

BÁO CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2025

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; ngày 11/9/2025, Bộ Xây dựng đã có công văn số 9705/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc thực hiện việc công bố thông tin Quý III/2025 về nhà ở và thị trường bất động sản. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 34 tỉnh/thành phố và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng tổng hợp về tình hình thị trường bất động sản Quý III/2025 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

I. Bối cảnh chung của Quý III/2025

Theo báo cáo của Cục Thống kê – Bộ Tài chính về tình hình kinh tế-xã hội (KTXH) cho thấy tình hình KTXH tiếp tục xu hướng tích cực, tăng trưởng được thúc đẩy, kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm trong 9 tháng đầu năm 2025. Trong quý III năm 2025, tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tính tăng 8,23% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy đà phục hồi và tăng trưởng tích cực của nền kinh tế. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,46%, đóng góp 46,41% vào mức tăng trưởng chung. Đáng chú ý, ngành xây dựng đạt mức tăng 9,33%, đóng góp 7,99% vào tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế.

Đối với lĩnh vực bất động sản, trong thời gian qua Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ quan tâm, chỉ đạo quyết liệt triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm tháo gỡ khó khăn, kịp thời thúc đẩy các dự án đầu tư, tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở, bất động sản ở các phân khúc, nhất là nhà ở xã hội. Ngày 22/9/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 2116/QĐ-TTg về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm giúp Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo thống nhất, phối hợp giữa các Bộ, ngành và địa phương trong triển khai thực hiện, tham mưu sửa đổi bổ sung các chủ trương, chính sách nhà ở và thị trường bất động sản trên phạm vi toàn quốc. Theo đó, Thủ tướng Chính phủ đã chủ trì 02 hội nghị Ban Chỉ đạo để thúc đẩy thị trường bất động sản và triển khai giải pháp phát triển đột phá về nhà ở xã hội.

Tính từ đầu năm đến nay, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết, Công điện, văn bản chỉ đạo, điều hành liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản, trong đó có giao nhiệm vụ cụ thể cho các bộ, ngành, địa phương để tháo gỡ khó khăn vướng mắc, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững. Trên cơ sở đó, thị trường bất động sản cơ bản ổn định, nguồn cung bất động sản được cải thiện, niềm tin của nhà đầu tư trở lại, tính thanh khoản tăng, nhiều dự án nhà ở xã hội đã được cấp phép, khởi công và hoàn thành góp phần giải quyết nhu cầu an cư cho người dân.

II. Một số chính sách mới và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến thị trường bất động sản

Trong quý III/2025, Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt đối với các Bộ, ngành, địa phương và đã cụ thể hóa bằng các văn bản pháp lý và văn bản chỉ đạo, điều hành quan trọng liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản, cụ thể như:

- Văn bản hợp nhất số 132/VBHN-VPQH ngày 29/8/2025 của Văn phòng Quốc hội hợp nhất Luật Nhà ở;
- Văn bản hợp nhất số 131/VBHN-VPQH ngày 29/8/2025 của Văn phòng Quốc hội hợp nhất Luật Quy hoạch;
- Văn bản hợp nhất số 126/VBHN-VPQH ngày 27/8/2025 của Văn phòng Quốc hội hợp nhất Luật Đấu thầu;
- Văn bản hợp nhất số 123/VBHN-VPQH ngày 27/8/2025 của Văn phòng Quốc hội hợp nhất Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư;
- Văn bản hợp nhất số 116/VBHN-VPQH ngày 27/8/2025 của Văn phòng Quốc hội hợp nhất Luật Quy hoạch và Đô thị;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15;
- Văn bản số 08/VBHN-BXD ngày 09/7/2025 của Bộ Xây dựng hợp nhất Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;
- Quyết định số 2116/QĐ-TTg ngày 22/09/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiện toàn Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản;

- Quyết định số 113/QĐ-BCĐ ngày 31/7/2025 của Ban Chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng về ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng;

- Công điện số 138/CĐ-TTg ngày 20/8/2025 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung thực hiện có hiệu quả các giải pháp để kịp thời tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các dự án tồn đọng kéo dài để triển khai ngay các dự án;

- Công văn số 8312/VPCP-CN ngày 05/9/2025 của Văn phòng Chính phủ về việc rà soát khung pháp lý liên quan đến quy trình, thủ tục áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng;

Bên cạnh đó, ngay đầu tháng 10 năm 2025, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Công điện số 190/CĐ-TTg ngày 07/10/2025 chỉ đạo quyết liệt thực hiện các giải pháp nhằm tăng nguồn cung, giảm giá nhà ở, bất động sản và ổn định thị trường.

Tiếp theo, Chính phủ ban hành Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, nhằm hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội, tăng nguồn cung, ổn định thị trường và bảo đảm an sinh xã hội.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý III/2025.

1. Nguồn cung dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và đất nền (chuyển nhượng QSDĐ có hạ tầng để người dân xây dựng nhà ở)

Tổng số nguồn cung các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội và dự án đầu tư hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trong quý III/2025 như sau:

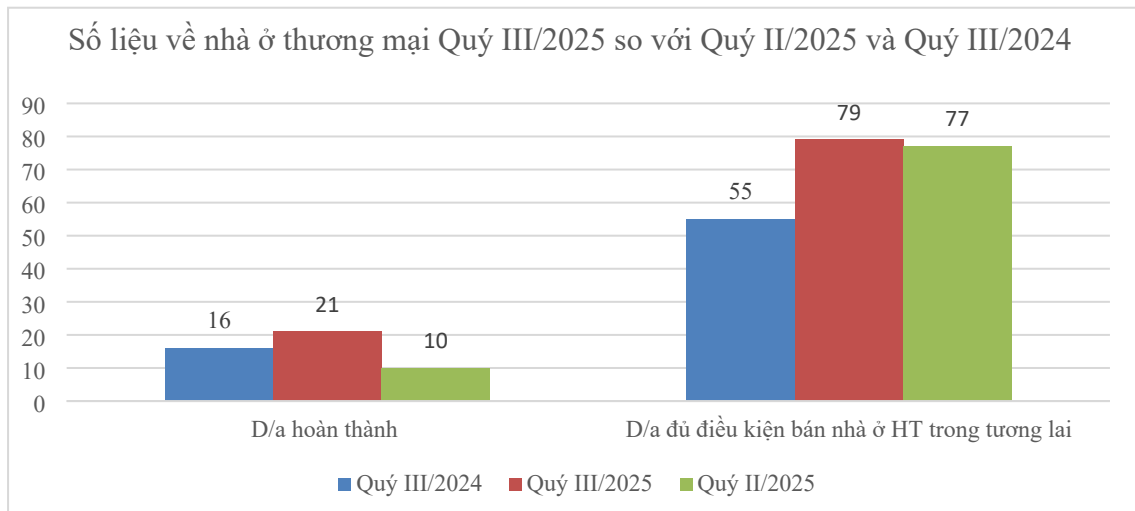
- *Được chấp thuận chủ trương đầu tư:* 113 dự án nhà ở thương mại.
- *Được giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu:* 93 dự án nhà ở xã hội.
- *Đang triển khai xây dựng:* tổng số có 1.779 dự án với quy mô khoảng 842.659 căn, lô/nền, trong đó: nhà chung cư 306.663 căn, nhà ở riêng lẻ 444.324 căn và đất nền chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở 91.672 lô/nền.
- *Đã hoàn thành xây dựng:* tổng số có 78 dự án với quy mô khoảng 27.949 căn, lô/nền, trong đó: nhà chung cư 17.194 căn, nhà ở riêng lẻ 6.257 căn và đất nền chuyển nhượng cho người dân tự xây dựng nhà ở 4.498 lô/nền.
- *Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội):* tổng số có 92 dự án với quy mô khoảng 37.987 căn, trong đó

nhà chung cư 22.210 căn, nhà ở riêng lẻ 16.777 căn.

Số liệu cụ thể đối với từng loại hình bất động sản như sau:

1.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- *Được chấp thuận chủ trương đầu tư*: 113 dự án.
- *Đang triển khai xây dựng*: 1.231 dự án với quy mô vào khoảng 618.371 căn, trong đó có 174.047 căn chung cư, 444.324 căn nhà ở riêng lẻ.
- *Đã hoàn thành xây dựng*: 21 dự án với quy mô vào khoảng 9.496 căn, trong đó có 3.239 căn chung cư, 6.257 căn nhà ở riêng lẻ (bằng 200% so với quý 2 năm 2025 và bằng 131% so với cùng kỳ năm 2024).
- *Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai*: 79 dự án với quy mô vào khoảng 32.4449 căn, trong đó có 15.649 căn chung cư, 16.800 căn nhà ở riêng lẻ (bằng 102,6% so với quý 2 năm 2025 và bằng 143% so với cùng kỳ năm 2024).



1.2. Đối với dự án nhà ở xã hội

1.2.1. Tình hình thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030:

Lũy kế đến nay, cả nước có 696 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai với quy mô 637.048 căn, trong đó:

- *Được chấp thuận chủ trương đầu tư*: 380 dự án với quy mô 388.090 căn.
- *Đang triển khai xây dựng*: 151 dự án với quy mô 132.616 căn.
- *Hoàn thành*: 165 dự án với quy mô 116.342 căn.

Như vậy, số lượng dự án đã hoàn thành, khởi công, chấp thuận chủ trương đầu tư đến năm 2025 đạt 60% so với chỉ tiêu đã đặt ra tại Đề án (đầu tư xây dựng khoảng 1.062.200 căn).

1.2.2. Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Quý III năm 2025

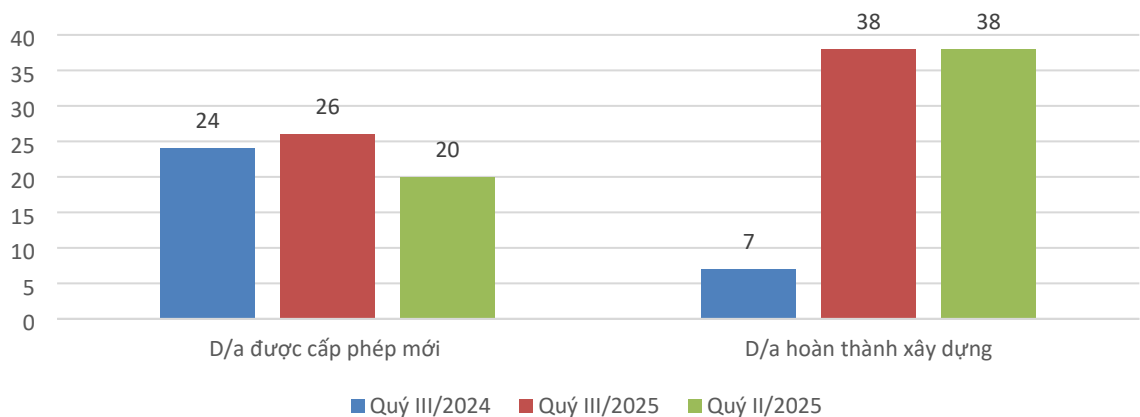
Riêng trong quý III năm 2025, tình hình triển khai thực hiện nhà ở xã hội như sau:

- Được giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu: 93 dự án.
- Được cấp phép, khởi công xây dựng: 27 dự án với quy mô 19.664 căn.
- Đã hoàn thành (hoàn thành toàn bộ và một phần): 19 dự án với quy mô khoảng 13.955 căn.
- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: 13 dự án với quy mô vào khoảng 5.561 căn.

1.3. Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở

- Được cấp phép xây dựng mới: 26 dự án với quy mô 4.889 lô/nền (bằng 130% so với Quý II/2025 và bằng 108% so với cùng kỳ năm 2024).
- Đang triển khai xây dựng: 397 dự án với quy mô khoảng trên 91.672 lô/nền.
- Đã hoàn thành xây dựng: 38 dự án với quy mô 4.498 lô/nền (bằng 100% so với cùng kỳ năm 2025).

Số lượng dự án ĐTXD hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở Quý III/2025 so với Quý II/2025 và Quý III/2024



2. Nguồn cung bất động sản du lịch

Theo báo cáo của 09/34¹ địa phương, nguồn cung đối với bất động sản du lịch như sau:

- Được chấp thuận chủ trương đầu tư: 09 dự án với tổng mức đầu tư vào

¹ Các địa phương có báo cáo: tỉnh Sơn La, Tuyên Quang, Ninh Bình, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Nghệ An, Hà Tĩnh, Tây Ninh, Tp Hồ Chí Minh

khoảng 59.859 tỷ đồng.

