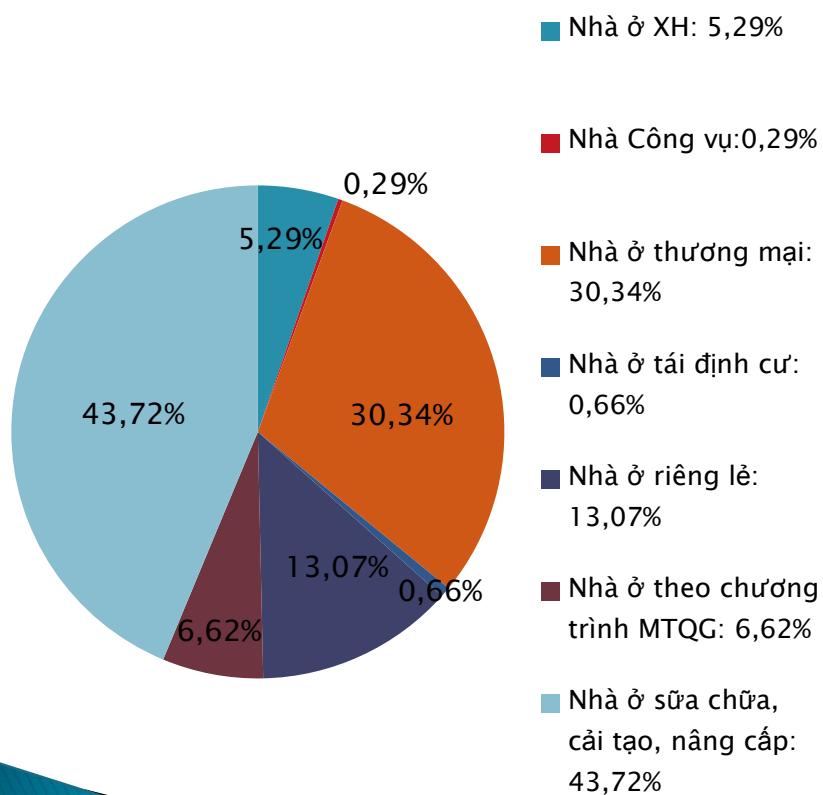
– Đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp nhà ở toàn tỉnh năm 2015:

Đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp nhà ở toàn tỉnh	Số lượng (căn)	Diện tích sàn (m ²)
Tổng	181836	18549507
Nhà ở thương mại	17496	4300085
Nhà ở cho các đối tượng XH	9756	1366738
Nhà ở công vụ	1484	61489
Nhà ở khác	16515	528480
Nâng cấp, sửa chữa cải tạo	136585	12292715

Nguồn báo cáo thống kê 2018

I. THỰC TRẠNG

4. Về mục tiêu phát triển nhà ở.



Kế hoạch phát triển nhà ở đến 2020

(QĐ 548/QĐ-UBND ngày 12/03/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang)

Bảng tổng hợp phát triển nhà ở GD 2017-2020

LOẠI NHÀ Ở	Kế hoạch 2017 - 2020	
	Số lượng căn	Diện tích sàn (m ²)
Cộng	101.333	9.640.222
1. Nhà ở xã hội	8.200	510.400
- Nhà ở công nhân	3.200	102.400
- Nhà ở học sinh, sinh viên	1.000	48.000
- Người có thu nhập thấp tại đô thị	2.000	180.000
- Các đối tượng xã hội khác	2.000	180.000
2. Nhà công vụ	700	28.000
- Nhà công vụ cán bộ, công chức	200	8.000
- Nhà công vụ giáo viên	500	20.000
3. Nhà ở thương mại	15.000	2.925.000
4. Nhà ở tái định cư	2.000	64.000
5. Nhà ở riêng lẻ	14.000	1.260.000
6. Nhà ở theo chương trình mục tiêu	14.606	638.392
- Nhà ở cho người có công với cách mạng	4.500	315.000
- Nhà ở hộ gia đình nghèo	10.106	323.392
7. Nhà ở sửa chữa, cải tạo, nâng cấp	46.827	4.214.430

I. THỰC TRẠNG

5. Một số dự án bất động sản :

(1). TP .Rạch Giá:

– Đã và đang *hình thành các khu đô thị mới* khang trang;

– *Các dự án nổi bật* như :khu đô thị **Phú Cường**, Khu đô thị **Phú Gia**, Khu dân cư **An Bình**, bến xe tỉnh, Trung tâm thương mại Rạch sỏi, **nhà ở xã hội 444 Ngô Quyền**, nhà ở xã hội 460 Ngô Quyền, khu đô thị mới **lần biển Tây Bắc** thành phố Rạch Giá, ...



