

## PHỤ LỤC II

(Đính kèm Công văn số 5008/SXD-QLN ngày 25/12/2024)  
(báo cáo năm 2024)

### I. Tình hình thị trường bất động sản năm 2024

#### 1. Tổng quan tình hình thị trường bất động sản

- Trong Quý I/2024 phát sinh khoảng 5.941 giao dịch với tổng giá trị giao dịch khoảng gần 7.630.411 triệu đồng. Trong Quý I/2024 có 02 dự án nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, không có dự án nhà ở, khu đô thị được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Trong Quý II/2024 phát sinh khoảng 5.376 giao dịch với tổng giá trị giao dịch khoảng gần 8.938.351 triệu đồng. Trong Quý II/2024 có 01 dự án nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và có 01 dự án khu đô thị được chấp thuận nhà đầu tư.

- Trong Quý III/2024 phát sinh khoảng 8.857 giao dịch với tổng giá trị giao dịch là 15.234.139 triệu đồng. Trong Quý III/2024 có 01 dự án nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh và không có dự án khu đô thị được chấp thuận nhà đầu tư.

- Trong Quý IV/2024 phát sinh 7.085 giao dịch với tổng giá trị giao dịch là 14.883.033 triệu đồng. Trong Quý IV/2024 không có dự án nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, có 05 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư và không có dự án khu đô thị được chấp thuận nhà đầu tư.

#### 2. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản

Mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh là phát triển bền vững trên cơ sở chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại (tăng tỷ lệ lao động dịch vụ, công nghiệp và xây dựng), phát huy hiệu quả của 03 vùng động lực phát triển (khu vực vịnh Cam Ranh; khu kinh tế Vân Phong; thành phố Nha Trang).

Thị trường bất động sản tỉnh Khánh Hòa năm 2024 có nhiều dấu hiệu tích cực hơn năm 2023. Bên cạnh đó, UBND tỉnh Khánh Hòa cũng đã có nhiều chỉ đạo và triển khai nhiều giải pháp để phục hồi thị trường bất động sản và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên tinh thần Nghị Quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ; đồng thời UBND tỉnh Khánh Hòa có Công văn số 11393/UBND-XDNĐ ngày 01/11/2023 về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Từ ngày 01/08/2024, các Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật có hiệu lực đã cơ bản tháo gỡ các vướng mắc của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh. Bên cạnh đó, UBND tỉnh Khánh Hòa cũng đã có nhiều chỉ đạo và triển khai nhiều giải pháp để phục hồi thị trường bất động sản và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên tinh thần Nghị Quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ. Ngày 18/12/2024, Tỉnh ủy

Khánh Hòa đã ban hành Kế hoạch số 243-KH/TU về việc thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới

Ngoài ra, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 – 2023, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 29/03/2024, phê duyệt quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm đến năm 2045 tại Quyết định số 205/QĐ-TTg ngày 28/02/2024, phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024. Đồng thời, các quy hoạch phân khu đang được UBND cấp huyện trình thẩm định, phê duyệt. Đây là cơ sở để kêu gọi đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị, dự án kết cấu hạ tầng và đặc biệt là dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân, thiết chế công đoàn... sẽ tạo nguồn cung cho thị trường bất động sản tỉnh trong thời gian tới.

### **2.1. 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:**

+ Ngày 18/10/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

+ Ngày 12/9/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 18/2024/QĐ-UBND bãi bỏ các quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa (bãi bỏ Quyết định số 23/2016/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và Quyết định số 17/2021/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 của UBND tỉnh về việc quy định Bảng giá xây dựng mới các loại nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất và chi phí bồi thường một số công trình trên đất, địa bàn tỉnh Khánh Hòa).

+ Ngày 25/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND về Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở cũ thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

+ Ngày 25/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND về Quy định cụ thể về xác định nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử và quản lý, sử dụng nhà biệt thự trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

+ Ngày 25/12/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND về Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### **2.2. Về ban hành các văn bản đối với hoạt động kinh doanh bất động sản**

- Trong thời gian qua, UBND tỉnh Khánh Hòa cũng đã có nhiều chỉ đạo và triển khai nhiều giải pháp để phục hồi thị trường bất động sản và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững trên tinh thần Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ và Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời UBND tỉnh Khánh Hòa có các

Công văn số 11393/UBND-XDND ngày 01/11/2023, 12919/UBND-XDND ngày 26/12/2022 về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

- UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 14568/UBND-XDND ngày 19/12/2024 báo cáo kết quả việc tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### 2.3. Về tình hình ban hành các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

- Ngày 19/4/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1041/QĐ-UBND về Điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hoà giai đoạn 2021 – 2030 (lần 2).

- Ngày 23/5/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1350/QĐ-UBND về Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hoà giai đoạn 2021 – 2025 (điều chỉnh lần 2).

- Ngày 25/6/2024, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1671/QĐ-UBND về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hoà năm 2024.

## II. Tổng hợp số liệu báo cáo trong năm 2024

### 1. Về dự án phát triển nhà ở thương mại

**Biểu 1**

STT	Dự án nhà ở TM							
	Tên Dự án	Địa điểm	Quy mô		Đã được chấp thuận CTĐT	Đã lựa chọn Nhà đầu tư		
			Diện tích (ha)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)		Đấu thầu	Đấu giá	Chỉ định nhà đầu tư
	Khu đô thị hành chính huyện Diên Khánh	Huyện Diên Khánh	89.1	2.012	x	x		
<b>Tổng</b>		-						

**Biểu 2**

Đơn vị báo cáo	Dự án nhà ở TM											
	Được cấp phép trong quý			Đang triển khai trong quý			Hình thành trong tương lai đủ đk bán trong quý			Hoàn thành trong quý		
	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)	Số lượng dự án	Số lượng chung cư (căn)	Số lượng nhà riêng lẻ (căn)
				07	1.435	4.519	01	-	395			

<b>Tổng</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**\* Dự án đang triển khai:**

- 1) Dự án: Khu đô thị Mỹ Gia - Gói 8 (giai đoạn 1), xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang gồm 321 căn nhà ở liên kế;
- 2) Dự án: Khu căn hộ và dịch vụ Phước Long, 16 Phước Long, thành phố Nha Trang: 577 căn hộ và 41 căn nhà ở riêng lẻ;
- 3) Dự án: Chung cư CCU-01, Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang: 236 căn
- 4) Dự án: Chung cư CT-02, Khu đô thị mới VCN- Phước Long, thành phố Nha Trang: 162 căn
- 5) Dự án: Chung cư Hoàng Đế, thành phố Nha Trang: 460 căn<sup>1</sup>;
- 6) Dự án: Nhà ở liên kế Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise (Khu 1.4): 3762 căn<sup>2</sup>
- 7) Dự án: Khu nhà ở Vinpearl Phú Quý, thành phố Nha Trang: gồm 352 căn nhà ở liên kế và 43 căn nhà ở biệt thự.<sup>3</sup>

**2. Về dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở (đất nền)**

Đơn vị báo cáo	Dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở					
	Được cấp phép mới trong quý		Đang triển khai trong quý		Hoàn thành trong quý	
	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)	Số lượng dự án	Số lượng (ô/nền)
<b>Tổng</b>	-	-	-	-	-	-

**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)

<sup>1</sup> Giấy phép xây dựng số 09/GPXD ngày 08/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa (Thông báo khởi công số 11/TB-C.TY ngày 09/12/2023 của Công ty TNHH Napoleon)

<sup>2</sup> Thông báo Khởi công số 05/2024/TB-KNCR ngày 07/6/2024; số 10/2023/TB-KNCR ngày 21/10/2023; số 09/2023/TB-KNCR ngày 19/8/2023; số 02/2022/TB-KNCR ngày 21/02/2022 của Công ty TNHH KN Cam Ranh;

<sup>3</sup> Văn bản số 2723/SXD-QLN ngày 29/7/2024 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai dự án khu nhà ở Vinpearl Phú Quý.

1	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị										01	260
2	Nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp, Khu chế xuất											

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

STT	Tên và địa điểm XD dự án	Số văn bản công bố	Chủ đầu tư	Quy mô dự án			Tiến độ thực hiện dự án			Nhu cầu vay vốn (tỷ đồng)	Tình hình giải ngân (tỷ đồng)
				Diện tích đất xây dựng (m2)	Tổng số căn hộ/nhà ở	Tổng diện tích sàn (m2)	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Khởi công	Hoàn thành		
	Tổng cộng										
I	Nhà ở XH dành cho người có thu nhập thấp										
II	Nhà ở XH dành cho công nhân										

4. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng trong năm

TT	Các loại nhà ở	Đang triển khai xây dựng			Đã hoàn thành			Ghi chú
		Số Dự án	Diện tích (m2)	Số lượng (căn)	Số Dự án	Diện tích (m2)	Số lượng (căn)	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
1	Nhà ở tái định cư							
2	Nhà ở công vụ							
3	Cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ							
4	Nhà ở do người dân tự xây dựng (không thuộc dự án)	50		2637				Số lượng GPXD cấp trong năm
5	Nhà ở theo chương trình mục tiêu						106	Chương trình mục tiêu giảm nghèo bền vững giai đoạn 2021-2025

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

Đơn vị báo cáo	Giá bán				Giá cho thuê				
	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
	-	-	-		-	-	-	-	

### 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 (triệu đồng)	
<i>Quý I</i>	511	211	4537	1193	7.630.411	
<i>Quý II</i>		488	3848	1040	8.938.351	
<i>Quý III</i>		355	3628	4874	15.234.139	
<i>Quý IV</i>		157	4.006	2922	14.883.033	
<b>Tổng</b>	<b>511</b>	<b>1211</b>	<b>16019</b>	<b>10029</b>	<b>46.685.934</b>	

**7. Tồn kho bất động sản (Tồn kho bất động sản là số lượng bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào giao dịch theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo):**

STT	Tên dự án	Loại hình bất động sản	Số lượng tồn kho
1	Khu đô thị VCN Phước Long	Căn hộ chung cư	6
2	Công ty Cổ phần phát triển đô thị Vĩnh Thái (gói 8.1)	Nhà ở (biệt thự, liên kề và nhà ở độc lập)	5
<b>Tổng</b>			<b>11</b>

\*Ghi chú: Một số Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa thực hiện báo cáo. Sau khi tổng hợp hoàn chỉnh số liệu tồn kho bất động sản liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng sẽ báo cáo bổ sung.