- *Đang triển khai xây dựng*: có 09 dự án với quy mô khoảng 665 căn hộ du lịch, 901 căn biệt thự du lịch.

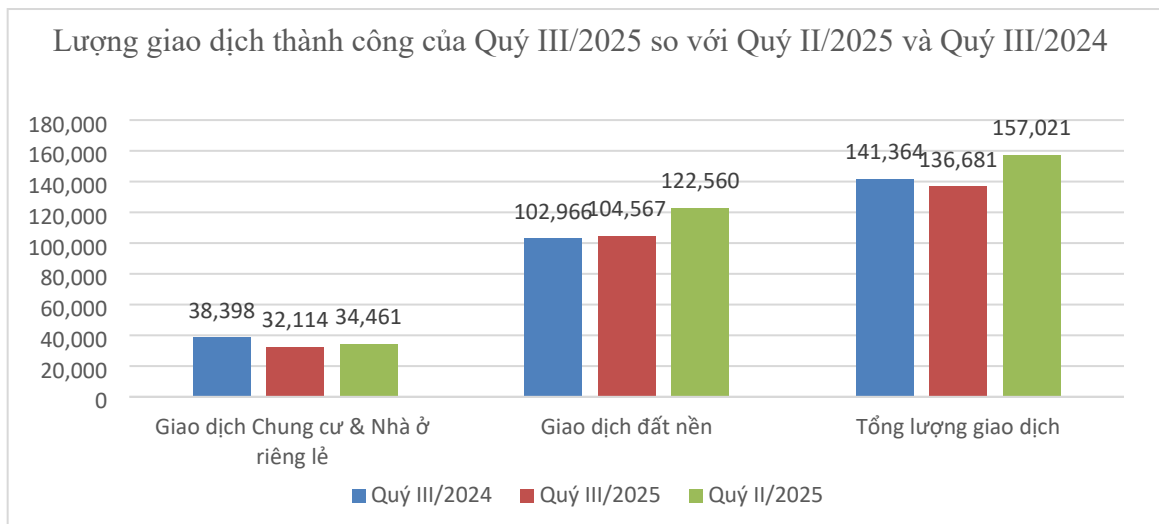
- *Đã hoàn thành xây dựng*: có 01 dự án với quy mô khoảng 40 căn hộ du lịch, 32 căn văn phòng kết hợp lưu trú.

3. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Trong Quý III năm 2025, lượng giao dịch bất động sản tiếp tục có xu hướng giảm với quý trước, theo đó, trong Quý III có khoảng 136.681 giao dịch, bằng 87% so với quý II/2025 và bằng 96,6% so với cùng kỳ năm 2024, trong đó:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 32.114 giao dịch thành công (bằng 93,1% so với quý II/2025 và bằng 83,6% so với cùng kỳ năm 2024).

- Lượng giao dịch đất nền: có 104.567 giao dịch thành công (bằng 85,3% so với quý II/2025 và bằng 101,5% so với cùng kỳ năm 2024).



4. Về tồn kho bất động sản

Theo báo cáo của 22/34 địa phương², lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý III vào khoảng 26.717 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 6.323 căn; nhà ở riêng lẻ 12.327 căn; đất nền 8.067 nền.

Lượng tồn kho bất động sản đối với loại hình nhà ở chung cư, riêng lẻ có xu hướng tăng, bằng 137% so với quý II/2025; loại hình đất nền có xu hướng giảm, bằng 68,8% so với quý II/2025.

² 12 địa phương không báo cáo số liệu hoặc báo cáo không có thông tin gồm: các tỉnh Lạng Sơn, Phú Thọ, Thanh Hóa, Quảng Trị, Quảng Ngãi, Lâm Đồng, Đồng Nai, Tây Ninh; các thành phố: Hải Phòng, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh, Cần Thơ.

5. Về giá giao dịch

Nhìn chung, giá giao dịch bất động sản, nhà ở tại các địa phương cơ bản ổn định, tuy nhiên tại các đô thị lớn như Tp Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh... giá giao dịch nhà ở chung cư vẫn tiếp tục duy trì ở mức cao.

5.1. Đối với căn hộ chung cư

Giá chung cư tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các đô thị lớn trong Quý III/2025 tiếp tục duy trì xu hướng tăng, đặc biệt ở phân khúc trung và cao cấp. Các dự án mới mở bán có giá trung bình 78 triệu đồng/m², hơn 30% nguồn cung mới có giá từ 100 triệu đồng/m² trở lên. Theo đó, giá thứ cấp vẫn duy trì đà tăng và thiết lập mặt bằng mới, đặc biệt tại các dự án đã bàn giao, có hạ tầng đồng bộ. Nguyên nhân chính của xu hướng này bao gồm khan hiếm quỹ đất, chi phí đầu vào tăng cao, quy trình pháp lý chậm và kỳ vọng cao từ phía chủ đầu tư...

(1) Tại thành phố Hà Nội:

Trong Quý III/2025, giá bán sơ cấp căn hộ chung cư tại Hà Nội tăng mạnh với mức giá trung bình đạt 95 triệu đồng/m² trong đó hơn 43% nguồn cung mới có giá trên 120 triệu đồng/m². Mặt bằng giá sơ cấp tăng mạnh kéo theo mặt bằng giá toàn thị trường tăng cao. Giá rao bán cụ thể tại một số dự án nổi bật trong quý III như sau:

Dự án Lancaster Legacy có mức giá rao bán trung bình 149 triệu đồng/m²; dự án Heritage West Lake có giá rao bán trung bình 140 triệu đồng/m²; dự án 88 Láng Hạ có rao bán giá trung bình 94 triệu đồng/m²; dự án The Nine Tower có giá rao bán trung bình 80-92 triệu đồng/m²; dự án Discovery Complex có giá rao bán trung bình 115 triệu đồng/m², dự án Masteri Grand Avenue có giá rao bán trung bình 105 triệu đồng/m², dự án Vinhomes Global Gate có giá rao bán trung bình 110-130 triệu đồng/m².

Ở phân khúc cao cấp, nhiều dự án có mức giá rao bán ở ngưỡng cao như: Dự án Sun Feliza Suites Cầu Giấy có giá rao bán từ 160-180 triệu đồng/m²; dự án The Nelson Private Residences có giá bán từ 130-180 triệu đồng/m²; dự án Starlake Tây Hồ Tây rao bán ở mức 130-180 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh:

Trong Quý III/2025, giá căn hộ chung cư tại TP. Hồ Chí Minh tiếp tục tăng, tập trung ở các phân khúc trung cấp và cao cấp. Giá bán sơ cấp trung bình đạt 91 triệu đồng/m², một số tại khu vực trung tâm có mức giá trung bình từ 120-150 triệu đồng/m². Sự cải thiện hạ tầng giao thông cùng tình trạng nguồn cung hạn chế tại nhiều khu vực là hai yếu tố chính hỗ trợ mặt bằng giá hiện nay. Các công trình trọng điểm như tuyến Metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên), đường Vành đai 3, cầu Thủ Thiêm 4, ... đang góp phần gia tăng giá trị bất động sản tại các khu vực

liên quan.

Giá rao bán cụ thể tại một số dự án trong quý III như sau: Dự án Fiato Premier đang có giá rao bán từ 50-60 triệu đồng/m²; The 9 Stellars giai đoạn mới được rao bán từ 76-92 triệu đồng/m²; dự án Paris Hoàng Kim (gần KĐT Thủ Thiêm) ghi nhận mức giá khoảng 88-95 triệu đồng/m²; Akari City có giá dao động từ 48-58 triệu đồng/m²; Celesta Rise được chào bán trong khoảng 62-80 triệu đồng/m²; dự án West Gate Bình Chánh có giá từ 41-48 triệu đồng/m².

Ở phân khúc cao cấp và hạng sang có một số dự án đáng chú ý như: Lancaster Legacy đang có giá bán từ 168-210 triệu đồng/m²; The Opusk Residence ghi nhận mức giá từ 225-290 triệu đồng/m²; Grand Manhattan dao động từ 150-190 triệu đồng/m²; Empire City từ 142-178 triệu đồng/m²; The Metropole Thủ Thiêm – giai đoạn mới đang rao bán với giá từ 180-225 triệu đồng/m².

Tại khu vực phía Bắc TP. Hồ Chí Minh (Bình Dương cũ), thị trường căn hộ có mức giá bán ổn định và có xu hướng tăng nhẹ. Tại vùng ven biển phía Đông TP. Hồ Chí Minh (Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), các dự án căn hộ trung và cao cấp ven biển có mức tăng nhẹ, tiếp tục thu hút người mua ở thực, nhờ hưởng lợi từ sự phát triển của du lịch – dịch vụ, cùng nâng cấp hạ tầng giao thông quan trọng như cao tốc Biên Hòa – TP. Hồ Chí Minh – ven biển, đường ven biển kết nối vùng Đông Nam Bộ.

(3) Tại các địa phương khác

Tại thành phố Hải Phòng, giá căn hộ chung cư trong Quý III/2025 nhìn chung ổn định, tăng nhẹ từ 1-2% so với Quý II/2025. Cụ thể, dự án The Minato Residence có giá rao bán khoảng 42-59 triệu đồng/m²; dự án Sentosa Sky Park có giá rao bán khoảng 40-49 triệu đồng/m². Nguồn cung tại thị trường Hải Phòng trong quý hạn chế, tuy nhiên nhu cầu mua ở thực vẫn duy trì ổn định, đặc biệt tại các dự án có vị trí gần trung tâm và hạ tầng giao thông phát triển.

Tại thành phố Cần Thơ, giá căn hộ trong Quý III/2025 có xu hướng tăng nhẹ. Chung cư Cara River Park có giá rao bán dao động từ 50-57 triệu đồng/m²; Thiên Quân Marina Plaza có giá rao bán dao động từ 30-35 triệu đồng/m².

Tại thành phố Đà Nẵng, thị trường căn hộ trong Quý III/2025 nhìn chung ổn định, mức giá rao bán tăng nhẹ so với Quý II, tăng khoảng 7%. Một số dự án trung và cao cấp vẫn duy trì sức mua tốt nhờ vị trí trung tâm và tiện ích hoàn thiện. Giá rao bán như sau: dự án F. Home có giá rao bán khoảng 60 – 74 triệu đồng/m²; dự án Monarchy ven sông Hàn dao động 50 – 60 triệu đồng/m².

5.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Trong Quý III/2025, giá giao dịch biệt thự và nhà liền kề trong dự án tại nhiều

địa phương tiếp tục xu hướng tăng nhẹ so với Quý II/2025, với biên độ tăng phổ biến từ 1–3%, tập trung ở các khu vực có hạ tầng đồng bộ, tiến độ dự án nhanh và nhu cầu ở thực cao. Một số địa phương như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Khánh Hòa, Đà Nẵng có xu hướng tăng nhờ hưởng lợi từ các dự án giao thông lớn đang triển khai, cụ thể như sau:

(1) Tại thành phố Hà Nội

Trong Quý III/2025, giá biệt thự và nhà ở liền kề tại Hà Nội tiếp tục xu hướng tăng giá nhẹ, khoảng 1,5 – 3% so với Quý II/2025 nhờ yếu tố hạ tầng cải thiện và hạn chế nguồn cung ở khu vực nội đô. Giá rao bán tại một số dự án ghi nhận ở mức cao, đặc biệt tại các quận nội thành và các khu đô thị có quy hoạch đồng bộ.

Một số dự án có giá rao bán như sau: Khu đô thị Tây Hồ Tây đang ghi nhận mức giá dao động khoảng 278–290 triệu đồng/m²; dự án The Manor Central Park có giá từ 318–330 triệu đồng/m²; khu đô thị Nam Thăng Long – Ciputra Hà Nội duy trì mặt bằng giá khoảng 360–375 triệu đồng/m²; khu biệt thự Embassy Garden đang được chào bán từ 382–395 triệu đồng/m²; dự án Dreamland Tây Hồ có mức giá khoảng 270–276 triệu đồng/m²; Vinhomes Thăng Long rao bán trong khoảng 175–184 triệu đồng/m²; dự án Vinhomes Cổ Loa có giá khoảng 308–358 triệu đồng/m²; khu nhà ở Xuân Phương Viglacera đang có giá bán khoảng 202–208 triệu đồng/m²; khu đô thị Pandora Triều Khúc ghi nhận giá từ 338–340 triệu đồng/m²; dự án An Vượng Villa đang được chào bán từ 375–380 triệu đồng/m²; khu biệt thự An Hưng có giá từ 273–276 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh

Trong Quý III/2025, giá biệt thự và nhà ở liền kề tại thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục duy trì xu hướng ổn định và duy trì ở mức giá cao.

Một số dự án có giá rao bán như sau: dự án The 9 Stellars có giá từ 150–220 triệu đồng/m², dự án The Classia có giá từ 180–250 triệu đồng/m², Dự án Lucasta Villa có giá từ 152–154 triệu đồng/m²; dự án Nam Phú có giá từ 120–170 triệu đồng/m², dự án Hưng Thái có giá từ 270–300 triệu đồng/m², Dự án The Rivus Elie Saab có giá từ 300–500 triệu đồng/m².

(3) Tại các địa phương khác

Giá bán biệt thự, nhà ở liền kề tại các địa phương khác trong Quý III/2025 nhìn chung có xu hướng tăng so với Quý II/2025, tập trung tại các dự án có hạ tầng đồng bộ, vị trí trung tâm và tiến độ xây dựng tốt.

Tại thành phố Đà Nẵng, dự án Khu đô thị Nam Cầu Tuyên Sơn có giá bán khoảng 88 – 108 triệu đồng/m²; dự án Sun Symphony Residence (đường Trần Hưng Đạo, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà) ghi nhận mức giá rao bán 235 – 250 triệu đồng/m², bên cạnh đó, các khu đô thị ven sông Hàn và khu vực ven biển Mỹ

An – Ngũ Hành Sơn tiếp tục duy trì sức mua tốt, nhờ hưởng lợi từ hạ tầng du lịch và giao thông kết nối liên vùng.

Tại tỉnh Ninh Bình, dự án Sun Urban City có giá bán dao động trong khoảng 80 – 120 triệu đồng/m².

Tại Khánh Hòa cũng ghi nhận mức tăng nhẹ 1–2% trong Quý III/2025, đặc biệt tại các khu đô thị ven biển và khu vực trung tâm đang được đầu tư hạ tầng mạnh. Giá rao bán một số dự án như sau: dự án KVG Mozzadiso Nha Trang có giá rao bán từ 60-70 triệu đồng/m², Gran Melia Nha Trang có giá rao bán từ 90-130 triệu đồng/m², Khu đô thị Vĩnh Diêm Trung có giá rao bán từ 80-164 triệu đồng/m².

5.3. Đối với đất nền

Trong Quý III/2025 giá bán đất nền ổn định và duy trì ở mức cao, một số khu vực có hạ tầng kết nối đồng bộ hoặc thông tin quy hoạch rõ ràng vẫn ghi nhận mức tăng từ 2-4% so với Quý II/2025.

(1) Tại thành phố Hà Nội

Trong quý III/2025, thị trường đất nền tại Hà Nội duy trì trạng thái ổn định, một số khu vực ven đô ghi nhận mức giá tăng nhẹ nhờ tác động tích cực từ hạ tầng hoàn thiện, mật độ dân cư gia tăng và triển vọng quy hoạch rõ nét. Ghi nhận thực tế tại một số dự án cho thấy giá đất nền tại khu Minh Giang – Đàm Vã có mức giá rao bán trung bình 45 triệu đồng/m²; dự án Cienco 5 có mức giá rao bán phổ biến 61 triệu đồng/m²; Phú Cát City có giá rao bán khoảng 65 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh

Trong quý III/2025, thị trường đất nền thuộc các khu đô thị và dự án tại TP. Hồ Chí Minh nhìn chung giữ mặt bằng giá ổn định, tuy nhiên thanh khoản giảm nhẹ so với nửa đầu năm do ảnh hưởng từ các chính sách siết chặt hoạt động đầu cơ, hạn chế tách thửa và kiểm soát chuyển nhượng lô nhỏ. Sức mua trên thị trường tập trung chủ yếu vào những khu vực có tiềm năng tăng giá nhờ hạ tầng phát triển và tính pháp lý rõ ràng.

Tại khu vực phía Bắc (Bình Dương cũ), thị trường đất nền có phục hồi nhẹ, chủ yếu ở các phường công nghiệp – đô thị ven ranh thành phố, nguồn cầu chủ yếu đến từ nhà đầu tư dài hạn và người mua để ở thật.

Tại vùng ven biển phía Đông (Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), thị trường đất nền ven biển và trung tâm hành chính cũ tiếp tục duy trì đà ổn định, nhờ hưởng lợi từ các dự án hạ tầng lớn như cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, đường ven biển Bình Châu – Long Hải và các tuyến vành đai kết nối khu công nghiệp – cảng biển Cái Mép – Thị Vải.

Giá rao bán cụ thể tại một số dự án nổi bật trong quý III như sau: Đất nền khu Phú Mỹ Chợ Lớn hiện rao bán ở mức 116–118 triệu đồng/m²; Phú Xuân – Cảng Sài Gòn dao động 55–63 triệu đồng/m²; Tân Phong khoảng 157 triệu đồng/m². Tại phía Bắc (Bình Dương cũ), giá đất nền tại Tân Đông Hiệp dao động 47–55 triệu đồng/m²; Khu đô thị Bình Nguyên có giá khoảng 47-68 triệu đồng/m². Tại phía Đông (Bà Rịa – Vũng Tàu cũ), đất nền khu trung tâm có giá 48–65 triệu đồng/m²; khu ven biển Long Hải, Phước Hải, Lộc An dao động 70–95 triệu đồng/m².

(3) Tại các địa phương khác

Tại Đà Nẵng, giá đất nền ổn định, tăng nhẹ khoảng 1–2% so với Quý II/2025, giá rao bán cụ thể như sau: dự án Gami Eco Charm có giá khoảng 23,5 triệu đồng/m²; dự án Hòa Khánh Residence có giá khoảng 30,5 triệu đồng/m²; dự án Elysia Complex City có giá khoảng 62 triệu đồng/m²; tại khu vực Quảng Nam cũ, đất nền duy trì mức giá ổn định, cụ thể: khu đô Ngọc Dương Riverside khoảng 30-32 triệu đồng/m²; khu đô thị Điện Nam – Điện Ngọc khoảng 30 triệu đồng/m².

Tại Hải Phòng, giá đất nền tiếp tục ổn định, không còn tình trạng tăng nóng, giá rao bán tại một số dự án như sau: dự án Vườn Hồng có giá khoảng 52-64 triệu đồng/m², Anh Dũng II – Sao Đỏ I có giá khoảng 45-60 triệu đồng/m².

Ngoài ra, các khu vực Đồng Nai, Hưng Yên, Bắc Ninh, Ninh Bình sau giai đoạn “sốt” đầu năm đã trở lại trạng thái ổn định, lượng giao dịch chủ yếu là mua bán thực, phục vụ nhu cầu ở hoặc đầu tư dài hạn.

5.4. Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Theo khảo sát thì giá cho thuê văn phòng quý III/2025 so với quý II/2025 cơ bản ổn định, giá cho thuê tại một số tòa nhà văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- Tại thành phố Hà Nội, thị trường văn phòng Hà Nội duy trì ổn định, tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức 86%. Một số tòa nhà tại khu vực trung tâm có giá tăng nhẹ, chi tiết như sau: Tòa nhà Cornerstone Building có giá cho thuê khoảng 38 USD/m²; Tòa nhà Lotte Mall West Lake Hanoi có giá cho thuê khoảng 32 USD/m²; Tòa nhà Lotte Center Hanoi có giá cho thuê khoảng 34-36 USD/m²; Dự án Việt Á Tower có giá cho thuê khoảng 13 USD/m²; Taisei Square Hanoi có giá cho thuê khoảng 25 USD/m²...

- Tại thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm tăng nhẹ so với quý trước, giá cho thuê văn phòng hạng B duy trì và ổn định so với quý trước, tỷ lệ lấp đầy đạt 91%, giá thuê một số tòa nhà như sau: toà nhà Lim Tower 3 có giá cho thuê dao động khoảng 40 USD/m²; Saigon Times Square có giá cho thuê dao động từ 55-60 USD/m²; Tòa nhà The METT có giá cho thuê dao động

từ 40- 45 USD/m²; ...

5.5. Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Trong Quý III/2025, giá bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cơ bản ổn định so với Quý II/2025.

- Giá bán loại hình condotel tăng nhẹ so với Quý II năm 2025, chi tiết tại một số dự án cụ thể như sau: Dự án CSJ Tower (thành phố Hồ Chí Minh) có giá rao bán từ 52-70 triệu đồng/m²; Dự án Vinpearl Beach Front Condotel (Khánh Hòa) có giá bán từ 43-49 triệu đồng/m²; Apec Mandala Wyndham Bình Thuận (tỉnh Lâm Đồng có giá bán từ 27- 42 triệu đồng/m²; Dự án Hoiana Resort & Golf (tại Đà Nẵng) có giá bán từ 72- 87 triệu đồng/m²;...

- Giá bán nhà biệt thự nghỉ dưỡng cơ bản ổn định so với quý trước. Chi tiết tại một số dự án trong quý nổi bật như sau: Dự án Sun Secret Valley Phú Quốc (An Giang) có giá bán từ 150-160 triệu đồng/m²; Dự án The Sailing Bay Hòn Thơm (An Giang) có giá bán từ 190-210 triệu đồng/m²; Dự án Aria Đà Nẵng Hotel And Resort (Đà Nẵng) có giá bán từ 87-100 triệu đồng/m²,...

5.6. Đối với bất động sản công nghiệp

Tình hình giá cho thuê đất bình quân và giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi trong quý III/2025 như sau:

(1) Tại miền Bắc

- Giá cho thuê đất công nghiệp trong quý III năm 2025 tại khu vực miền bắc ghi nhận mức 140 USD/m²/thời hạn thuê, giá ổn định, không có biến động so với quý trước. Giá thuê một số khu vực cụ thể như sau: khu công nghiệp Thanh Liêm - Hà Nam (Ninh Bình) có giá cho thuê trung bình 80 USD/m²; cụm công nghiệp Lê Hồ - Kim Bảng (Ninh Bình) có giá cho thuê trung bình 90 USD/m²; khu công nghiệp Yên Mỹ 2 (Hưng Yên) có giá cho thuê trung bình 117 USD/m²; Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão (Hưng Yên) có giá cho thuê trung bình 105 USD/m²; Cụm công nghiệp Hồng Dương (Hà Nội) có giá cho thuê trung bình 340 USD/m²,...

- Giá thuê nhà xưởng xây trong quý III năm 2025 vẫn duy trì ở mức 5,0 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý II năm 2025. Giá thuê một số khu vực cụ thể như sau: cụm công nghiệp Bãi Ba – Đông Thành (Phú Thọ) có giá cho thuê trung bình 7,42 USD/m²/tháng; cụm công nghiệp Đồng Thái (Thái Nguyên) có giá cho thuê trung bình 5 USD/m²/tháng; khu công nghiệp Đồng Vàng (Thanh Hóa) có giá cho thuê trung bình 7,5 USD/m²/tháng; Khu công nghiệp An Phát 1 (Hải Phòng) có giá cho thuê trung bình 8,33 USD/m²/tháng ...

(2) Tại miền Nam

- Giá cho thuê đất công nghiệp trong quý III năm 2025 tại khu vực miền nam

ghi nhận mức 191 USD/m²/thời hạn thuê, tăng nhẹ so với quý trước. Giá thuê một số khu vực cụ thể như sau: khu công nghiệp Nhơn Trạch (Đồng Nai) có giá chuyển nhượng trung bình 136 USD/m²; khu công nghiệp Bến Cát (thành phố Hồ Chí Minh) có giá chuyển nhượng trung bình 240 USD/m²; khu công nghiệp Nhơn Hòa (Gia Lai) có giá chuyển nhượng trung bình 92 USD/m².

- Giá thuê nhà xưởng xây trong quý III năm 2025 vẫn duy trì ở mức 4,8 USD/m²/tháng, không thay đổi so với quý II năm 2025. Giá thuê một số khu vực cụ thể như sau: khu công nghiệp Cầu cảng Phước Đông (Tây Ninh) có giá cho thuê trung bình 14,17 USD/m²/tháng; CN Lộc An Bình Sơn tỉnh Đồng Nai có giá cho thuê trung bình 4,6 USD/m²/tháng; KCN Tân Bình (TP. Hồ Chí Minh) có giá cho thuê trung bình 5 USD/m²/tháng;...

6. Tình hình huy động và tiếp cận nguồn vốn

6.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo số liệu báo cáo gần nhất của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 31/8/2025, dư nợ tín dụng bất động sản khoảng **4,1 triệu tỷ đồng**; trong đó dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt **1.823.312 tỷ đồng**, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Nội dung	Dư nợ tín dụng tại thời điểm tháng 8/2025
	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.823.312
1	Dư nợ tín dụng đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	614.737
2	Dư nợ tín dụng đối với dự án văn phòng cho thuê	61.946
3	Dư nợ tín dụng đối với dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	114.274
4	Dư nợ tín dụng đối với dự án khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng	62.487
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	64.560
6	Dư nợ tín dụng đối với khách hàng xây dựng, sửa chữa, mua nhà để bán, cho thuê	130.642
7	Dư nợ tín dụng đối với khách hàng mua quyền sử dụng đất	190.113
8	Dư nợ tín dụng đầu tư kinh doanh bất động sản khác	584.553

Số liệu cho thấy thị trường bất động sản hiện đang nhận được sự hỗ trợ tín dụng hơn so với thời điểm cuối năm 2024. Tuy nhiên, để đảm bảo sự phát triển bền vững, vẫn cần tiếp tục tăng cường kiểm soát các rủi ro tiềm ẩn nhằm duy trì sự ổn định của thị trường.

6.2. Về tình hình phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản

Trong 9 tháng đầu năm 2025, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp phát hành đạt gần 398.000 tỷ đồng, tăng 44% so với cùng kỳ năm 2024, cho thấy kênh huy động vốn qua trái phiếu đang phục hồi tích cực. Trong đó, ngành bất động sản đứng thứ hai, chiếm khoảng 18% tổng giá trị phát hành (hơn 70.000 tỷ đồng), tăng 35% so với năm trước.

Bên cạnh phát hành mới, các doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh mua lại trái phiếu, với 43.000 tỷ đồng được mua lại trong 8 tháng đầu năm, tăng 47% so với cùng kỳ, thể hiện nỗ lực tái cơ cấu và thực hiện nghĩa vụ tài chính sau thời gian gia hạn theo Nghị định 08/2023/NĐ-CP.

Nhìn chung, thị trường trái phiếu bất động sản có dấu hiệu cải thiện, song rủi ro vẫn tiềm ẩn, nhất là khi một số thương vụ phát hành, mua lại được thực hiện qua các tổ chức có liên quan đến doanh nghiệp phát hành, đòi hỏi tăng cường giám sát và minh bạch hóa để bảo đảm an toàn, ổn định thị trường.

Tính riêng trong quý III/2025, có số liệu cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Tháng	Tổng giá trị phát hành (tỷ đồng)	Giá trị BĐS phát hành (tỷ đồng)	Tỷ trọng BĐS (%)
Tháng 7	30.203	2.245	7,43%
Tháng 8	45.688	17.64	38,6%
Tháng 9	23.703	3.91	16,5%

Số liệu cho thấy thị trường trái phiếu doanh nghiệp biến động rõ theo tháng, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản.

- Tháng 7/2025, tổng phát hành đạt 30.203 tỷ đồng, bất động sản chiếm 2.245 tỷ đồng (7,43%), ở mức thấp.

- Tháng 8/2025, tổng phát hành tăng lên 45.688 tỷ đồng, trong đó bất động sản đạt 17.640 tỷ đồng (38,6%), cao nhất trong quý.

- Tháng 9/2025, tổng phát hành giảm còn 23.703 tỷ đồng, bất động sản chỉ còn 3.910 tỷ đồng (16,5%), giảm mạnh so với tháng trước.

6.3. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

Trong quý III/2025, FDI đăng ký mới tăng liên tục qua từng tháng, từ 24,09 tỷ USD (tháng 7) lên 26,14 tỷ USD (tháng 8) và đạt 28,54 tỷ USD (tháng 9), phản ánh môi trường đầu tư Việt Nam đang phục hồi tích cực. FDI giải ngân cũng tăng tương ứng, lần lượt đạt 13,6 tỷ USD, 15,4 tỷ USD và 18,8 tỷ USD, cho thấy dòng vốn thực tế được đưa vào nền kinh tế ngày càng nhiều hơn.

Riêng lĩnh vực bất động sản, FDI có biến động đáng chú ý. Tháng 7, bất động sản chiếm tỷ trọng cao nhất với 23,5% (2,36 tỷ USD), nhưng đến tháng 8 giảm mạnh còn 8% (1,24 tỷ USD), sau đó phục hồi trong tháng 9 với 20,7% (2,57 tỷ USD). Biến động này cho thấy dòng vốn vào bất động sản còn thiếu ổn định, có thể do tác động từ thủ tục pháp lý và tiến độ phê duyệt dự án.

Số liệu về nguồn vốn FDI cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Tháng 7/2025	Tháng 8/2025	Tháng 9/2025
1	FDI đăng ký (tỷ USD)	24,09	26,14	28,54
2	FDI giải ngân (tỷ USD)	13,6	15,4	18,8
3	Tỷ trọng ngành BĐS trong FDI đăng ký mới	23,5% (2,36 tỷ USD)	8% (1,24 tỷ USD)	20,7% (2,57 tỷ USD)

IV. Một số giải pháp trọng tâm trong thời gian tới

1. Nhiệm vụ chung

(1) 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 đảm bảo đồng bộ, thống nhất; tiếp tục cắt giảm tối đa thủ tục hành chính, 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.

(2) Nghiên cứu, xây dựng và ban hành các cơ chế có tính đột phá, thông thoáng, thuận lợi nhằm thu hút các nguồn lực để tạo hành lang pháp lý 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.

(3) Tập trung, quyết liệt chỉ đạo, đơn 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.

(4) Tập trung rà soát, tháo gỡ vướng mắc cho các dự án bất động sản, đặc biệt là tháo gỡ các vướng mắc trong công tác quy hoạch, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao/thuê đất thực hiện dự án để sớm hoàn thành các dự án bất động

sản, tạo nguồn cung cho thị trường.

(5) 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.

2. Nhiệm vụ cụ thể của các Bộ, ngành, địa phương

Các Bộ, ngành, địa phương tiếp tục thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 03/CĐ-TTg ngày 15/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về Tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản, Công điện số 190/CĐ-TTg ngày 07/10/2025 của Thủ tướng Chính phủ về quyết liệt thực hiện các giải pháp để tăng nguồn cung, giảm giá nhà ở, bất động sản, ổn định thị trường và các nghị quyết, chỉ thị, quyết định, công điện khác liên quan đến tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Trong đó tập trung triển khai một số nhiệm vụ trọng tâm sau đây:

2.1. Bộ Xây dựng

(1) Tiếp tục 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 tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn.

(2) Tiếp tục kiểm tra, đôn đốc các địa phương, doanh nghiệp đẩy mạnh triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo mục tiêu năm 2025 hoàn thành ít nhất 100.000 căn hộ đã được Thủ tướng Chính phủ đã giao.

Nghiên cứu, xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về việc triển khai một số giải pháp đột phá phát triển nhà ở xã hội với một số nội dung chính: mục tiêu năm 2026 hoàn thành thêm khoảng 70.000 căn nhà ở xã hội ngoài chỉ tiêu đã được Thủ tướng Chính phủ giao (khoảng 113.000 căn); lựa chọn doanh nghiệp có năng lực đồng hành cùng các địa phương trong phát triển nhà ở xã hội; cắt giảm các thủ tục hành chính trong đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội.

(3) Nghiên cứu đề xuất cơ chế, chính sách để kiểm soát, kiềm chế giá bất động sản theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện 190/CĐ-TTg ngày 07/10/2025.

(4) 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*” nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường để trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

(5) Hoàn thiện xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ nhằm hoàn thiện hành lang pháp lý trong xây dựng,

quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu nhà ở và thị trường bất động sản.

(6) Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện pháp luật trong lĩnh vực bất động sản tại các địa phương, doanh nghiệp. Kiên quyết xử lý nghiêm các hành vi vi phạm như huy động vốn trái phép, kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện, thông tin sai lệch, thổi giá, lừa đảo, đặc biệt tại các khu vực có dấu hiệu tăng giá bất thường.

2.2. Bộ Tài chính

(1) Đề nghị Bộ Tài chính tiếp tục nghiên cứu, rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực đầu tư, đấu thầu, thuế và các lĩnh vực có liên quan, nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong thực tiễn.

(2) Thực hiện vai trò Thường trực Ban Chỉ đạo về giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc của các dự án tồn đọng theo Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ, bảo đảm tiến độ và hiệu quả xử lý.

(3) Tăng cường quản lý, kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ; chủ động đôn đốc, giám sát việc thanh toán trái phiếu đến hạn, bảo đảm quyền lợi hợp pháp của nhà đầu tư. Đồng thời, triển khai quyết liệt, đồng bộ và hiệu quả các giải pháp phát triển thị trường vốn và thị trường trái phiếu doanh nghiệp theo hướng bền vững, ổn định, an toàn, lành mạnh, nhằm đáp ứng nhu cầu vốn trung và dài hạn của nền kinh tế.

2.3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường

(1) Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương, rà soát, hoàn thiện hệ thống 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, nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác xác định giá đất và tiếp cận quỹ đất phục vụ phát triển dự án đầu tư.

(2) Hoàn thiện và vận hành ổn định Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, bảo đảm kết nối, chia sẻ, đồng bộ với Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư và các cơ sở dữ liệu chuyên ngành có liên quan, góp phần nâng cao hiệu quả cung cấp dịch vụ công trực tuyến và tăng cường quản lý nhà nước về đất đai.

(3) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, công khai, minh bạch và hiệu quả.

2.4. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an

Đề nghị Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, rà soát nhu cầu nhà ở của lực lượng vũ trang nhân dân và 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.

2.5. Ngân hàng nhà nước Việt Nam

(1) Đề nghị Ngân hàng nhà nước Việt Nam, chủ động điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, hiệu quả, hướng tín dụng vào các lĩnh vực ưu tiên, 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.

(2) Tiếp tục thúc đẩy nhanh giải ngân Chương trình tín dụng 145 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo hướng các điều kiện thủ tục thuận lợi hơn, dễ tiếp cận hơn và kiểm soát, quản lý được.

(3) Phối hợp với các Bộ, ngành liên quan sửa đổi tiêu chuẩn điều kiện, quy trình vay vốn nhằm 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.

(4) 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.

2.6. Đối với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

Đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương triển khai thực hiện đồng bộ, hiệu quả các nhiệm vụ trọng tâm sau:

(1) 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, chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về kết quả phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

(2) Thúc đẩy các dự án đầu tư, tăng nguồn cung sản phẩm nhà ở, bất động sản; khẩn trương rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ giải quyết đối với các dự án bất động sản, nhà ở đang tồn đọng hoặc chậm triển khai, tạo điều kiện tăng nguồn cung nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp, góp phần ổn định mặt bằng giá và thúc đẩy phát triển bền vững thị trường bất động sản.

(3) Khẩn trương rà soát, kiện toàn Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

(4) Khẩn trương chỉ đạo các đơn vị liên quan rà soát, tổ chức lập, công bố thông tin về các dự án, vị trí khu đất được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; công bố công khai, lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày

01/6/2025, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 29/5/2025 và Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 15/10/2025 của Chính phủ.

Đồng thời, thực hiện nghiêm quy định về việc dành quỹ đất để xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và bố trí tối thiểu 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để phát triển nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

(5) Chủ động rà soát, đánh giá tổng thể nhu cầu thực tế về nhà ở của nhóm các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, xác định số lượng, mô hình và loại hình nhà ở xã hội phù hợp điều kiện của địa phương làm cơ sở triển khai xây dựng và hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội năm 2026 và các năm tiếp theo.

(6) Tổ chức thực hiện ngay việc cắt giảm, cải cách thủ tục hành chính; không ban hành các quy định làm phát sinh điều kiện, tiêu chí giao chủ đầu tư, phát sinh thủ tục hành chính gây phiền hà cho doanh nghiệp, người dân; Xử lý ngay những khó khăn, vướng mắc đang tồn đọng của các dự án nhà ở, bất động sản thuộc thẩm quyền.

(7) 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.

(8) Trong quá trình triển khai, thực hiện nếu phát sinh các khó khăn, vướng mắc, đề nghị các địa phương kịp thời phản ánh về Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền.

Trên đây là báo cáo của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2025. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTTg Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Ban chính sách, chiến lược TW;
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh