

PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 105/2007/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**về việc phê duyệt Định hướng Chính sách tài chính
nhà ở quốc gia đến năm 2020**

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày
25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật ngân hàng nhà nước Việt
Nam ngày 12 tháng 12 năm 1997; Luật
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật
ngân hàng nhà nước Việt Nam ngày 17
tháng 6 năm 2003;*

*Căn cứ Hiệp định vay số 1990-VIE
(SF) ký ngày 31 tháng 7 năm 2003 giữa
nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt
Nam và Ngân hàng Phát triển châu Á
(ADB);*

*Xét đề nghị của Thống đốc Ngân hàng
Nhà nước tại tờ trình số 28/TTr-NHNN
ngày 30 tháng 3 năm 2007,*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020 với các nội dung chủ yếu sau:

I. MỤC TIÊU

Phấn đấu xây dựng một hệ thống tài chính nhà ở lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; tạo việc làm, tăng thu nhập và cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, đặc biệt là thông qua tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở cho nhân dân. Để đạt được mục tiêu này, cần

xây dựng hệ thống cơ chế chính sách, thể chế pháp lý đồng bộ, tạo môi trường thuận lợi, hấp dẫn và thông thoáng để các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng và phát triển hệ thống tài chính nhà ở quốc gia.

II. NGUYÊN TẮC

Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020 được xây dựng phù hợp với quan điểm chiến lược, chính sách của Đảng và Nhà nước Việt Nam về phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2010 và định hướng phát triển đến năm 2020, cụ thể:

1. Định hướng chính sách tài chính nhà ở quán triệt tư tưởng dựa vào nội lực và coi trọng ngoại lực (nội lực là quyết định, ngoại lực là quan trọng); phải giải phóng nội lực, khai thác và phát huy nội lực, đồng thời phải nội lực hóa ngoại lực, làm cho ngoại lực góp phần làm tăng nội lực;

2. Định hướng chính sách tài chính nhà ở tập trung phát triển các quan hệ tài chính nhà ở thích ứng với cơ chế thị trường. Trong giai đoạn đầu phát triển tài chính nhà ở, Nhà nước đóng vai trò chủ đạo trong việc củng cố và phát triển thị trường thế chấp nhà ở sơ cấp, hình thành và phát triển thị trường thế chấp nhà ở

thứ cấp. Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia sẽ bao gồm các giải pháp tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích nhà ở;

3. Định hướng chính sách tài chính nhà ở phải thể hiện khả năng khai thác và huy động cao nhất các nguồn lực tài chính cho nhà ở, đặc biệt là các nguồn tài chính trung và dài hạn, phân bổ và sử dụng hiệu quả các nguồn lực này, góp phần tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở cho nhân dân;

4. Định hướng chính sách tài chính nhà ở là cơ sở xây dựng khung pháp lý để Nhà nước quản lý tài chính nhà ở bằng pháp luật;

5. Định hướng chính sách tài chính nhà ở được xây dựng trên cơ sở phối hợp một số chính sách kinh tế quan trọng như chính sách huy động vốn, chính sách tăng cường năng lực thể chế cho các định chế tài chính tham gia, chính sách tài chính công, chính sách xây dựng và chính sách đất đai. Đồng thời, chính sách tài chính nhà ở quốc gia được xây dựng phù hợp với quan điểm chiến lược phát triển nhà ở đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua tại Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2004 phê duyệt Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

III. GIẢI PHÁP

Xây dựng các cơ chế, chính sách, hoàn thiện các quy phạm pháp luật nhằm khuyến khích, thúc đẩy và quản lý sự phát triển và hoạt động của hệ thống tài chính nhà ở, cụ thể:

1. Xây dựng các cơ chế huy động vốn, đặc biệt là vốn trung và dài hạn cho lĩnh vực nhà ở:

a) Khuyến khích các cá nhân và hộ gia đình tiết kiệm tại các ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng để mua và cải tạo nhà ở thông qua cơ chế hợp đồng tiết kiệm nhà ở trong hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng; có các biện pháp ưu đãi về thuế, hỗ trợ một phần lãi suất, hoặc thưởng tiết kiệm,... để khuyến khích các cá nhân, hộ gia đình, các ngân hàng và tổ chức tín dụng tham gia cơ chế này;

b) Thành lập cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở làm công cụ để Chính phủ điều tiết và thúc đẩy phát triển hệ thống tài chính nhà ở tại Việt Nam. Ban đầu, cơ quan tái cho vay thế chấp sẽ hoạt động theo cơ chế thích hợp, huy động và sử dụng các nguồn vốn như vốn vay ODA, phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện nghiệp vụ tái cho vay, mua lại các khoản cho vay nhà ở đủ điều kiện từ các định chế tài chính của thị trường

thể chấp sơ cấp, giúp các định chế này mở rộng cho vay trong lĩnh vực nhà ở và thúc đẩy thị trường thế chấp sơ cấp phát triển. Khi thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường vốn đã hội tụ đủ các điều kiện cần thiết về quy mô và cơ sở pháp lý, cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở sẽ phát hành chứng khoán dựa trên các khoản cho vay thế chấp nhà ở - chứng khoán hóa các khoản cho vay thế chấp nhà ở, thực hiện chức năng một kênh dẫn vốn trung và dài hạn từ thị trường vốn tới thị trường thế chấp;

c) Nhà nước có cơ chế đặc biệt để huy động vốn nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, trước hết là thành lập Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương theo tinh thần Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2004 phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020; hỗ trợ một số địa phương thực hiện thí điểm Đề án Phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị và khu công nghiệp tập trung, gồm Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hải Phòng, Bình Dương và Đồng Nai.

2. Tăng cường năng lực thể chế các định chế tài chính cho vay thế chấp:

a) Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi

nợ các khoản vay thế chấp; hệ thống hóa hoạt động thế chấp bất động sản trong hệ thống các tổ chức tín dụng; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp bất động sản;

b) Khuyến khích các định chế tài chính tăng cường nâng cao năng lực tài chính, quản lý và cạnh tranh trong lĩnh vực cho vay bất động sản;

c) Nghiên cứu và ban hành một hệ thống tiêu chí thống nhất trong hồ sơ thẩm định các khoản vay nhà ở, áp dụng thống nhất cho tất cả các định chế tài chính;

d) Nghiên cứu và thiết lập chế tài bắt buộc bảo hiểm đối với tài sản thế chấp; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh cho vay thế chấp;

đ) Khuyến khích áp dụng công nghệ tin học vào cho vay thế chấp bất động sản trong hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng;

e) Khuyến khích các định chế tài chính phát triển các sản phẩm tài chính nhà ở phong phú, đa dạng, phù hợp với nhu cầu thị trường.

3. Chính sách hỗ trợ:

Thực hiện chính sách tài chính công trực tiếp hoặc gián tiếp hỗ trợ, khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển hệ thống tài chính nhà ở, cụ thể:

a) Hỗ trợ phát triển thị trường:

- Xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ một phần lãi suất hoặc thưởng tiết kiệm đối với các định chế và cá nhân tham gia các chương trình hợp đồng tiết kiệm - nhà ở;

- Chính phủ có các cơ chế, chính sách hỗ trợ nguồn vốn ban đầu để thành lập và vận hành cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở làm động lực thúc đẩy thị trường sơ cấp phát triển và chuẩn bị cho sự ra đời và vận hành của thị trường thế chấp thứ cấp.

b) Hỗ trợ đối tượng chính sách xã hội:

- Xây dựng các chính sách hỗ trợ, khuyến khích đầu tư vào các dự án xây dựng nhà ở xã hội thông qua các hình thức ưu đãi về thuế, hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng;

- Hỗ trợ cho các đối tượng chính sách xã hội có thể tiếp cận và chi trả các nguồn tài chính nhà ở thông qua các chính sách, cơ chế hỗ trợ tín dụng, lãi suất, bảo hiểm, bảo lãnh cho vay thế chấp nhà ở của các đối tượng này.

4. Hoàn thiện khung pháp lý cho lĩnh vực tài chính nhà ở:

a) Hoàn thiện các quy định pháp luật về các quyền đối với đất đai, nhà ở; các giao dịch dân sự, giao dịch bảo đảm;

đăng ký bất động sản, đăng ký giao dịch bảo đảm; định giá, đấu giá và kinh doanh bất động sản;

b) Xây dựng hệ thống thông tin đất đai đầy đủ, cập nhật thường xuyên những biến động về đất đai, minh bạch, rõ ràng, chính xác, dễ tiếp cận đối với các tổ chức và cá nhân có liên quan;

c) Hoàn thiện hệ thống định giá tài sản trong đó có bất động sản (đất đai và tài sản gắn liền với đất) để tạo cơ sở cho việc định giá nhà ở, bất động sản, cung cấp thông tin cho các cá nhân, tổ chức tín dụng và các nhà đầu tư;

d) Thống nhất, tập trung các quy định của pháp luật về chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các bất động sản khác nhằm đảm bảo yêu cầu về cải cách hành chính và tạo điều kiện cho mọi cá nhân, tổ chức khi thực hiện các thủ tục đăng ký bất động sản (một cửa, một dấu, một giấy, một thủ tục).