Khu đô thị mới Tây Bắc_ Quy mô 99,4ha



Khu đô thị mới Tây Bắc - TP Rạch Giá đang hình thành

I. THỰC TRẠNG

5. Một số dự án bất động sản :

(1). TP .Rạch Giá:



Đảo Phú Gia 29,9ha _Khu đô thị Phú Cường



Phố thương mại _Khu đô thị Phú Cường



Khu đô thị Phú Cường Quy mô 147 ha

I. THỰC TRẠNG

5. Một số dự án bất động sản :

(2). TX. Hà Tiên và H. Kiên Lương

Các dự án tạo động lực phát triển đô thị như *Khu đô thị Du lịch biển Hà Tiên; Khu đô thị lấn biển Hà Tiên (C&T); Khu du lịch sinh thái phường Đông Hồ; Khu đô thị lấn biển Nam Hà Tiên ..; Khu Cảng Hòn Chông; Trung tâm Thương mại Ba Hòn; Trung tâm Thị trấn Kiên Lương; Khu du lịch núi MoSo;*



Trung tâm thương mại Ba Hòn, huyện Kiên Lương



Trung tâm thương mại Trần Hào, thị xã Hà Tiên



Khách sạn River, thị xã Hà Tiên

I. THỰC TRẠNG

5. Một số dự án bất động sản :

(3). H. Phú Quốc:

+ Phú Quốc có vị trí chiến lược, thế mạnh đặc trưng về điều kiện tự nhiên, thiên nhiên ưu đãi; sẵn sàng về hạ tầng kỹ thuật (*Cảng hàng không Quốc tế, cảng biển Quốc tế, đường vòng quanh đảo, đường trục chính Bắc nam, cấp điện, cấp nước,...*), hạ tầng xã hội đang trong quá trình phát triển ổn định;

+ Các dự án trọng điểm đã đi vào hoạt động (*Vinpearl Phú Quốc, Safari Phú Quốc, JM Marriott Phú Quốc, Cáp treo, Novotel Phú Quốc Emerald Bay Resort & spa,*) và nhiều dự án đầu tư khác đang hoàn thiện đưa vào khai thác sử dụng (*Casino Phú Quốc...*), tạo được niềm tin cho giới đầu tư.



Vinpearl Resort ở Bãi Dài



Marriot Resort ở Bãi Sao

Khách sạn Novotel ở Bãi Trường

II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI, HẠN CHẾ (7 Vấn đề)



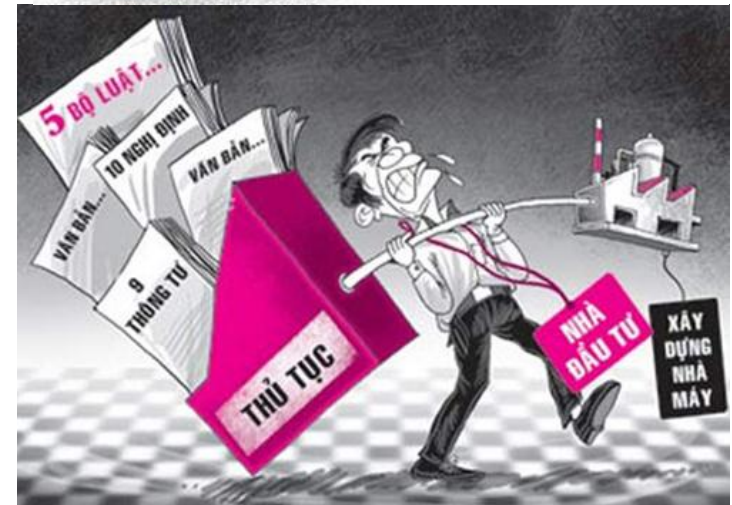
1. Kinh tế quá phụ thuộc vào bất động sản:

Khi nền kinh tế quá dựa vào bất động sản để phát triển về lâu dài sẽ rất nguy hiểm (*hiện tượng vỡ bong bóng của thị trường bất động sản*). Tài nguyên và nhân lực của đất nước cần được quan tâm đầu tư vào các ngành kỹ thuật, công nghệ, ... thay vì **chỉ tập trung vào TT BĐS**.



2. Khung pháp lý còn nhiều bất cập.

Chính sách huy động nguồn tài chính dài hạn để phát triển thị trường bất động sản, chính sách về thuế giao dịch, thuế tài sản, .. **trình tự, thủ tục triển khai thực hiện các dự án bất động sản còn nhiều phức tạp, kéo dài** thời gian làm ảnh hưởng đến tiến độ, tâm lý của nhà đầu tư



II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI, HẠN CHẾ



3. Giá cả bất động sản nhìn chung còn quá cao so với mặt bằng thu nhập chung của người dân và giá trị thực của bất động sản; → làm *ảnh hưởng* trực tiếp đến quá trình *phát triển kinh tế - xã hội* và việc *tạo lập nhà ở* của người thu nhập thấp.



4. Cơ chế đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư còn nhiều tồn tại bất cập dẫn đến tình trạng khiếu kiện đông người, kéo dài xảy ra ở một số địa phương





II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI, HẠN CHẾ

5. Hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn thiện, đặc biệt là đấu nối giao thông, nước thải, rác thải... làm giảm sức hút và quy mô của TT BĐS.

+ Việc phát triển bất động sản ở một địa phương còn mang tính tự phát, dễ dãi, thiếu đồng bộ



Bất cập về hạ tầng kỹ thuật

6. Phân lô bán nền; xây dựng nhà ở, công trình không đúng mục đích sử dụng đất còn diễn ra phổ biến và phức tạp ở những địa phương có biểu hiện sốt đất.

+ không thu được tiền thuế từ đất

+ Phá vỡ Quy hoạch

+ làm nản lòng các nhà đầu tư BĐS chân chính.



Tự phân lô bán nền và xây dựng trái phép tại Phú Quốc

II. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI, HẠN CHẾ



7. Công tác kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm **còn bị buông lỏng** đối với hoạt động của thị trường bất động sản nhất là hoạt động giao dịch. Năng lực cán bộ công chức thực thi nhiệm vụ **chưa đáp ứng nhu cầu đặt ra**



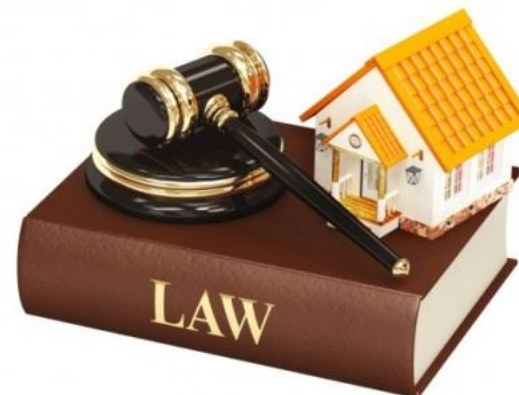


II. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ (8 Vấn đề)

1. Nhanh chóng Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai và khung pháp lý để **quản lý và phát triển** thị trường bất động sản (*luật phát triển đô thị đang chuẩn bị ban hành*);

+ Nghiên cứu sửa đổi cơ chế phù hợp trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư → góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án. Tiến hành rà soát nhằm đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến chính sách đất đai và thị trường bất động sản.

+ Tiếp tục quan tâm chính sách hỗ trợ **tài chính, ngân hàng** cho các dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và người lao động; quan tâm **phát triển nhà ở khu vực nông thôn gắn với việc xây dựng nông thôn mới**.



Nhà ở xã hội 444 Ngô Quyền - TP Rạch Giá



II. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

2. Tích cực tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai thông qua nhiều hình thức, nâng cao nhận thức và trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước và người sử dụng đất



3. Tăng cường công tác kiểm tra, xử lý các tổ chức, cá nhân hành nghề kinh doanh bất động sản tại các sàn giao dịch và trung tâm môi giới bất động sản trên địa bàn (theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.)





II. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

4. Hoàn thành việc **lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết đô thị; chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị**cho từng địa phương làm cơ sở triển khai các dự án liên quan đến dự án bất động sản;



5. Từng bước nghiên cứu, triển khai áp dụng **mô hình đô thị xanh, đô thị thông minh**... vào các dự án bất động sản, nâng cao chất lượng đô thị ngày càng văn minh, hiện đại, xanh sạch đẹp.





II. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

6. Khuyến khích tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại tham gia vào các hoạt động của thị trường bất động sản.



7. Tính pháp lý của sản phẩm Condotel tại các dự án du lịch ở Phú Quốc cần được xem xét đánh giá **xây dựng các quy định chính sách cụ thể** nhằm khai thác nguồn lực đầu tư và đảm bảo phát triển lành mạnh đa dạng hoá sản phẩm bất động sản.



8. Nâng cao năng lực cho bộ máy quản lý nhà nước các cấp trong việc thực hiện quản lý về đất đai và thị trường bất động sản **đủ về số lượng, đảm bảo về chất lượng**.

Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản đảm bảo thông suốt, **rõ ràng, khoa học**, vừa phù hợp quy định pháp luật



▶ XIN CHÂN THÀNH CẢM ƠN ĐÃ LẮNG NGHE!

