

PHỤ LỤC I

(Đính kèm Công văn số /SXD-QLN ngày 24/6/2025)
(tổng hợp theo Quý)

I. Tình hình thị trường bất động sản Quý II/2025

1. Tổng quan tình hình thị trường bất động sản

Qua tham khảo các nguồn dữ liệu của các cơ quan có liên quan, trong Quý II/2025 phát sinh **9.202** giao dịch với tổng giá trị giao dịch khoảng 11.700 tỷ đồng. Trong Quý II/2025 không có dự án nhà ở đủ điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh, có 01 dự án nhà ở xã hội¹ được chấp thuận chủ trương đầu tư; 01 dự án có dự án khu đô thị² được chấp thuận nhà đầu tư. Số lượng giao dịch bất động sản trong quý II/2025 tăng 32% so với quý I/2025. Trong quý II/2025 chưa có các dự án bất động sản mới đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, tuy nhiên các giao dịch bất động sản vẫn tăng mạnh cho thấy nhu cầu của thị trường rất lớn.

Việc sắp xếp đơn vị hành chính, sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2025 có thể là một trong các yếu tố dẫn đến sự gia tăng đáng kể số lượng giao dịch bất động sản trong quý II/2025, đặc biệt là phân khúc đất nền và nhà chung cư. Số lượng giao dịch đất nền giảm nhẹ nhưng tổng giá trị lại tăng vọt (tăng 274% so với quý I) cho thấy thị trường đang chuyển dịch từ các giao dịch đầu cơ, lướt sóng nhỏ lẻ sang các giao dịch tập trung vào các quỹ đất có giá trị cao và pháp lý hoàn chỉnh.

Mặt khác, việc các Luật Nhà ở, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản mới có hiệu lực, cùng với các chỉ đạo của UBND tỉnh về việc tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản; các chính sách khuyến khích đầu tư vào nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp cũng sẽ góp phần thúc đẩy đầu tư và phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững.

2. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản

2.1 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:

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

Ngày 18/02/2025, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1859/UBND-XDND về việc thực hiện 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.

¹ Dự án Khu nhà ở xã hội OXH02 tại số 10 Trường Sơn, Nha Trang, Khánh Hòa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1704/QĐ-UBND ngày 20/6/2025.

² Dự án Khu đô thị mới Cam Lâm do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 662/QĐ-TTg ngày 25/3/2025.

Ngày 18/6/2025, Sở Xây dựng đã ban hành Văn bản số 2534/SXD-QLN về việc triển khai thực hiện kiểm soát, kiểm tra hoạt động doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Ngày 19/6/2025, UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 7738/UBND-XDND về việc thực hiện Kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp về tình hình thị trường bất động sản theo Thông báo Kết luận số 294/TB-VPCP ngày 09/6/2025 của Văn phòng Chính phủ.

2.2 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 việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2021 – 2030 (lần 2);

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

Sau khi hoàn thành việc sáp nhập tỉnh Khánh Hòa – Ninh Thuận, Sở Xây dựng sẽ tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026 – 2030 theo đúng quy định.

II. Tổng hợp số liệu báo cáo trong Quý II/2025

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 mới Cam Lâm	Huyện Cam Lâm	10.356,5 ha	260.267	Quyết định số 662/QĐ-TTg ngày 25/3/2025	X		
Tổng		-						

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)
				08	1.435	4.528	02	551	436			

Tổng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

*** 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 căn³;
- 6) Dự án: Nhà ở liên kế Khu phức hợp Nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise (Khu 1.4): 3762 căn⁴
- 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.³
- 8) Dự án: Nhà ở thấp tầng thuộc Khu đô thị VCN Phước Hải gồm 9 căn⁵

*** Dự án hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán trong quý:**

*** Dự án hoàn thành trong quý:**

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)
Tổng	-	-	-	-	-	-

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

³ 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)

⁴ 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; 3 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.

⁵ Thông báo khởi công xây dựng công trình số 07/TB/QLDA-VCN ngày 23/5/2025

		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	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị ⁶	2	2602									
1.1	Dự án NOXH Hưng Phú II		1062	1.014.000.000.000								
1.2	Khu NOXH OXH02		1540	2.201.699.562.000								
1.3	Nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa						1	3.565				
2	Nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp, Khu chế xuất											

*** Dự án hoàn thành**

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	Tiến độ đến thời điểm báo cáo		
	Tổng cộng											
I	Nhà ở XH dành cho người có thu nhập thấp											
II	Nhà ở XH dành cho công nhân											

4. Về dự án du lịch nghỉ dưỡng

Biểu 1

STT	Dự án du lịch nghỉ dưỡng					
	Tên Dự án	Địa điểm	Quy mô		Đã được chấp thuận CTĐT	Đã lựa chọn Nhà đầu tư
			Diện tích	Tổng mức đầu tư		
	Tổng	-	-	-	-	-

⁶ Dự án Chung cư nhà ở xã hội Hưng Phú II, dự án Khu nhà ở xã hội OXH02, dự án Nhà ở xã hội phường Cam Nghĩa, thành phố Cam Ranh.

Biểu 2

Đơn vị báo cáo	Dự án du lịch nghỉ dưỡng											
	Được cấp phép				Đang triển khai				Hoàn thành			
	Số lượng dự án	Căn hộ du lịch (căn)	Biệt thự du lịch (căn)	Văn phòng kết hợp lưu trú (căn)	Số lượng dự án	Căn hộ du lịch (căn)	Biệt thự du lịch (căn)	Văn phòng kết hợp lưu trú (căn)	Số lượng dự án	Căn hộ du lịch (căn)	Biệt thự du lịch (căn)	Văn phòng kết hợp lưu trú (căn)
Tổng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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)	
Tổng		1,210	4.196	3.796	11.755.477	

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, liền kề và nhà ở độc lập)	5
3	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đông Dương Nha Trang	Nhà ở (biệt thự, liền kề và nhà ở độc lập)	530
4	Dự án Khu dân cư Nam Vĩnh Hải	Nhà ở (biệt thự, liền kề và nhà ở độc lập)	124
Tổng			665

*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.