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giao Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

a) Làm đầu mối phối hợp với các Bộ và các cơ quan liên quan thực hiện Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020; theo dõi, định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình, kết quả thực hiện;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu và xây dựng các chương trình tiết kiệm - nhà ở nhằm tạo nguồn vốn cho lĩnh vực nhà ở, phù hợp với điều kiện thực tế hiện nay của Việt Nam (trong năm 2007);

c) Nghiên cứu xây dựng và ban hành hệ thống tiêu chí thẩm định các khoản cho vay nhà ở để áp dụng thống nhất trong toàn quốc (trong năm 2007);

d) Tiếp tục đẩy nhanh tiến trình cải cách ngành ngân hàng và hiện đại hóa hệ thống thông tin ngân hàng phù hợp với Đề án phát triển ngành Ngân hàng Việt Nam đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

đ) Có biện pháp khuyến khích các ngân hàng thương mại đa dạng hóa các sản phẩm tài chính nhà ở, nâng cao năng lực tổ chức, áp dụng các công nghệ và phương pháp quản lý tiên tiến, hiện đại vào việc cho vay nhà ở;

e) Nghiên cứu xây dựng Đề án thành lập cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở, có mô hình và cơ chế hoạt động thích hợp thúc đẩy hệ thống tài chính nhà ở phát triển theo mục tiêu đã đề ra.

2. Giao Bộ Tài chính:

a) Hoàn thiện hệ thống định giá tài sản; ban hành các văn bản, quy định về

tiêu chí và cơ chế tổ chức thực hiện định giá tài sản (trước năm 2008);

b) Nghiên cứu và đề xuất ban hành cơ chế bảo hiểm đối với tài sản thế chấp, bảo hiểm và bảo lãnh các khoản vay thế chấp phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế của đất nước nhằm khuyến khích các định chế tài chính tăng cường cho vay lĩnh vực nhà ở;

c) Chủ trì, phối hợp cùng các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu, xây dựng và trình cấp có thẩm quyền ban hành các chính sách ưu đãi, hỗ trợ đối với việc xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở dành cho người có thu nhập thấp (trong năm 2007);

d) Tiếp tục xây dựng và phát triển thị trường vốn, đặc biệt là thị trường trái phiếu nhằm tạo điều kiện cho việc phát hành trái phiếu thế chấp (trái phiếu được đảm bảo bằng các khoản vay thế chấp nhà ở) khi thích hợp.

3. Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường:

a) Nghiên cứu, đề xuất để hoàn thiện các quy định về quyền của người sử dụng đất; quy định trình tự, thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo hướng đơn giản và dễ thực hiện;

b) Đẩy mạnh chỉ đạo để hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

chỉnh lý kịp thời những biến động đất đai trên hồ sơ địa chính;

c) Chỉ đạo xây dựng và vận hành hệ thống thông tin đất đai theo hướng tin học hóa bảo đảm yêu cầu đầy đủ, công khai, minh bạch và dễ tiếp cận.

4. Giao Bộ Xây dựng:

a) Hướng dẫn triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở (trong năm 2007);

b) Hướng dẫn phương pháp xác định giá xây dựng nhà ở để làm cơ sở xác định giá trị nhà ở khi thực hiện vay vốn có thế chấp nhà ở (trước năm 2008);

c) Chủ trì chỉ đạo các địa phương xây dựng chương trình phát triển nhà ở xã hội 5 năm và kế hoạch phát triển nhà ở xã hội hàng năm, tổng hợp thành chương trình phát triển nhà ở xã hội trong cả nước trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

d) Triển khai chỉ đạo thực hiện Định hướng Phát triển Nhà ở đến năm 2020 và Đề án Nhà ở xã hội.

5. Giao Bộ Tư pháp:

a) Tiếp tục việc nghiên cứu và hoàn chỉnh Luật đăng ký bất động sản để Chính phủ xem xét trình Quốc hội theo hướng xây dựng hệ thống đăng ký tập

trung, thống nhất, đáp ứng yêu cầu quản lý nhưng đơn giản về thủ tục, tạo thuận lợi cho các tổ chức và cá nhân trong chứng nhận quyền và giao dịch bất động sản;

b) Rà soát và đề xuất sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật liên quan đến tài chính nhà ở theo hướng tiếp cận các chuẩn mực quốc tế, phù hợp điều kiện thực tiễn tại Việt Nam, đảm bảo tính công bằng, minh bạch và quyền lợi cho các bên tham gia.

6. Giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu chính sách thu hút đầu tư nước ngoài tham gia phát triển thị trường tài chính nhà ở Việt Nam;

b) Đưa các đề án liên quan đến tài chính nhà ở vào danh mục các dự án kêu gọi vốn ODA;

c) Đưa nội dung phát triển tài chính nhà ở vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội bắt đầu từ năm 2008.

7. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

a) Giám sát, quản lý nhằm đảm bảo sử dụng một cách hiệu quả, công bằng các nguồn vốn phát triển nhà ở tại địa phương thông qua việc thiết lập các cơ chế phù hợp theo hướng kết hợp nguồn vốn nhà nước, vốn doanh nghiệp và cá nhân trong phát triển nhà ở tại địa phương;

b) Đẩy nhanh tiến trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tập trung giải quyết dứt điểm việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khu vực đô thị trong năm 2007.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Điều 3. Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng