



NGƯỜI XÂY DỰNG

Tháng 1- 2023 số 369 năm thứ XXXVII

MỤC LỤC

SỐ ĐẶC BIỆT MỪNG XUÂN QUÝ MÃO 2023

Thư Chúc mừng năm mới 2023 của Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam	3
Mùa xuân hồi sinh trong thơ	Thanh Kim Trà 5
Những sự kiện định hình thế giới 2022	PV 7
6 xu hướng của ngành xây dựng trong năm 2023	VB 11
Mèo trong thành ngữ, tục ngữ Việt Nam	Tấn Tuấn 13
Năm Mão nói chuyện mèo	Vũ Cảnh 14
Ngành Xây dựng Việt Nam trong bước chuyển mình tích cực 5 sự kiện đáng chú ý của Tổng hội Xây dựng Việt Nam năm 2022	Huy Thảo, Nhật Nam 15
Tổng hội Xây dựng Việt Nam tích cực tham gia tư vấn, phân biện và giám định xã hội trong lĩnh vực xây dựng	Nhật Nam 18
Hình ảnh Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc gặp mặt đoàn đại biểu Tổng hội Xây dựng Việt Nam	Nhật Nam 22
Ngon lửa của những “Người Xây dựng” sẽ được tiếp truyền cho thế hệ sau	Minh Hải 25
Những hình ảnh ấn tượng tại Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam	Minh Thái 27
Những hình ảnh ấn tượng Đại hội đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX dấu son trong năm 2022	Minh Hoàng 29
Chùm thơ	TL 32
Mèo trong nghệ thuật tạo hình Việt Nam	Nhiều tác giả 35
	Nguyễn Văn Thanh 37

NHÌN LẠI THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG 2022

Thị trường bất động sản thích nghi với trạng thái “hậu” COVID	ST 38
Thị trường xây dựng năm 2022: Chông chênh khó khăn	TL 40
Thị trường nhà đất năm 2022: Cuối năm nguồn cung khan hiếm, giá bán khó tăng	HL 42
Khó khăn đeo bám doanh nghiệp ngành xây dựng năm 2022	NN 44
Giải pháp “rã băng” thị trường xây dựng	ST 45
Tiền lì xì của cu Đồ...	Y Nguyễn 47
Vui cười	Văn Hiếu 48

THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG 2023

Dự báo thị trường nhà ở năm 2023	BTV 49
Lãi suất tăng thị trường bất động sản 2023 sẽ ra sao?	PV 50
Bất động sản công nghiệp lên ngôi năm 2023	NVB 51
Bất động sản 2023 mang gam màu trầm lắng	TL 53
Năm 2023, thị trường xây dựng phục hồi bằng cách nào?	ST 55
Dự báo giá căn hộ Hà Nội sẽ điều chỉnh sau tăng nóng liên tục	PV 57
Những chính sách nào sẽ tiếp tục tác động trực tiếp đến thị trường xây dựng 2023	Lâm Hải 59
Kênh đầu tư an toàn cho giới xây dựng trong năm 2023	HL 61
Năm 2023, bất động sản tiếp tục hút dòng tiền	BTV 63

DOANH NGHIỆP VÀ THỊ TRƯỜNG

Thanh Hóa quyết tâm “nói không” với dự án treo	Quốc Toàn 65
Thanh Hóa: đi đầu trong công tác xử lý vi phạm trên nông nghiệp	Anh Toàn 67
Khách hàng nói về căn hộ Hanoi Melody Residences: Hơn cả mong đợi	Duy Phong 68
Coninco - Kiên định mục tiêu phát triển bền vững, chắc chắn cho tương lai	PV 71

○ Tổng biên tập

Nhà báo. Hoàng Chiến Thắng

○ Hội đồng Biên tập:

GS.TSKH Phạm Hồng Giang (Chủ tịch)

TS. Đặng Việt Dũng (Phó Chủ tịch)

KS. Nguyễn Xuân Hải

PGS.TS. Bùi Văn Bội

PGS.TS. Trần Chung

PGS.TS. Lưu Đức Hải

PGS.TS. Đỗ Văn Hứa

GS.TSKH. Đỗ Nguyên Khoát

TS. Trần Hồng Mai

TS. Thái Duy Sâm

GS.TSKH. Nguyễn Tài

TS.KTS. Lê Thị Bích Thuận

PGS.TS. Phạm Hoàng Kiên

GS.TSKH. Nguyễn Thúc Tuyên

○ Toà soạn phía Bắc:

625A đường La Thành - Ba Đình - Hà Nội

ĐT: 024. 38314740, 38314733

ĐD: 0903410315 * Fax: 84-4-38314735

Email: nguoi xay dung1986@gmail.com

Website: nguoi xay dung.com.vn

○ Chi nhánh tại Miền Trung - Tây Nguyên:

Trưởng chi nhánh: Nguyễn Cửu Loan

Tầng 3, số 79 Quang Trung, P. Hải Châu,

Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại/Fax: 0236. 3812306

○ Đại diện toà soạn phía Nam:

GS.TS. Huỳnh Văn Hoàng

Cao ốc số 8-12 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (T8),

P. Nguyễn Thái Bình, Q1, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: 028. 38211106 * Fax: 028. 38211154

Phát hành: Công ty Báo chí TW và đặt mua tại bưu điện hoặc tòa soạn tạp chí

○ Xuất bản theo giấy phép số 607/GP -

BTTTT do Bộ TTTT cấp ngày 30/12/2022

○ In tại Công ty CP Khoa học và Công nghệ Hoàng Quốc Việt.



TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM

THƯ CHÚC TẾT QUÝ MÃO 2023 CỦA CHỦ TỊCH TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM

Thân mến gửi toàn thể anh chị em hội viên Tổng hội!

Nhân dịp Xuân mới Quý Mão 2023, thay mặt Đoàn Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam, tôi xin gửi tới các thể hội hội viên của Tổng hội và bạn đọc Tạp chí Người Xây dựng lời chúc tốt đẹp nhất. Chúc một năm mới an khang, thịnh vượng, hạnh phúc, thành công.

Chúng ta vừa bước qua năm Nhâm Dần 2022 với sự nỗ lực vượt lên khủng hoảng hậu đại dịch Covid -19. Thế giới mở cửa trở lại, nền kinh tế dần phục hồi, cuộc sống dần bình thường hóa. Dù trước mắt có muôn vàn khó khăn nhưng sự nỗ lực phục hồi sau đại dịch, mở cửa nền kinh tế... đã một lần nữa chứng minh sự đúng đắn trong đường lối, chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước, Chính phủ. Có thể nói, 2022 là năm cả nước ta thích ứng linh hoạt, kinh tế trên đà phát triển trở lại, an ninh quốc phòng tiếp tục được giữ vững, công tác xây dựng Đảng đạt nhiều thành tích ấn tượng...

Năm 2022 có thể xem là một năm "đại thắng" với Tổng hội Xây dựng Việt Nam khi tổ chức thành công nhiều hoạt động, chương trình lớn.

Tổng Hội Xây dựng Việt Nam đã tích cực tham gia nhiều hoạt động tư vấn phản biện, đóng góp chuyên môn góp phần xây dựng chính sách của Nhà nước, mang lại giá trị to lớn cho xã hội. Có thể kể đến sự tham gia của các nhà khoa học của Tổng hội vào 2 sự kiện tại Quốc hội: Hội thảo "Việc thực hiện chính sách, pháp luật về công tác quy hoạch kể từ khi Luật Quy hoạch có hiệu lực thi hành", do Ủy viên Bộ Chính trị, Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ chủ trì và tọa đàm về triển khai Luật Quy hoạch do Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải chủ trì; Hội nghị đô thị toàn quốc do Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính chủ trì.

Chuẩn bị cho Lễ kỷ niệm 40 năm ngày thành lập và Đại hội lần thứ IX, Tổng hội Xây dựng Việt Nam vinh dự được cử đoàn đại biểu tham dự buổi gặp mặt và làm việc với Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc. Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc đã ghi nhận và đánh giá cao sự đóng góp của Tổng hội Xây dựng Việt Nam vào công cuộc xây dựng, phát triển đất nước.

Tại buổi làm việc giữa Bộ Xây dựng với Tổng hội Xây dựng Việt Nam, do Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị chủ trì, Lãnh đạo Bộ Xây dựng một lần nữa khẳng định mối quan hệ gần gũi gắn bó giữa 2 cơ quan và nhấn mạnh: Trong thời gian tới Tổng hội và Bộ Xây dựng cần quan tâm, phối hợp hiệu quả hơn nữa để thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch phối hợp hỗ trợ nhau.

Sự kiện lớn nhất và quan trọng nhất trong năm 2022 của Tổng hội Xây dựng Việt Nam là Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ IX nhiệm kỳ 2022 - 2027 và Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam. Đại hội được tổ chức thành công tốt đẹp vào cuối tháng 8/2022 tại Hà Nội, Đại hội đã bầu ra Ban Chấp hành khóa IX, thông qua Nghị quyết đại hội. Sự kiện đã vinh dự nhận lẵng hoa chúc mừng của Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành...

Khép lại năm 2022 thắng lợi rực rỡ, Tổng hội Xây dựng Việt Nam đón đợi năm 2023 với vận hội mới và nhiều nhiệm vụ quan trọng. Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội, tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự. Tổ chức tốt nhiệm vụ tư vấn phản biện, đổi mới hoạt động của Giải thưởng Loa Thành, nâng cao chất lượng các đề tài nghiên cứu khoa học, tập trung tổ chức thành công các hội thảo. Tổ chức đào tạo, cấp chứng chỉ hành nghề, duy trì và đẩy mạnh công tác truyền thông và hợp tác Quốc tế.

Xuân Quý Mão 2023 đang đến, mang theo nhiều kỳ vọng về sự phồn vinh của đất nước, sự phát triển của Ngành Xây dựng và khát vọng mạnh mẽ trong mỗi chúng ta. Tôi mong rằng các hội viên của Tổng hội Xây dựng Việt Nam sẽ tiếp tục đoàn kết, nỗ lực, lao động hiệu quả để góp phần xứng đáng vào sự nghiệp xây dựng, phát triển đất nước.

Thân ái!

TS. Đặng Việt Dũng
Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam



TỔNG QUAN XÂY DỰNG VIỆT NAM

Khát
Vọng
Đường
Cương



VĂN HỘI 2023



MÙA XUÂN

HỒI SINH TRONG THƠ

Mỗi bận Tết đến, Xuân về, lòng người lại bùng lên mãnh liệt nguồn sinh lực thanh tân! Cảm xúc và thi tứ cứ lâng lâng dâng trào. Thi nhân cao hứng khai bút, thả tâm hồn mình theo những dòng thơ vút hiện.

Có người đắm mình trong hồi ức về những cái Tết đã qua trong cuộc đời mình, từ những ngày thơ dại cho đến những năm tháng rong ruổi trên những nẻo đường đất nước xuôi ngược, đầy thử thách và buồn chái; khắc sâu những kỷ niệm không phai mờ hình ảnh những người thân, bạn bè đồng chí, về những nét đẹp phong tục, tập quán cổ truyền được bảo lưu bao đời của dân tộc mỗi dịp tiễn năm cũ đón năm mới, mừng Xuân sang.

Trong phong trào thơ mới, đầu tiên ta phải nhắc đến mùa xuân hồi sinh trong thơ Xuân Diệu: “Một ít nắng, vài ba sương mỏng mỏng thấm/ Mấy cành

xanh, năm bảy sắc yêu yêu/Thế là Xuân. Tôi không hỏi chi nhiều/ Xuân đã sẵn trong lòng tôi lai láng (**Xuân không mùa**). Tình xuân, ý xuân cất lên thành tiếng reo của khát vọng yêu đương: “Trời xanh thế! Hàng cây thơ biết mấy/ Vườn non sao! Đường cỏ mộng bao nhiêu” (**Xuân đầu - Xuân Diệu**).

Mùa xuân trong thơ Hàn Mặc Tử cũng quyến rũ không kém: “Đôi lòng cũng ấm như xuân ấm/ - Chỉ có áo xuân trắng treo thay!... Xuân ấm đầu tiên giữa cõi đời/ Mùi thơm ngây dại sóng con người...” (**Xuân đầu tiên**).

Hàn Mặc Tử xao xuyến bồi hồi khi nhìn nụ cười luôn nở trên môi các nàng sơn nữ vùng quê khi mùa xuân về: “Xuân trẻ, xuân non, xuân lịch sự, - Tôi đều nhận thấy trên môi em...” (**Gái quê**). Hàn Mặc Tử làm nên những câu thơ chết giấy lòng người, ngây ngất vì xuân: “Xuân vô cùng đến ngàn năm ân

phước... Ôi chào! Mê toàn thân như khoái cảm,- Như đêm xuân uống phải rượu huỳnh tương... Anh van em cho anh quỳ san sát, - Cho mùi xuân ngán ngán tâm hồn anh... Mùa xuân em sẽ rất nhiều hoa bướm, - Bởi thơ anh tô thắm đẹp trăm chiều...” (**Duyên kỳ ngộ**).

“Chàng Huy Cận khi xưa hay sầu lắm” (Huy Cận viết về mình) cũng cảm thức xuân trong hương vị nồng đượm của quê hương và nhựa sống tràn trề: “Luống đất thơm hương mùa mới dậy/ Bên đường chân rộn bước trai tơ/ Cây xanh cảnh đẹp xui tay với/ Sông mát tràn xuân nước đậm bờ”/ Ô những người ta đi hóng xuân/Cho tôi theo với kéo tôi gần!/ Rộn ràng bước nhịp hương vương gót/ Nhựa mạnh tuôn trào tưởng dính chân? Bắt gặp mùa tươi lên lên run rẩy/ Trong cánh hoa trẻ, cỏ chim non?- Có ai gợi ý trong xuân cũ/ Đất nở vườn xuân vẫn chẳng mòn” (**Xuân**). Loài ong vốn rất nhạy cảm với biến động thiên nhiên với thời tiết, chưa nhìn biết được, nhưng Huy Cận thì biết. Huy Cận thấy cái rạo rực của đất, tưởng như nhựa sống của đất dính chân người, hương đất vương vào gót người - con người do vậy mà rộn bước rộn ràng. Đất tuôn sự sống lên cây cỏ làm cho “mùa dậy”, “mùa tươi lên rún rẩy”, làm cho “cảnh đẹp”, “hoa trẻ”, “chim hót”. Và tất cả thành sức quyến rũ con người: “cảnh xui tay với” đường làm “rộn bước trai tơ”, con người muốn cuốn theo tạo vật, đi cùng cộng đồng: “Cho tôi theo với, kéo tôi gần” nghĩa là cuốn vào lòng yêu đời. Ở Huy Cận cảm xuân, tình xuân chan hòa làm một tình tự yêu đương: “Khách qua đường ơi! Em tôi đây/ Chân em: cỏ mượt;



mắt: hồ đầy/ Lòng em hóa cảnh
chờ anh gặp/ Man mác hồn xuân
trên gió hây” (**Hồn Xuân**).

Mùa xuân trong thơ Chế Lan Viên cũng không hề thua kém: “Hàng dừa cao say sưa ôm bóng
ngủ/ Vài quả xanh khảm bạc hờ
hênh phơ/ Xoan vượn cảnh khêu
mặt trời rực rỡ/ Bóng râm lơ lả
nhẹ nhàng đu” (**Xuân về**).

Mùa xuân trong thơ Đoàn Văn Cừ mang một nét riêng. Mùa
xuân đọng lại trong tia nắng
hồng, trong nắng vàng lung linh
sắc màu dân dã: “Tia nắng hồng
đốt cháy hạt sương trong/ Con
trâu đen cúi mũi đứng bên
đồng/ Cú liềm mãi nắng vàng
trên cỏ biếc” (**Nắng xuân**).
“Nước hồ trong xanh suốt đáy
pha lê/ Nắng xuân rắc kim vàng
trong bụi cỏ” (**Mùa xuân**).

Cảnh ngày xuân trong thơ Anh
Thơ cũng thật tươi tắn, mộc
mạc: “Trời hơi lạnh và nắng
vàng hơi hừng/ Lúa xanh đồng
rợn sóng tận chân mây (**Ngày
xuân**). Đọc những câu Thơ của

nữ sĩ Anh Thơ chúng ta nhớ đến
những câu thơ tả cảnh ngày
xuân hay nhất trong truyện Kiều
của Nguyễn Du: “Ngày xuân
con én đưa thoi/ Thiều quan
chín chục đã ngoài sáu mươi/ Cỏ
non xanh tận chân trời, Cảnh lê
trắng điểm một vài bông hoa”.
Không gian mùa xuân trong thơ
được gợi nên bởi những hình
ảnh những cánh én đang bay
lượn rập rờn như thoi đưa. Sự
mạnh mẽ, khỏe khắn của những
nhịp cánh bay cho thấy rằng
mùa xuân đang độ viên mãn
tròn đầy nhất.

Với nhà thơ Yên Lan, dấu hiệu
của mùa xuân đã sớm bắt đầu từ
“hương Cúc thoảng”: “Gửi bạn
vào xuân hương Cúc thoảng/
Thung sâu bật tiếng búa sơn
tràng.../ Quyên đôi cánh rìa
chòm mai nhún/ Câu đối trung
lên ánh nhũ vàng” (**Chơi xuân**).
Hương Hoa cúc, một mùi hương
dịu dàng, nhưng đậm thắm,
không thiếu ở một ngôi nhà nào
nơi làng quê... Hình ảnh gần gũi

hơn, thấm đượm tình xuân hơn,
là đôi chim Quyên đang rìa cánh
trên cành Mai ngoài song cửa và
câu đối “trung lên ánh nhũ
vàng” trước hiên nhà, trong cái
nắng gió rất êm ả của ngày
xuân. Trong vườn xuân thơ Yên
Lan, gió lành đã hòa quyện với
nắng xuân xôn xao, hoa lá thì
bâng khuâng lòng người: “Cây
vườn cao lên, nắng tỏa gần/
Vàng bay vài lá, ý bâng khuâng
(**Đường xuân ngợp gió - Yên
Lan**).

Mùa Xuân trong cảm quan của
Xuân Diệu, Hàn Mặc Tử, Chế
Lan Viên, Anh Thơ, Yên Lan
thật đắm say, nồng nàn, nhiều
màu vẽ, giọng điệu, khỏe khoắn,
tươi trẻ. Xuân về đọc lại những
vần thơ xuân, cùng với rượu
nồng, hoa thơm, quả ngọt, giúp
chúng ta có được những giây
phút sáng khoái thương xuân, ăn
một cái Tết vui vẻ rồi mạnh
bước dèo chân bước vào năm
mới Quý Mão 2023. □

THANH KIM TRÀ

Chùm thơ

Nguyễn Quang Huệ

TÀ ÁO MÂY BAY

“Tà áo em bay bay bay trong gió nhẹ nhàng
Tà áo em bay bay bay bay trong gió dịu dàng”
Em đi đến trường áo bay trong nắng
Em đi ra đường áo trắng mềm mang...

Tuổi học trò xôn xang áo mới
Đến tuổi trưởng thành chấp chới chim câu
Từ thanh xuân cho đến bạc đầu
Áo dài đất nước muôn màu trình nguyên
Mặc vào sắc áo hoa hiên
Dịu dàng yếu điệu bến thuyền như hoa
Áo dài thêm thắm tình ta
Làm cho thiếu nữ điệu đà thêm yêu
Mặc vào dáng đẹp hơn nhiều
Áo là Quốc Phục bao điều thiêng liêng...

TÌNH ĐƠN PHƯƠNG

Có bao giờ em giận dỗi anh đâu
Bởi em biết mình chỉ là con bé
Trong mắt anh chưa bao giờ chia sẻ
Cho một người còn non nớt như em.

Thời gian trôi như nước chảy qua thềm
Như vũ trụ cứ thay hoài năm tháng
Dòng sông tình có còn đâu chạng vạng
Để em lo cho trọn cuộc đời mình.
Nắng mưa nhiều đến lúc khô hanh
Em đã lớn sao anh coi thường thế
Để tình em mãi vẫn là dâu bể
Muốn chung đường mà không thể gặp nhau.

Xin chào anh em phải bước qua cầu
Dù có muốn cũng chỉ là ảo vọng
Hình bóng anh một thời em rung động
Dấu vào lòng làm kỷ niệm sang sông...



NHỮNG SỰ KIỆN ĐỊNH HÌNH THẾ GIỚI 2022

Nga tiến hành chiến dịch quân sự đặc biệt tại Ukraine, nhiều ngân hàng trung ương tăng mạnh lãi suất, World Cup 2022 tại Qatar với nhiều điều đặc biệt... là những sự kiện định hình thế giới 2022.

Nga tiến hành chiến dịch quân sự đặc biệt tại Ukraine

Ngày 24/2, Nga bắt đầu chiến dịch quân sự đặc biệt tại Ukraine. Xung đột nghiêm trọng và chưa có dấu hiệu dừng lại, đẩy quan hệ Nga - phương Tây vào vòng xoáy đối đầu mới.



Xe tăng Ukraine di chuyển trên một con đường trước cuộc tấn công ở vùng Luhansk ngày 26/2 (Ảnh AFP)



Ngày 24/2, Nga bắt đầu chiến dịch quân sự đặc biệt tại Ukraine. Ảnh nguồn VTCNews

Cuộc xung đột cùng các biện pháp trừng phạt-đáp trả giữa Nga và phương Tây tác động nặng nề

tới an ninh, chính trị toàn cầu; đẩy giá khí đốt có thời điểm đạt mức cao kỷ lục trong 14 năm; nhiều quốc gia phải đối mặt với thiếu hụt lương thực và giá cả hàng hóa tăng mạnh kể từ tháng Ba đến tháng cuối của năm.

Nhiều ngân hàng trung ương tăng mạnh lãi suất

Ngày 16/3, lần đầu tiên trong hơn ba năm, Cục Dự trữ liên bang Mỹ (Fed) tăng lãi suất. Trong năm 2022, Fed đã bảy lần tăng lãi suất, đưa lãi suất cơ bản lên 4,25 - 4,5%.



Cùng với Fed, nhiều khả năng BoE sẽ tăng lãi suất 0,5% trong cuộc họp tuần tới

Ngày 21/7, Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) cũng tăng lãi suất lần đầu tiên trong 11 năm và sau đó tăng thêm ba lần nữa trong năm.



Trong năm 2022, Fed đã bảy lần tăng lãi suất, đưa lãi suất cơ bản lên 4,25-4,5%.

Việc Fed, ECB và nhiều ngân hàng trung ương tăng lãi suất để kiểm soát lạm phát và giữ thị



trường tài chính ổn định đã làm cho một số nền kinh tế rơi vào nguy cơ suy thoái.

Thế giới ứng phó với dịch COVID-19 và bệnh đậu mùa khỉ

Tổ chức Y tế thế giới (WHO) cảnh báo đại dịch COVID-19 chưa thể chấm dứt do biến thể phụ Omicron của virus Corona tiếp tục làm dịch bệnh lây lan mạnh ở nhiều quốc gia.



Người dân Đức xếp hàng trước một điểm tiêm chủng ở Berlin. Ảnh REUTERS

Cùng đó, ngày 23/7, WHO ban bố tình trạng khẩn cấp y tế toàn cầu đối với bệnh “đậu mùa khỉ”.



(Ảnh minh họa: Reuters)

Dịch bệnh tiếp tục gây lo ngại cho nhiều quốc gia, hoạt động bình thường vẫn chưa được khôi phục hoàn toàn trên phạm vi toàn cầu.

Biến động liên tiếp trên chính trường Anh

Ngày 7/7, Thủ tướng Anh Boris Johnson tuyên bố từ chức. Đến ngày 20/10, bà Liz Truss, người được bầu thay thế ông Boris Johnson, cũng từ chức sau 45 ngày tại vị, trở thành thủ tướng cầm quyền ngắn nhất trong lịch sử nước Anh.

Ngày 25/10, ông Rishi Sunak, 42 tuổi, trở thành người trẻ nhất đảm nhận cương vị thủ tướng Anh trong hơn 200 năm.

Ngày 8/9, Nữ hoàng Anh Elizabeth II qua đời ở



Tân Thủ tướng Anh Rishi Sunak phát biểu bên ngoài dinh Thủ tướng ở số 10 phố Downing. Ảnh CNN

tuổi 96 sau 70 năm trị vì. Thái tử Charles lên kế vị, trở thành Nhà Vua Charles III.



Vua Charles III cùng các em tại lễ mặc niệm bên linh cửu Nữ hoàng Elizabeth II ngày 16/9. Ảnh: REUTERS

Lạm phát trở lại

Năm 2022 chứng kiến lạm phát gia tăng trên khắp thế giới. Giá cả tăng đột biến vì nhiều vấn đề cung và cầu. Nguyên nhân là do trong 3 năm qua, các Chính phủ đã thực hiện nhiều chính sách tiền



Khách hàng mua sắm tại chợ Campo de Fiori ở thủ đô Rome - Ý. Ảnh: REUTERS



tệ nói lỏng kết hợp với chi tiêu mạnh mẽ ngăn chặn sự sụp đổ kinh tế trong đại dịch Covid-19.

Trong khi đó, đại dịch Covid và cuộc xung đột Nga - Ukraine đã làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu, tạo ra khan hiếm trong nhiều loại hàng hóa.



Ảnh minh họa

Giá cả leo thang đã làm đẩy lên căng thẳng chính trị ở nhiều quốc gia, rất nhiều cuộc biểu tình vì giá cả đã nổ ra tại nhiều nước như Mỹ, Pháp, Hàn Quốc, Sri Lanka... Các nhà lãnh đạo gấp rút phải tìm được biện pháp để hạ nhiệt những bức xúc của người dân.

Biến đổi khí hậu gia tăng

40 năm trước khi các nhà khoa học lần đầu tiên cảnh báo về một thảm họa khí hậu, đó vẫn là vấn đề xa vời, dường như của tương lai.

Nhưng những thảm họa thiên nhiên xảy ra trong năm 2022 cho thấy tương lai nguy hiểm đó đã đến.



Người dân đi qua một biển báo nhiệt độ 46 độ C tại Bilbao, Tây Ban Nha ngày 17/6. Ảnh: Reuters.

Châu Âu trải qua những đợt nắng nóng kỷ lục đốt cháy nhiều khu rừng và làm khô cạn các dòng sông, đến mức các công trình giao thông bị nứt vỡ, cong vênh, gián đoạn hoạt động đi lại.

Pakistan đã phải chịu đựng một đợt nắng nóng tàn khốc tương tự, kéo theo những đợt mưa bão lớn khiến 1/3 diện tích đất nước chìm trong nước.



Một người đàn ông đi qua vùng nước ngập ở Jacobabad. Ảnh: Reuters

Vùng Tây nam nước Mỹ cũng phải chịu đựng một đợt hạn hán kỷ lục làm thu hẹp các hồ chứa như Hồ Mead và làm giảm năng suất cây trồng.

Dân số thế giới vượt quá 8 tỷ người

Năm 1803, dân số thế giới lần đầu tiên đạt mốc 1 tỷ người. Hơn 200 năm sau, vào ngày 15/11/2022, dân số thế giới vượt con số 8 tỷ người.



Dân số thế giới được dự báo sẽ tăng thêm 2 tỷ người vào năm 2050 - Ảnh: Getty Images.

Thảm kịch giảm đập tại Hàn Quốc và Indonesia

Ít nhất 158 người đã thiệt mạng trong vụ giảm đập kinh hoàng khi hàng chục nghìn người tham



Bị kích xảy đến khi đám đông dồn vào một con hẻm nhỏ gần khách sạn Hamilton ở Seoul vào khoảng 22 giờ 20 phút (giờ địa phương). Ảnh: Reuters



gia lễ hội Halloween tại khu phố Itaewon ở Seoul (Hàn Quốc) tối 29/10.

Hơn 130 người đã thiệt mạng và hàng trăm người bị thương trong vụ giẫm đạp và xô xát xảy ra tối 1/10 tại sân vận động Kanjuruhan ở Malang (Indonesia).



Cổ động viên tràn xuống sân cỏ tại sân vận động Kanjuruhan sau trận đấu ngày 01/10. Ảnh: AFP.

Hai thảm họa liên tiếp trong vòng một tháng đẩy lên hồi chuông cảnh báo về sự an toàn của các sự kiện tập trung đông người sau đại dịch COVID-19.

World Cup 2022 tại Qatar với nhiều điều đặc biệt

Lần đầu tiên, Giải vô địch Bóng đá Thế giới FIFA World Cup được tổ chức vào cuối năm (giữa mùa giải), tại một nước Arab, có trọng tài nữ điều hành, sử dụng công nghệ xác định vị trí bán tự động, ứng dụng thông tin hiệu suất cầu thủ FIFA Player và hệ sinh thái dữ liệu bóng đá...

Cầu thủ Lionel Messi của đội vô địch Argentina



Khai mạc World Cup 2022 là lễ hội ánh sáng. Ảnh Báo Nhân dân

trở thành cầu thủ đầu tiên có hai Quả bóng vàng World Cup.



Messi và chiếc cúp vô địch World Cup 2022. Ảnh: Reuters

Đội tuyển Maroc làm nên lịch sử khi là đại diện đầu tiên của châu Phi vào nhóm bốn đội tuyển mạnh nhất vòng chung kết. □

PV

Vui cười...

NGẮN HƠN

Cô giáo nói với Mão:

- Em còn biết cách giải nào ngắn hơn không?

- Dạ... thưa cô... Em sẽ viết chữ nhỏ lại ạ!

- !?!

MUỘN RỒI

Cô Hương gọi tin nhắn cho doanh nhân nọ:

Xin lỗi ông, tin nhắn "I love

you" sáng hôm qua là do tôi bấm nhầm sang số của ông".

Trả lời: "Muộn rồi, cô ạ. Vợ tôi đã đọc nó và đang truy tìm cô"!

KHEN

Anh Ngổ nói với bạn:

- Tớ không muốn khoe, nhưng hôm qua, trong bàn tiệc có một phụ nữ khen mình đẹp trai và thông minh, Tân ạ!

- Cô ấy còn trẻ và xinh đẹp chứ?

- Tớ không nhớ lắm. Nhưng chắc chắn là cô ấy uống nhiều

bia, cậu ạ!

- ?!!

AI CÓ LỖI?

Thầy giáo hỏi cả lớp:

- Em nào làm bể kính cửa sổ?

Sử đứng lên nói:

- Thưa thầy, em ạ... Nhưng bạn Tý cũng có lỗi ạ.

- Sao lại như thế?

- Dạ, vì em ném bóng vào Tý nhưng bạn ấy né sang một bên, nên... bóng đập vào kính cửa sổ, thầy ạ!

- ?!!



6 XU HƯỚNG CỦA NGÀNH XÂY DỰNG TRONG NĂM 2023

Cuộc cách mạng công nghệ 4.0 đang và sẽ có những ảnh hưởng rất lớn tới ngành xây dựng thế giới cũng như tại Việt Nam. Công nghệ giúp doanh nghiệp tiếp cận dự án tốt hơn, thiết kế hợp lý hơn, và cũng quản lý hiệu quả hơn.



có thể tiếp cận và thực hiện các dự án một cách hiệu quả, tiết kiệm chi phí. Tạo ra sân chơi chung giúp các doanh nghiệp xây dựng cạnh tranh minh bạch hơn, hiệu quả hơn, chính là xu hướng để ngành phát triển một cách bền vững. Các doanh nghiệp tại Việt Nam cũng đang rất nhanh chóng để hòa nhập cùng xu hướng tất yếu này.

2. BIM (Building Information Modeling)

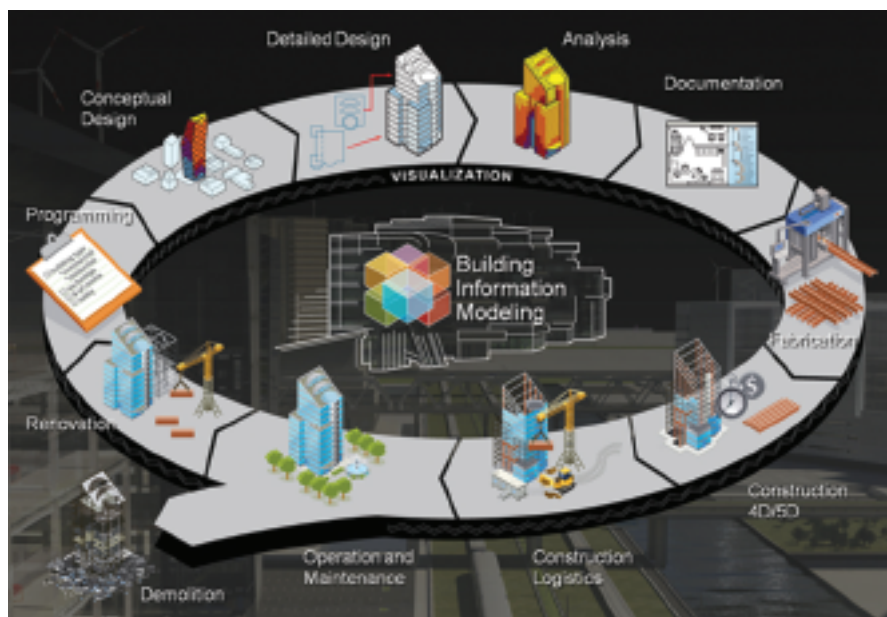
Khái niệm này đã tồn tại rất nhiều năm nay và vẫn đang phát triển ở các nước trên thế giới để đạt đến cấp độ cao hơn. Đã ra đời cách đây hơn 1 thập kỷ nhưng BIM vẫn được đánh giá là xu hướng tiên phong nhất trong ngành qua các năm. Các công nghệ mới đáp ứng tính chất mô phỏng, diễn họa 3D nhằm tối ưu hóa năng suất lao động và truyền tải thông tin dự

Tiếp nối những sự phát triển trong ngành và các xu hướng phát triển của các “ông lớn” trong ngành công nghệ xây dựng, chúng ta có thể nhận thấy 6 xu hướng quan trọng, có khả năng trở thành làn sóng mới, trong ngành xây dựng năm 2023 dưới đây.

1. Nền tảng kết nối thông tin

Tiếp cận thông tin hay xây dựng mạng lưới quan hệ theo cách truyền thống đang dần bị thay thế bởi những phương thức giao tiếp hiệu quả hơn nhờ công nghệ và nền tảng kết nối thông tin qua Internet. Các chuyên gia về thị trường đã nhận ra và đón đầu xu hướng này, tạo ra những nền tảng kết nối có tính tương tác

cao, cung cấp những thông tin thị trường đáng giá và kết nối cộng đồng ngành xây dựng để





án tiếp tục hứa hẹn nhiều bùng nổ trong những năm tới. Tại Việt Nam, năm 2016, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 2500/QĐ-TTg phê duyệt đề án Áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và quản lý vận hành công trình. Đề án đề xuất lộ trình 5 năm (2015-2020) thúc đẩy việc sử dụng BIM ở Việt Nam, hướng tới xây dựng hành lang pháp lý và tạo sự đồng thuận trong xã hội tiến tới áp dụng BIM một cách rộng rãi.

Theo PGS.TS. Trần Quang Hưng, Trưởng khoa Xây dựng Dân dụng - Công nghiệp, Trường Đại học Bách khoa (ĐH Đà Nẵng) nhận định “Ứng dụng BIM giúp tiết kiệm ít nhất 30% chi phí về vật liệu xây dựng và thời gian thi công; đồng thời tạo được sự minh bạch trong công tác quản lý chất lượng cũng như vận hành công trình. BIM cũng là giải pháp quan trọng để tiếp cận cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0 của ngành xây dựng, việc bỏ lỡ cơ hội đẩy mạnh triển khai áp dụng BIM tại Đà Nẵng sẽ dẫn đến nguy cơ về tụt hậu, mất khả năng cạnh tranh so với các thành phố lớn trong nước và trên thế giới”.

3. Công nghệ thực tế ảo (Virtual Reality-RV)

VR - công nghệ thực tế ảo là công nghệ giúp người xem có thể quan sát bản vẽ 3D với tỉ lệ 1:1, màu sắc, chất lượng, ánh sáng hình ảnh giống với thực tế, một lần nữa là một cái tên không mới nhưng hứa hẹn sẽ có bước phát triển đột phá trong tương lai gần, không chỉ đối với những trò chơi hay giải pháp nhà ở mà sẽ là công cụ ứng dụng trong xây dựng và quản lý vận hành công trình. Đặc biệt trong lĩnh vực thiết kế, công nghệ VR sẽ là



công cụ tuyệt vời nhất giúp nhà thiết kế trao đổi thông tin, ý tưởng cho khách hàng giúp làm tăng năng suất lao động, tăng hiệu quả công việc.

4. Công nghệ chế tạo và tự động hóa

Công nghệ chế tạo sẵn trong xây dựng đã phát triển cách đây vài năm và cũng đã có những thành tựu đáng kể, tuy nhiên vẫn chưa được áp dụng rộng rãi. Ngày nay cùng với sự phát triển của các kỹ thuật công nghệ mới, đặc biệt là sự phát triển của ngành công nghiệp tự động hóa sẽ giúp sắp xếp, tiêu chuẩn hóa quy trình sản xuất, chuyển giao công nghệ trên toàn thế giới. Tương lai chúng ta hoàn toàn có thể hy vọng trên sự phát triển của ngành công nghệ chế tạo và tự động hóa, việc xây dựng 1 ngôi nhà chỉ mất 24 tiếng và hầu như không cần tới sự tác động của con người.

5. Mobile và clouds

Chia sẻ thông tin mọi lúc mọi nơi, là cách làm cho thế giới ngày càng phẳng hơn. Đặc biệt trong ngành xây dựng, các dự án có liên quan đến lợi ích của rất nhiều bên, có giá trị sử dụng không phải tính bằng năm mà được tồn tại hàng thiên niên kỷ

thì việc chia sẻ dữ liệu giúp tăng cường mạnh mẽ quá trình trao đổi thông tin trong thiết kế, thi công, quản lý vận hành, lưu trữ dữ liệu cho tương lai.

Chính vì vậy, quản lý nội dung doanh nghiệp (Enterprise Content Management – ECM) kết nối con người, thông tin và quy trình với nhau trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp hoặc 1 dự án đơn lẻ đang là một xu hướng cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.

6. Tích hợp công nghệ

Yếu tố chủ chốt để có thể phát huy tối đa những ứng dụng của công nghệ là chúng cần được tích hợp cùng nhau và phù hợp với mô hình hoạt động của từng loại doanh nghiệp. Tích hợp các công nghệ để tăng cường hợp tác, trao đổi, đồng bộ hóa thông tin trong doanh nghiệp tiếp tục là xu hướng phát triển trong ngành xây dựng. □

VB



MÈO

TRONG THÀNH NGŨ, TỤC NGŨ VIỆT NAM



Tân Tuấn

Cũng như loài chó, mèo là vật nuôi gần gũi nhất với người Việt Nam nên có nhiều ca dao, tục ngữ mượn con mèo để nói lên sự đời, kinh nghiệm sống, khen, chê, hay, dở. Nhân năm Quý Mão đến, xin ghi lại một số câu nói dân gian quen thuộc giúp vui xuân.



Mèo lại hoàn mèo. Bản chất thế nào thì vẫn thế ấy, không thể thay đổi được.

Lôi thôi như mèo xổ ruột. Chế giễu người ăn mặc cầu thả.

Con mèo con mèo con meo, muốn ăn thịt chuột phải leo xà nhà. Tò ý muốn có ăn thì phải làm việc, lao động sản xuất ra của cải.

Lèo nhèo như mèo vật đồng rom. Ý chê người nói dai, nói đi nói lại để nài nỉ người khác một

việc gì đó.

Mèo đàng chó điếm. Chỉ những kẻ bất lương, vô lại không có nhà cửa đi lang thang làm chuyện thiếu đạo đức, phi pháp.

Mèo đến nhà thì khó, chó đến nhà thì sang. Câu nói có tính chất mê tín dị đoan không có căn cứ khoa học.

Mèo già hoá cáo. Ám chỉ những kẻ sống lâu, ở lâu nơi nào lợi dụng sự hiểu biết nơi ấy để

làm bậy.

Mèo già lại thua gan chuột nhất. Chỉ những người lớn tuổi mà nhất hơn trẻ con.

Mèo hoang lại gặp chó hoang. Ý nói đến những kẻ xấu cùng thực hiện một việc làm xấu, hại người.

Mèo khen mèo dài đuôi, chuột khen chuột nhỏ dễ chui dễ trèo. Ý nói ai cũng tự khen mình, không ai chịu thua ai.

Mèo lành ai nữ cắt tai. Ý nói người tốt thì chẳng ai chê trách, ghét bỏ.

Mèo mả gà đồng. Ám chỉ những kẻ vô lại sống lang thang làm chuyện phi pháp.

Mèo mù vớ cá rán. Ý nói những người không có tài cán nhưng lại gặp may, được hưởng lợi lớn.

Mèo nhỏ bắt chuột nhỏ. Ý nói người có khả năng đến đâu thì làm đến đó, miễn là có kết quả.

Mèo tha miếng thịt thì đòi, kễnh tha con lợn mất coi tròng tròng. *Mèo tha miếng thịt xông xao, kễnh tha con lợn thì nào thấy chi.* Ý nói chỉ dám bắt nạt kẻ yếu, còn kẻ mạnh thì bắt lượm.

Mèo nằm xó bếp. Ý chê những kẻ vì lười hoặc vì nhát gan mà không tham gia hoạt động xã hội nào cả.

Chành chọe như chó với mèo. Ý nói trẻ con cãi cộ nhau thường xuyên.

Sắc nanh, chuột dễ cắn được



cổ mèo. Ý nói dù kẻ thù có nguy hiểm thế nào, nếu mình có mưu mẹo, có phương tiện thì cũng có thể chiến thắng.

Tưng từng như mèo mất tai. Ý nói người vì thất vọng nên buồn rầu, không muốn nói năng, không muốn làm gì.

Rình như mèo rình chuột. Âm chỉ ngồi rình một cách kiên nhẫn, rình chăm chăm.

Chuột gặm chân mèo. Chỉ một hành động liều lĩnh đại dốt đầy nguy hiểm.

Chó chê mèo lắm lông. Ý nói mình cũng xấu xa chẳng kém ai nhưng lại chê người khác.

Ăn ở như chó với mèo. Ý chỉ 2

người thường xuyên gây mâu thuẫn xích mích nhau.

Chưa biết mèo nào cắn mủi nào. Ý nói chưa biết ai thắng ai.

Dấu như mèo dấu cứt. Hay giấu giếm, tìm mọi cách giấu giếm, lấp liếm, nhưng ai cũng nhận ra sự giấu giếm đó.

Hát như mèo cái gào đực. Ý nói hát quá dở.

Mèo bị bóng sợ cả nước lạnh. Một lần đại dốt lầm lẫn gặp điều không hay thì nhớ mãi, lần sau chỉ thoáng thấy đã sợ mà tránh xa.

Mèo già khóc chuột. Ý chỉ kẻ đạo đức giả.

Mèo nào chẳng ăn vụng mỡ. Ý

nói thói đời là chẳng ai bỏ lợi lộc.

Mèo ra cửa, chuột xướng ca. Ý nói không có người cai quản dễ sinh ra làm bậy. Không người cầm chịch, quản lý, mọi việc đều lộn xộn lung tung.

Mổ mèo lấy mỡ. Âm chỉ việc làm quá tham lam hà tiện của người đời.

Chó treo mèo đậy. Mọi việc phải cẩn thận, phòng ngừa mất mát

Vài suy ngẫm về tục ngữ Việt Nam về loài mèo để khâm phục sự ví von so sánh từ kinh nghiệm sống của cha ông chúng ta từ ngàn xưa.

NĂM MÃO NÓI CHUYỆN MÈO



Mèo là một con vật rất đẹp, hiền hậu, được nhiều người ưa thích. Từ các bậc đế vương hay thường dân, mọi người ở các tầng lớp xã hội khác nhau đều

yêu mến loài vật bé nhỏ này và coi nó như một người bạn thân trong nhà. Trong văn hóa phương Đông, đặc biệt là ở Việt Nam, hình ảnh chú mèo đã trở nên vô cùng thân quen và đáng

yêu với hình ảnh tượng trưng trong hệ thống 12 con Giáp. Mèo (Mão) là con vật đứng thứ 4 trong 12 chi (thập nhị chi). Mão dùng để chỉ thời gian, từ 5 giờ đến 7 giờ sáng hay tháng hai theo Âm lịch và chỉ phương Đông trong không gian.

Mèo gần gũi với con người, có nhiều màu sắc khác nhau, tứ chi có “bộ giám sát đặc biệt” nên đi rất nhẹ. Mèo cùng họ với hổ, báo, đuôi dài, mắt cực sáng, cơ quan khứu giác cực kỳ nhạy cảm, có thể nhắm mắt mà vẫn quan sát, nắm bắt được các hoạt động xung quanh một cách chính xác...

Năm 2023 là năm Quý Mão, cảm tình con Mèo, người ta thường nói những người sinh năm Mão thường là những người có bản lĩnh, quyết đoán và tính cách hoà đồng. □

Vũ Cảnh



NGÀNH XÂY DỰNG VIỆT NAM TRONG BƯỚC CHUYỂN MÌNH TÍCH CỰC

Trong năm 2022, Ngành Xây dựng đã xác định đúng, đầy đủ, tập trung chỉ đạo triển khai các nhiệm vụ lớn, then chốt, có trọng tâm, trọng điểm đã tạo chuyển biến tích cực.



Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị cùng các lãnh đạo Bộ Xây dựng chủ trì hội nghị tổng kết.

Những chuyển biến đó được thể hiện rõ trong các báo cáo tại Hội nghị Tổng kết công tác năm 2022 và triển khai nhiệm vụ năm 2023 của Ngành Xây dựng được tổ chức vào ngày 23/12, tại Hà Nội.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị dự và chủ trì Hội nghị; Cùng dự còn có Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh, Thứ trưởng Nguyễn Tường Văn, Thứ trưởng Bùi Hồng Minh; đại diện Văn phòng Chính phủ, Ban Tổ chức Trung ương; lãnh đạo các Sở Xây dựng các địa phương trên toàn quốc.

TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch

Tổng hội Xây dựng Việt Nam cũng tham dự và phát biểu tại hội nghị.

Ngành Xây dựng có nhiều chuyển biến tích cực

Thông tin về tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2022, ông Đậu Minh Thanh - Chánh Văn phòng Bộ Xây dựng cho biết: Dưới sự chỉ đạo quyết liệt, sát sao của Ban Cán sự Đảng, Lãnh đạo Bộ Xây dựng, các đơn vị hành chính, sự nghiệp trực thuộc Bộ và các doanh nghiệp trong Ngành đã tập trung, nỗ lực cố gắng thực hiện các chương trình, kế hoạch của Bộ đã ban hành để triển khai các Nghị quyết của Quốc hội, Chính phủ

về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022 và đã đạt được một số kết quả tích cực, trong đó có công tác chỉ đạo, điều hành.

Thứ nhất: Bộ Xây dựng đã thực hiện trách nhiệm giải trình chất vấn trước Quốc hội về các vấn đề trọng tâm, được xã hội quan tâm của ngành Xây dựng như: nhà ở, thị trường bất động sản, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, quản lý hoạt động xây dựng...

Thứ hai: Bộ Xây dựng xác định hoàn thiện thể chế, pháp luật về xây dựng là nhiệm vụ then chốt, trọng tâm, nhằm mục tiêu nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước. Đồng thời cải thiện



Bộ Xây dựng đã huy động được sự đóng góp về trí tuệ của các nhà khoa học cho sự phát triển của ngành.
Trong ảnh: TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam phát biểu tại hội nghị



môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, thông thoáng, Bộ Xây dựng đã lập hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất Động sản (sửa đổi); Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn.

Trong đó, hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất Động sản (sửa đổi) đã được Chính phủ thông qua chính sách, báo cáo và được Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023; hồ sơ đề nghị xây dựng Luật Quy hoạch Đô thị và Nông thôn đã trình và lấy ý kiến Thành viên Chính phủ.

Thứ ba: Bộ Xây dựng đã tích cực phối hợp với Ban Kinh tế Trung ương trình Bộ Chính trị ban hành Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam.

Thứ tư: Nhằm triển khai hiệu quả các nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình

phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, Bộ Xây dựng đã khẩn trương xây dựng Chương trình hành động, ban hành văn bản đề nghị các địa phương rà soát nhu cầu, chương trình - kế hoạch phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, tình hình triển khai các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo chung cư cũ...

Đến nay, các giải pháp trên đã mang lại hiệu quả tích cực, trong năm 2022 các địa phương đã khởi công được 19 dự án với tổng số khoảng 33.194 căn, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.802.932m².

Thứ năm: Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về các giải pháp ngăn chặn nguy cơ “bong bóng” bất động sản trong những tháng đầu năm 2022 và sự suy giảm của thị trường bất động sản trong những tháng cuối năm 2022.

Thứ sáu: Trước diễn biến phức tạp và ảnh hưởng của dịch COVID-19, tình trạng tăng giá đột biến của các loại vật liệu xây dựng chủ yếu và những khó

khăn, vướng mắc trong các hoạt động đầu tư xây dựng; song song công tác hoàn thiện thể chế, rà soát các quy định pháp luật để kiến nghị điều chỉnh cho phù hợp thực tiễn, Bộ Xây dựng đã chủ động, kịp thời thành lập các tổ công tác, đoàn làm việc với nhiều bộ, ngành, địa phương; tổ chức các hội nghị, hội thảo, tập huấn, tăng cường hướng dẫn các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng nhằm hỗ trợ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

Bước đầu các giải pháp trên đã mang lại hiệu quả tích cực, một số điểm nghẽn trong hoạt động đầu tư xây dựng đã từng bước được tháo gỡ.

Thứ bảy: Tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp để nâng cao chất lượng và đẩy mạnh tiến độ các quy hoạch ngành quốc gia được Chính phủ giao, trong đó có Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy



hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản làm vật liệu xây dựng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; thực hiện các hợp phần quy hoạch thuộc lĩnh vực xây dựng trong quy hoạch tổng thể quốc gia, quy hoạch vùng theo tiến độ chung.

Những nhiệm vụ trọng tâm năm 2023

Đề ra mục tiêu năm 2023, Bộ Xây dựng tiếp tục nghiêm túc quán triệt và tổ chức thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết của Đảng, Quốc hội, đặc biệt là Nghị quyết số 01/NQ-CP và Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách năm 2023, bám sát chủ đề năm của Chính phủ đề cử thể hóa thành các nhiệm vụ, giải pháp phù hợp và tập trung, cố gắng cao độ để tổ chức thực hiện hiệu quả.

Trong đó, Ngành Xây dựng phấn đấu đạt Tốc độ tăng trưởng về xây dựng phấn đấu đạt 6,5% - 7%; Tỷ lệ đô thị hóa cả nước tính theo khu vực nội thành/ nội thị ước đạt 42.6%; Tỷ lệ đô thị hóa cả nước tính theo khu vực toàn đô thị ước đạt 53.9%; Tỷ lệ người dân đô thị được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung đạt khoảng 96%; Tỷ lệ thất thoát thất thu nước sạch giảm xuống khoảng 16%; Tỷ lệ thu gom xử lý nước thải đạt khoảng 17%; Diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 26m² sàn/người; Sản lượng sản xuất xi măng khoảng 93,13 triệu tấn...

Phát biểu tại Hội nghị, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị cho biết: Năm 2022 là một năm khó khăn đối với ngành Xây dựng. Tuy nhiên, với

quyết tâm cao, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, địa phương đã chủ động, vượt qua khó khăn, cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

Bên cạnh đó, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị nêu rõ những phương hướng, nhiệm vụ trọng tâm của Ngành Xây dựng trong năm 2023 và các giải pháp Ngành Xây dựng sẽ triển khai thực hiện.

Bộ trưởng nhấn mạnh việc thực hiện các nhiệm vụ chung, trong đó cần tăng cường hơn nữa trách nhiệm của từng cá nhân, đơn vị; Quyết liệt cao hơn nữa trong công việc; chủ động sáng tạo linh hoạt, đề xuất các giải pháp; Bám sát các nội dung hoạt động của Bộ; Chấp hành nghiêm các quy định pháp luật; Đoàn kết thống nhất, giữ vững kỷ luật kỷ cương, quy chế thực hiện phối hợp; Phối hợp nhịp nhàng công việc giữa các đơn vị trong và ngoài Bộ, các Bộ, ngành, các hội, doanh nghiệp; Quản lý tốt nội bộ cán bộ tăng cường trách nhiệm đạo đức công vụ; Quan tâm công tác xây dựng Đảng, đoàn thể, tổ chức sinh hoạt Đảng; Tăng cường thanh tra kiểm tra, xử lý các sai phạm; Quan tâm hơn nữa, thực hiện hiệu quả công tác thông tin, truyền thông định hướng giải thích chính sách.

Đáng chú ý, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị cho rằng, trong năm 2023 cần tiếp tục hoàn thiện thể chế pháp luật; Tập trung cho công tác quy hoạch phát triển đô thị; Tăng cường công tác quản lý nhà nước phát triển nhà ở, BĐS, phát triển quản lý nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

Trong khuôn khổ Hội nghị, đại diện các Sở Xây dựng địa phương, các doanh nghiệp thuộc

Bộ đã có tham luận nêu ý kiến, giải pháp nhằm thực hiện tốt nhiệm vụ của ngành Xây dựng trong năm 2023.

Đề nghị Bộ Xây dựng đẩy mạnh việc đặt hàng các nhiệm vụ khoa học

Cũng tại hội nghị, TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã có báo cáo với đại biểu các công tác cơ bản của Tổng hội năm 2022. Trong đó, nhấn mạnh đến đóng góp tích cực của các nhà khoa học vào công tác tư vấn, phản biện, giám định xã hội trong lĩnh vực xây dựng. Các nhà khoa học của Tổng hội đã tham gia nhiều Hội thảo tại Quốc hội nhằm tư vấn, phản biện việc triển khai Luật Quy hoạch, Luật Đất đai (sửa đổi)...

TS. Đặng Việt Dũng cũng đề nghị Bộ cử 1 đồng chí lãnh đạo tham gia vào bộ máy lãnh đạo Tổng hội để tăng cường hơn nữa sự liên lạc, liên kết vốn có. Từ đó đẩy mạnh việc thực hiện thường xuyên các nhiệm vụ khoa học.

TS. Đặng Việt Dũng cũng nói về khó khăn của công tác chuyển đổi số trong lĩnh vực xây dựng - chủ đề chính tại hội thảo “Chuyển đổi số - nền tảng xây dựng đô thị thông minh” mới đây do Tổng hội tổ chức. Hội thảo đã nêu ra nhiều khó khăn: Khó khăn trong nguồn nhân lực triển khai, khó khăn về thẩm định các dự án, khó khăn về việc trao đổi - hỗ trợ thông tin giữa các địa phương và khó khăn về thiếu quản lý, cập nhật cơ sở dữ liệu dùng chung.

Ngoài ra, Chủ tịch Tổng hội cũng đề nghị Bộ Xây dựng cụ thể hóa chương trình hợp tác, đặt hàng các nhiệm vụ khoa học với Tổng hội. □

Huy Thảo - Nhất Nam



5 HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT

TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM NĂM 2022

Năm 2022 là dấu mốc đáng nhớ với Tổng Hội Xây dựng Việt Nam khi đã tổ chức và tham gia hàng loạt sự kiện lớn đóng góp chuyên môn góp phần xây dựng chính sách của Nhà nước, mang lại giá trị to lớn cho xã hội.

1 - Tổ chức thành công Đại hội Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027



Đại hội Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027

Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027 là sự kiện lớn nhất trong năm của Tổng hội Xây dựng Việt Nam, diễn ra từ ngày 26 - 27/8/2022 tại Cung văn hóa Lao động Hữu nghị Việt - Xô, Hà Nội.

Đại hội có sự tham dự của lãnh đạo Bộ Xây dựng, Bộ Nội vụ, Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, lãnh đạo UBND TP. Hà Nội, đại diện lãnh đạo các Hội, Hiệp hội cùng hơn 300 đại biểu đại diện cho hội viên trong cả nước.

Đại hội toàn quốc lần thứ IX Tổng hội Xây dựng Việt Nam tiến hành theo phương châm Dân chủ - Đoàn kết - Sáng tạo với chủ đề: Phát huy vai trò của đội ngũ trí thức khoa học công nghệ, đổi mới phương thức hoạt động, xây dựng Tổng hội

Xây dựng Việt Nam trở thành một tổ chức xã hội - nghề nghiệp vững mạnh, là ngôi nhà chung của đội ngũ trí thức khoa học và công nghệ trong lĩnh vực xây dựng; trở thành địa chỉ tham vấn, nghiên cứu, ứng dụng khoa học công nghệ tin cậy của các nhà quản lý, các doanh nghiệp, góp phần đưa khoa học và công nghệ trở thành động lực phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng và bảo vệ Tổ quốc, thực hiện mục tiêu dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh.

Tại Đại hội 100% hội viên tham gia biểu quyết tán thành và thống nhất bầu ra Ban Chấp hành Tổng hội Xây dựng Việt Nam khóa IX nhiệm kỳ 2022 - 2027 gồm 102 đồng chí.

Trong đó Đoàn Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam có 11 đồng chí gồm: TS. Đặng Việt Dũng, GS.TSKH Nguyễn Văn Liên, KS. Tống Văn Nga, TS. Hoàng Văn Thắng, Ths. Phạm Khắc Thương, KS. Đỗ Xuân Anh, Ths. Trần Quốc Bảo, TS. Lê Văn Cư, KS. Đặng Lê Dũng, TS. Phạm Văn Khánh và Ths. Lê Tùng Lâm.

Đại hội cũng bầu ra Chủ tịch và các Phó chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam Khóa IX nhiệm kỳ 2022-2027. Cụ thể,

Đại hội đã bầu TS. Đặng Việt Dũng giữ chức Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam; 3 Phó chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam Khóa IX gồm: GS.TSKH Nguyễn Văn Liên, KS. Tống Văn Nga, TS. Hoàng Văn Thắng. Đại hội bầu Ths. Phạm Khắc Thương giữ chức vụ Tổng thư ký Tổng hội Xây dựng Việt Nam khóa IX; TS. Lê Văn Cư giữ chức Trưởng ban kiểm tra THXDVN.

Thành công của Đại hội được lãnh đạo Bộ Xây dựng, lãnh đạo Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam chúc mừng và đánh giá cao.

2 - Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam

Là mốc son đánh dấu sự trưởng thành, Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt



Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam.

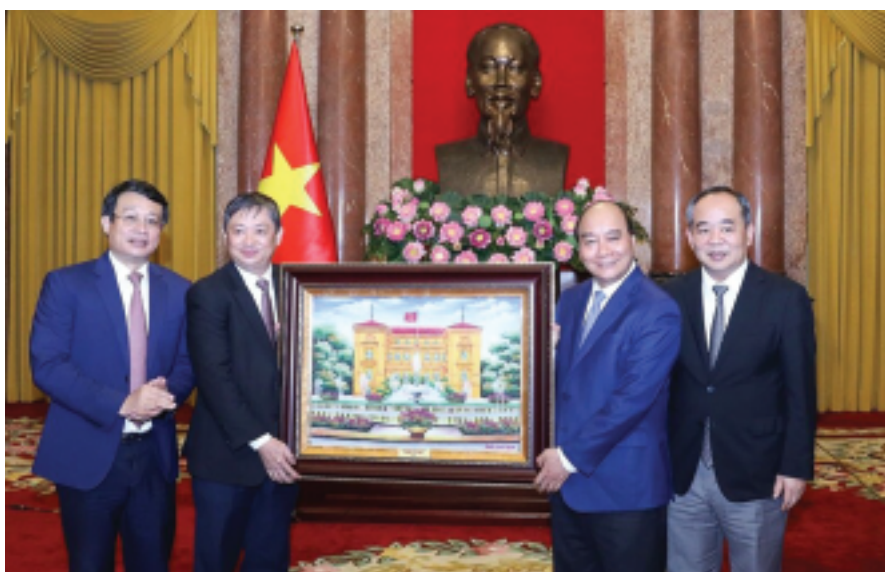
Nam (24/08/1982-24/08/2022) diễn ra vào sáng 26/8 tại Cung Văn hóa Lao động Hữu nghị Việt - Xô. Nhân dịp này, THXDVN cũng vinh dự nhận lẵng hoa chúc mừng của Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành...

Tham dự Lễ kỷ niệm có TS Nguyễn Thanh Nghị - Bộ Trưởng Bộ Xây dựng. Lễ kỷ niệm cũng có sự tham dự ông Nguyễn Hồng Quân - Nguyên Bộ trưởng Bộ Xây dựng, nguyên Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam (THXDVN), bà Phan Thị Mỹ Linh - nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng, đại diện Bộ Nội vụ, Liên hiệp các hội KHKT Việt Nam, lãnh đạo nhiều tỉnh, thành phố cùng đại diện các cơ quan, ban ngành.

Lễ kỷ niệm là dịp để các thế hệ hội viên THXDVN cùng nhau ôn lại lịch sử hình thành và chặng đường phát triển đầy vinh quang.

Tại Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập THXDVN, TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch THXDVN, GS.TSKH. Phạm Hồng Giang - Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã trao bằng khen, quà lưu niệm vinh danh 20 đề tài, ứng dụng khoa học công nghệ do các đơn vị trực thuộc Tổng hội thực hiện.

Trong khuôn khổ Lễ kỷ niệm 40 năm thành lập THXDVN, các đại biểu tham dự lắng nghe trình bày 4 công trình tiêu biểu của ngành Xây dựng Việt Nam được thực hiện thời gian qua. Cũng tại



Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc tặng quà lưu niệm cho Tổng hội Xây dựng Việt Nam.

Lễ kỷ niệm, THXDVN đã kết nạp 2 thành viên mới gồm Công ty CP Tập đoàn VN Đà Thành và Công ty TNHH J.P Holdings.

3 - Đoàn đại biểu Tổng hội Xây dựng Việt Nam vinh dự được gặp mặt và làm việc với Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc

Ngày 5/7, tại Phủ Chủ tịch, Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc gặp mặt Đoàn đại biểu Tổng hội Xây dựng Việt Nam.

Cuộc gặp thể hiện tình cảm, sự quan tâm của Đảng, Nhà

nước, kịp thời động viên, ghi nhận, khích lệ tinh thần cống hiến của đội ngũ trí thức, khoa học, công nghệ, chuyên gia giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, phát triển đất nước.

Phát biểu tại buổi gặp mặt, thay mặt lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc biểu dương những nỗ lực, đóng góp của Tổng hội Xây dựng Việt Nam trong 40 năm qua đối với sự nghiệp xây dựng và phát triển đất nước.

Trong điều kiện không có sự hỗ trợ của ngân sách nhà nước, mọi chi phí cho hoạt động phải tự trang trải, hoàn toàn dựa trên tinh thần tự nguyện, nhiệt huyết cống hiến, tấm lòng yêu mến, hăng say nghề nghiệp của các hội viên, đội ngũ các chuyên gia đầu ngành, các nhà khoa học đã nghi công tác vẫn không quản ngại tuổi cao, nhiệt huyết cống hiến cho sự phát triển của Ngành Xây dựng và của đất nước.



Chủ tịch nước khẳng định xây dựng là ngành công nghiệp sản xuất rất quan trọng đối với sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, liên quan tới nhiều ngành, lĩnh vực khác trong xã hội, đóng góp khoảng 20% GDP cho đất nước.

Là thành viên của Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam và là thành viên Hội đồng Điều phối các Hội Kỹ thuật Xây dựng châu Á, Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã thực hiện tốt chức năng tư vấn, phản biện, giám định xã hội về xây dựng, tham gia ý kiến cho việc hoạch định các chủ trương, chính sách, pháp luật cũng như các kế hoạch, dự án phát triển có liên quan đến chuyên ngành xây dựng; tổ chức thực hiện nghiên cứu khoa học, lập các dự án ứng dụng các kết quả nghiên cứu trong lĩnh vực xây dựng vào sản xuất và đời sống, tổng kết các vấn đề khoa học công nghệ trong các lĩnh vực xây dựng.

Cùng với đó, tổ chức nhiều hội thảo, hội nghị khoa học, trao đổi, thông tin, phổ biến các thành tựu khoa học thuộc các lĩnh vực chuyên môn của ngành xây dựng và các lĩnh vực kinh tế - xã hội liên quan, làm nổi bật vai trò của công nghệ trong phát triển ngành và chất lượng các công trình xây dựng, nhất là trao đổi với các chuyên gia quốc tế để học hỏi lẫn nhau, là cơ sở để Việt Nam đón nhận và nắm bắt những xu thế và thành tựu khoa học, công nghệ từ các nước tiên tiến trên thế giới và khu vực.

Chủ tịch nước đề nghị Chính phủ tạo điều kiện cho Tổng hội Xây dựng Việt Nam hoạt động thuận lợi, kể cả về cơ cấu tổ chức và những vấn đề về pháp lý. Bộ Xây dựng tạo điều kiện cho Tổng hội được tham gia nghiên cứu, phản biện các nội dung, vấn đề liên quan đến ngành xây dựng, đặc biệt đối với công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, nhà ở công nhân, nông thôn mới, các mô hình kinh tế như đô thị công nghiệp... cũng như hoàn thiện thể chế pháp luật liên quan đến lĩnh vực xây dựng.

Đồng thời, Chủ tịch nước mong muốn các chuyên gia đầu ngành, các nhà khoa học của Tổng hội tiếp tục truyền đạt những kinh nghiệm của mình cho thế hệ sau, góp phần vào sự phát triển

của Ngành Xây dựng nói riêng và đất nước nói chung.

4- Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm việc với Tổng hội Xây dựng Việt Nam

Chiều 5/8 tại Hà Nội, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị đã chủ trì buổi làm việc với Tổng hội Xây dựng Việt Nam (THXDVN).

Tại buổi làm việc, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị đánh giá cao những đóng góp và kết quả



Đoàn công tác THXDVN chụp ảnh kỷ niệm với Bộ trưởng Bộ Xây dựng và lãnh đạo một số Cục, Vụ tại buổi làm việc.

trong các mặt công tác của THXDVN trong thời gian vừa qua đã góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội đất nước. Những đóng góp tích cực, hiệu quả của THXDVN cũng thúc đẩy Ngành Xây dựng, Bộ Xây dựng phát triển.

Phát biểu tại buổi làm việc, Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị cho rằng, THXDVN là tổ chức xã hội nghề nghiệp quy tụ đông đảo các nhà khoa học, chuyên gia có chuyên môn, do đó THXDVN và Bộ Xây dựng cần tích cực phối hợp để thúc đẩy và tạo hiệu quả chung.

Đặc biệt, đối với các nhiệm vụ trọng tâm của Bộ như rà soát, sửa đổi bổ sung hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, hoàn thiện hệ thống pháp luật Ngành Xây dựng; phát triển nhà ở và quản lý thị trường bất động sản ổn định, bền vững; phát triển, quản lý quy hoạch, đô thị, Bộ Xây dựng rất cần sự phối hợp chặt chẽ của THXDVN và đóng góp ý kiến liên quan đến những nội dung Bộ đang triển khai.

Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị nhấn mạnh, trong thời gian tới THXDVN và Bộ Xây dựng cần quan tâm, phối hợp hiệu quả hơn nữa để thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch phối hợp hỗ trợ nhau.

“Cần phải tiếp tục rà soát, bổ sung quy chế phối hợp đã ký từ năm 2017 nhằm tăng cường phối hợp



thường xuyên giữa THXDVN và Bộ Xây dựng. Hàng năm bố trí một buổi làm việc giữa THXDVN và Bộ Xây dựng để cụ thể hóa các nhiệm vụ phối hợp” - Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị mong muốn.

5- Tích cực tham gia góp ý cho Luật Quy hoạch

Trong năm 2022, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam đã tích cực tham gia nhiều hoạt động tư vấn phản biện đóng góp chuyên môn góp phần xây dựng chính sách của Nhà nước, mang lại giá trị to lớn cho xã hội.



Hội thảo Luật Quy hoạch ngày 31/3/2022

Điển hình, trong tháng 4/2022, các nhà khoa học thuộc Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã dự 2 sự kiện về Luật Quy hoạch.

Thứ 1 là: Hội thảo “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về công tác quy hoạch kể từ khi luật Quy hoạch có hiệu lực thi hành” diễn ra ngày 31/3/2022, do Ủy viên Bộ Chính trị, Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ chủ trì.

Cùng dự Hội thảo còn có Ủy viên Trung ương Đảng, Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải, Trưởng đoàn giám sát của Quốc hội”; Ủy viên Trung ương Đảng, Chủ nhiệm Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường của Quốc hội Lê Quang Huy; Ủy viên Trung ương Đảng, Chủ nhiệm Ủy ban Văn hóa, Giáo dục Nguyễn Đức Vinh; Chủ tịch Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam (VUSTA) Phan Xuân Dũng cùng đại diện một số Bộ, ngành và một số các nhà khoa học, chuyên gia.

Tại Hội thảo, TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng Hội Xây dựng Việt Nam đã có bài tham luận chỉ ra một số nguyên nhân và đề xuất nhiều giải

pháp khắc phục việc chậm tiến độ thực thi Luật Quy hoạch.

Phát biểu của lãnh đạo Tổng hội đã nhận được sự đồng thuận của các đại biểu dự hội thảo và sự đánh giá cao của chủ tọa. Nội dung phát biểu tham luận của Tổng hội Xây dựng Việt Nam và các chuyên gia tại hội thảo được chủ tọa hội thảo thống nhất đưa vào kỷ yếu hội thảo làm tài liệu tham khảo cho Đoàn Giám sát và các đại biểu Quốc hội.

Thứ 2 là: Tọa đàm “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về công tác quy hoạch kể từ khi Luật

Quy hoạch có hiệu lực thi hành” diễn ra sáng 8/4/2022, tại Trụ sở Văn phòng Quốc hội do Ủy ban Khoa học - Công nghệ và Môi trường của Quốc hội tổ chức dưới sự chủ trì của Phó Chủ tịch Quốc Hội - Nguyễn Đức Hải; Chủ nhiệm Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường - Lê Quang Huy; Phó Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế - Đoàn Thị Thanh Mai.

Tổng hội Xây dựng Việt Nam và một số chuyên gia, nhà khoa học được mời tham dự và có bài tham luận đóng góp ý kiến.

Kết quả Tọa đàm sẽ được Ban Tổ chức tổng thuật và báo cáo với Đoàn giám sát của Quốc hội, lãnh đạo Quốc hội phục vụ việc tiếp tục hoàn thiện Báo cáo giám sát, phục vụ Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội cho ý kiến, thảo luận về chuyên đề giám sát tối cao này.

Tiếp theo những đóng góp đã được trình bày tại Hội thảo ngày 31/3/2022 dưới sự chủ trì của Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ, được đề nghị phát biểu đầu tiên, TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam tiếp tục phân tích sâu hơn những đóng góp tích cực mà Luật Quy hoạch mang lại, đưa ra một số vấn đề còn tồn tại xung quanh vấn đề tư vấn, lựa chọn tư vấn lập quy hoạch, những nguyên nhân dẫn đến việc thực thi Luật Quy hoạch chưa đảm bảo tiến độ đề ra. Đồng thời đề xuất một số giải pháp nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện quy hoạch theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Nghị định 119/NĐ-CP.

Tham luận của Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã nhận được sự đồng thuận và đánh giá cao của Chủ tọa và đại biểu dự họp. □

Nhất Nam



TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM TÍCH CỰC THAM GIA TƯ VẤN, PHẢN BIỆN VÀ GIÁM ĐỊNH XÃ HỘI TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG

Trong năm 2022, Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã tích cực tham gia các hoạt động tư vấn, phản biện và giám định xã hội trong lĩnh vực xây dựng. Trong đó, TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam cùng các nhà khoa học, chuyên gia của Tổng hội đã có nhiều tham luận, ý kiến chuyên môn được đánh giá cao tại các Hội thảo, Tọa đàm về Luật Quy hoạch, Luật Đất đai.

Góp ý về Luật Quy hoạch

Ngày 31/3, tại Nhà Quốc hội, Ủy ban Khoa học - Công nghệ và Môi trường của Quốc hội phối hợp với Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam (VUSTA) tổ chức Hội thảo “Việc thực

hiện chính sách, pháp luật về công tác quy hoạch kể từ khi luật Quy hoạch có hiệu lực thi hành” dưới sự chủ trì của Ủy viên Bộ Chính trị, Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ.

Tiếp đó đến ngày 8/4, tại Trụ sở Văn phòng Quốc hội, Ủy ban Khoa học - Công nghệ và Môi trường của Quốc hội cũng tổ chức buổi Tọa đàm “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về công tác quy hoạch kể từ khi Luật Quy hoạch có hiệu lực thi hành” dưới sự chủ trì của Phó Chủ tịch Quốc hội - Nguyễn Đức Hải.

TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam cùng nhiều chuyên gia, nhà khoa học cũng đã đến dự và có bài tham luận đóng góp ý kiến tại cả 2 buổi Hội thảo và Tọa đàm trên.

Phát biểu của người đứng đầu Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã nhận được sự đồng thuận của các đại biểu dự hội thảo và sự đánh giá cao của chủ tọa. Nội dung phát biểu tham luận của Tổng hội Xây dựng Việt Nam và các chuyên gia tại hội thảo được chủ tọa hội thảo thống nhất đưa vào kỷ yếu hội thảo làm tài liệu tham khảo cho Đoàn Giám sát và các đại biểu Quốc hội trong các kỳ họp.

Góp ý về Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi

Ngày 5/10, tại Hà Nội, Liên hiệp các Hội Khoa học và kỹ thuật Việt Nam phối hợp với Hội đồng Dân tộc của Quốc hội tổ chức Hội thảo Góp ý cho Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Hội thảo nhằm cụ thể hóa chương trình hợp tác giữa Hội đồng Dân tộc của Quốc hội khóa XV và Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam giai đoạn 2021-2026 nhằm tập hợp ý kiến các chuyên gia, các nhà khoa học đóng góp ý kiến cho Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Góp ý kiến tại Hội thảo, TS.



TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam phát biểu tại Hội thảo về Luật Quy hoạch hôm 31/3/2022



Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam đánh giá quá trình thực thi Luật Đất đai vẫn còn khá nhiều tồn tại, đặc biệt là tính thiếu đồng bộ, thống nhất giữa các luật có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất như Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch Đô thị, Luật Xây dựng, Luật Đất đai. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lần này cũng vẫn chưa khắc phục được.



PGS.TS. Lưu Đức Hải - Tổng hội Xây dựng Việt Nam tham gia đóng góp ý kiến tại Hội thảo

Theo TS. Đặng Việt Dũng, quy hoạch sử dụng đất luôn là quy hoạch đi sau trong hệ thống quy hoạch. Căn cứ để lập quy hoạch sử dụng đất là yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và tiềm năng đất đai có thể huy động được. Quy hoạch sử dụng đất là thành phần không thể thiếu trong tất cả các đồ án quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch. Vì vậy hệ thống quy hoạch sử dụng đất trong Luật Đất đai (sửa đổi) cần thống nhất và tuân thủ theo hệ thống quy hoạch chung.

TS. Đặng Việt Dũng đề nghị bổ sung các nội dung còn thiếu trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất đô thị và nông thôn vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cho đồng bộ và thống nhất với các Luật liên quan.

Đồng thời bổ sung các quy định về đất đô thị, đất xây dựng đô thị, quy định về đất dân dụng, đất ngoài dân dụng và các danh mục đất đô thị khác (theo QC 01:2021) vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phục vụ công tác quy hoạch sử dụng đất trong đô thị, xác định mục đích sử dụng đất, định giá đất thuận lợi.

Đề xuất nhiều nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị quyết về phân loại đô thị

Sáng ngày 29/8, Ủy ban Pháp luật phối hợp Quốc hội cùng Viện nghiên cứu lập pháp tổ chức Tọa đàm “Cơ sở khoa học và thực tiễn của việc quy định các tiêu chí phân loại đô thị, tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và việc phân loại đơn vị hành chính”.

Tham dự Tọa đàm có Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Khắc Định, Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật Quốc hội Hoàng Thanh Tùng. Về phía cơ quan soạn thảo có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Lê Quang Hùng, Thứ trưởng Bộ Nội vụ Nguyễn Duy Thăng.

Tọa đàm có sự tham gia của TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam, cùng các chuyên gia, nhà khoa học đến từ Tổng hội Xây dựng Việt Nam, Hội Quy hoạch Phát triển Đô thị Việt Nam, Hiệp hội Khoa học hành chính Việt Nam, các Viện nghiên cứu cùng các nhà khoa học đến từ các trường đại học luật, Học viện Hành chính Quốc gia cùng lãnh đạo một số tỉnh thành.

TS. Đặng Việt Dũng đóng góp ý kiến về phân loại đô thị theo vùng miền, liên quan đến tiêu chuẩn phân loại đô thị theo vùng miền việc điều chỉnh Nghị quyết 1210 và 1211 ông nghĩ là phù hợp. Lý do là bởi 2 yếu tố gồm quy mô dân số và mật độ dân số nói chung. Trong nhiều năm vừa qua việc phân loại đô thị cho đến hiện nay đều không đạt. Qua khảo sát từ tháng 12/2020 đến nay chúng ta có 862 đô thị nếu nhân với quy mô theo chỉ tiêu quy định trong Nghị quyết 1210 thì dân số đô thị có điều chỉnh giảm phải là 37 triệu người. Trong khi kết quả điều tra dân số năm 2019 cho biết tổng dân số thành thị chỉ vào khoảng 33,1 triệu người, cho thấy quy định về quy mô dân số của một số loại đô thị trong Nghị quyết 1210 là khá cao, phần lớn các đô thị đều không đạt tiêu chí này.

Đề nghị việc điều chỉnh phân loại đô thị theo vùng miền, TS. Đặng Việt Dũng cho biết, qua khảo sát với đô thị loại V ở các vùng kinh tế có sự khác biệt về quy mô dân số, mật độ dân số. Khảo sát quy mô dân số và mật độ dân số của 552 thị trấn trên toàn quốc được công nhận đến tháng 4/2021 cho thấy quy mô dân số trung bình là 22.405 người ở Đông Nam Bộ, thấp nhất 8.35



*Đoàn các nhà khoa học Tổng hội tham gia Hội thảo
Quy hoạch tỉnh Vĩnh Phúc*

người khu vực Đông Bắc Bộ. Mật độ trung bình lớn nhất của đô thị loại V là 2.705 người/km² ở Đồng Nam Bộ trong khi khu vực thấp nhất là Tây Nguyên chỉ 562 người/km². Điều đó cho thấy đô thị cùng loại nhưng quy mô dân số, mật độ dân số chênh nhau rất nhiều, vì thế dự thảo nghị quyết cần phải có sự điều chỉnh theo đặc điểm vùng miền, căn cứ vào mức độ phát triển kinh tế xã hội, đặc điểm phân bố dân cư, lao động.

Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam cũng đề nghị, trong dự thảo nghị quyết đưa ra đề xuất mức giảm 50%, 60%, 70% và 80% áp dụng cho các vùng miền cần lưu ý cân nhắc mức giảm theo từng loại đô thị.

Thực tế, qua khảo sát 20 đô thị loại I trực thuộc tỉnh, người đứng đầu Tổng hội Xây dựng nêu một thực tế, hầu hết các đô thị đều là tỉnh lỵ, nơi đặt trung tâm hành chính nhưng còn khoảng 40 tỉnh, tỉnh lỵ chưa phải là đô thị loại I trực thuộc tỉnh. Mặt khác, quy mô dân số trung bình thấp hơn tiêu chuẩn nhưng mật độ dân số lại cao hơn tiêu chuẩn.

Tương tự, khảo sát đô thị loại V cũng cho thấy quy mô dân số và mật độ dân số đô thị loại V đều cao hơn mức thấp nhất theo tiêu chuẩn chỉ quy định.

“Từ cơ sở thực tiễn đó ngoài cân nhắc theo vùng miền còn cần phân theo loại đô thị. Nếu chúng ta áp dụng giảm cả sẽ vô hình chung đã làm cho chất lượng đô thị giảm đi, theo chúng tôi nên điều chỉnh theo loại đô thị” - TS. Đặng Việt Dũng nói.

Trong quy mô dân số và mật độ dân số là hàm toán học liên quan đến diện tích đất đô thị, vì thế

TS. Đặng Việt Dũng đề nghị với những đô thị có diện tích trên 250km² nên điều chỉnh cả hai chỉ tiêu quy mô và mật độ dân số, với đô thị nhỏ hơn 250km² chỉ nên điều chỉnh 1 chỉ tiêu để có sự linh hoạt.

Cũng theo TS. Đặng Việt Dũng, Nghị quyết 1210 và Nghị quyết 1211 một bên quy định tiêu chí, một bên quy định tiêu chuẩn. Trong 1210 lại quy định cả tiêu chuẩn nên rất dễ bị lẫn lộn, khó hình dung nên cần điều chỉnh lại cách gọi cho phù hợp. Liên quan đến tiêu chuẩn, chỉ tiêu, quy mô của đô thị loại I đang có sự khác biệt, cụ thể ở

Nghị quyết 1210 quy định là 1.000 người, trong khi ở Nghị quyết 1211 là 1.500 người. Đây là những cái cần phải xem xét điều chỉnh.

Một nội dung khác trong Nghị quyết 1211 không quy định mật độ dân số nhưng lại quy định diện tích tối thiểu dẫn đến nếu quy đổi mật độ dân số của 1211 chênh với mật độ dân số quy định trong 1210.

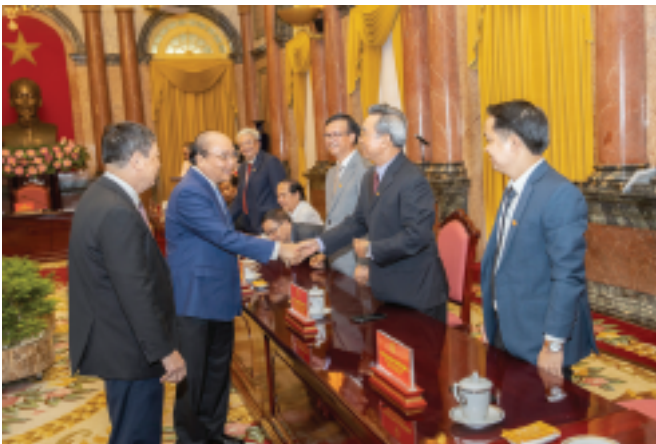
“Trong 5 tiêu chuẩn quy định trong 1210 và 1211 thì tiêu chuẩn quan trọng nhất là vị trí, tầm quan trọng của đô thị đây là điều rất khó mang tính định tính, vì thế khi xác định đâu đó là trung tâm văn hóa chính trị, giao thông của vùng, của địa phương nên cụ thể hóa bằng tiêu chí cụ thể. Đơn giản như trung tâm văn hóa chúng ta ghi là có công trình văn hóa nhưng công trình văn hóa cỡ gì cho rõ nếu không rất khó, cụ thể hóa để đánh giá. Hay như đầu mối giao thông, ở cấp huyện cũng ghi có cảng, sân bay là có được” - TS. Đặng Việt Dũng kiến nghị. □

Nhất Nam



HÌNH ẢNH CHỦ TỊCH NƯỚC NGUYỄN XUÂN PHÚC GẶP MẶT ĐOÀN ĐẠI BIỂU TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM

Nhân kỷ niệm 40 năm Ngày thành lập và chuẩn bị Đại hội IX nhiệm kỳ 2022-2027 của Tổng hội Xây dựng Việt Nam (THXDVN), chiều ngày 5/7/2022, tại Phủ Chủ tịch, Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc gặp mặt Đoàn đại biểu Tổng hội Xây dựng Việt Nam đại diện cho hơn 2.000 hội viên, tập thể, cá nhân của THXDVN nhằm thể hiện tình cảm sự quan tâm của Đảng, Nhà nước, kịp thời động viên, ghi nhận, khích lệ tinh thần công hiến của đội ngũ tri thức, khoa học, công nghệ, chuyên gia giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng. Chúng tôi xin trân trọng giới thiệu đến độc giả những hình ảnh ấn tượng trong buổi gặp mặt.



Chủ tịch nước ân cần bắt tay hỏi thăm các đại biểu của Tổng hội Xây dựng Việt Nam.



Toàn cảnh buổi gặp mặt.



TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam báo cáo các hoạt động, thành tích của Tổng hội Xây dựng Việt Nam thời gian qua.



TS. Hoàng Văn Thắng, PGS.TS. Trần Chung, KTS. Lê Viết Hải, TS. KTS. Lê Thị Bích Thuận phát biểu trong buổi gặp mặt Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc.



Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc phát biểu chỉ đạo tại buổi gặp mặt.



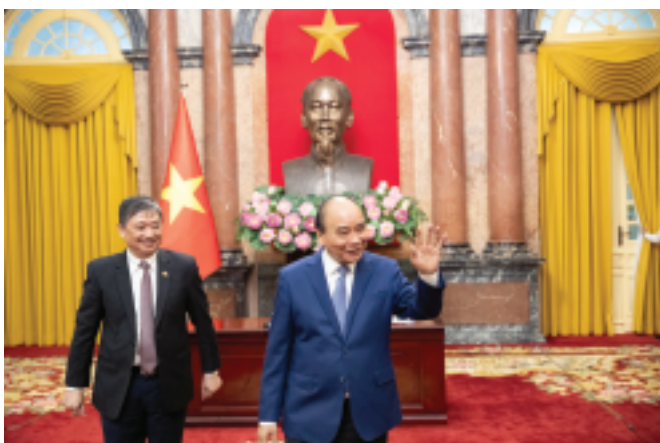
Thứ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Hồng Minh đại diện cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng phát biểu tại buổi gặp mặt.



TS. Đặng Việt Dũng tặng Tạp chí Người Xây dựng số ra mới nhất cho Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc.



Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc trò chuyện thân tình với lãnh đạo THXDVN, lãnh đạo Bộ Xây dựng



Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc vẫy tay chào Đoàn đại biểu của Tổng hội Xây dựng Việt Nam, kết thúc buổi gặp mặt.



Chủ tịch nước Nguyễn Xuân Phúc với các đại biểu tham dự buổi gặp mặt.

Minh Hải



Ngọn lửa của những “NGƯỜI XÂY DỰNG” sẽ được tiếp truyền cho thế hệ sau

*Một mùa xuân nữa lại về
Tổng hội Xây dựng Việt Nam
thêm tuổi mới, ông Đỗ Văn Bát
- nguyên Thứ trưởng Bộ Xây
dựng, nguyên Phó Chủ tịch
Hội Xây dựng Việt Nam (nay là
Tổng hội Xây dựng Việt Nam)
tin tưởng rằng ngọn lửa đam
mê của những “người xây
dựng” vẫn sẽ được tiếp truyền
cho các thế hệ sau.*



PV: Là một trong những thế hệ lãnh đạo đầu tiên, ông có thể chia sẻ thêm về bối cảnh ra đời cũng như sứ mệnh của Tổng hội Xây dựng Việt Nam?

Ông Đỗ Văn Bát: Trước hết xây dựng là lĩnh vực rộng lớn, bất cứ ngành nào cũng liên quan đến xây dựng, quy hoạch... Tổng hội Xây dựng Việt Nam tiền thân là Hội KHKT Xây dựng Việt Nam ra đời trong bối cảnh đất nước vẫn trong nền kinh tế tập thể có tính chất nhà nước. Yêu cầu đầu tiên khi thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam là tổ chức, kết nạp và giúp Hội xây dựng ở các địa phương tham gia góp ý cho lãnh đạo các địa phương về công tác quy hoạch, xây dựng chung.

Bên cạnh đó Tổng hội Xây dựng Việt Nam cũng tập hợp đội ngũ trí thức, nhà quản lý, chuyên gia để tham gia góp ý, phản biện các quyết sách lớn liên quan về lĩnh vực xây dựng có tính chất quốc gia.

PV: Sau 40 năm, theo ông đâu là những đóng góp lớn của Tổng hội Xây dựng Việt Nam với ngành xây dựng nói riêng và với công cuộc công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước nói chung?

Ông Đỗ Văn Bát: Tổng hội Xây dựng Việt Nam là tổ chức xã hội nghề nghiệp có uy tín lớn. Những đóng góp của Tổng hội Xây dựng Việt Nam không đong đếm bằng con số định lượng cụ thể nhưng trải dài trong quá trình phát triển của ngành xây dựng, đặc biệt trong giai đoạn đất nước chuyển mình từ kinh tế bao cấp sang kinh tế thị trường.

Đóng góp đầu tiên của Tổng hội là đã tập hợp được một đội ngũ chuyên gia đầu ngành các lĩnh vực xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, kinh tế... qua đó đóng góp lớn vào công tác tư vấn, phản biện xã hội về xây dựng. Tham gia ý kiến về việc xây dựng cơ sở khoa học cho việc

hoạch định các chủ trương, chính sách, pháp luật cũng như các kế hoạch, dự án phát triển khoa học có liên quan đến chuyên ngành xây dựng.

Tiếp đến, từ trí tuệ của các chuyên gia, nhà khoa học đó, Tổng hội đóng góp lớn trong việc nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp, bồi dưỡng kiến thức cán bộ ngành xây dựng Việt Nam qua từng giai đoạn.

Một đóng góp khác khá rõ nét chính là việc Tổng hội tham gia tổ chức thực hiện các đề tài nghiên cứu khoa học, lập các dự án ứng dụng các kết quả nghiên cứu trong lĩnh vực xây dựng vào sản xuất và đời sống, tổng kết các vấn đề khoa học công nghệ trong các lĩnh vực xây dựng.

PV: Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã được tặng thưởng nhiều huân, huy chương cao quý, đồng thời nhận được sự quan tâm của lãnh đạo Đảng, Nhà nước qua những chuyến



Đại hội toàn quốc thành lập Hội Xây dựng Việt Nam tháng 8 năm 1982



Hội nghị Ban Chấp hành trung ương Hội Xây dựng Việt Nam khóa II, kỳ họp thứ 3

thăm, gặp gỡ và làm việc. Ông có thể kể lại một vài ấn tượng về những chuyến thăm, làm việc đó?

Ông Đỗ Văn Bát: Trước đây tôi công tác ở Ủy ban Xây dựng cơ bản Nhà nước, sau đó được điều chuyển sang Bộ Xây dựng (chức vụ Thứ trưởng Bộ Xây dựng - PV). Tham gia Tổng hội Xây dựng Việt Nam suốt từ Đại hội lần thứ nhất đến Đại hội lần thứ VIII, trải dài trong 40 năm xây dựng trưởng thành, Tổng hội Xây dựng Việt Nam luôn nhận được sự quan tâm của lãnh đạo Đảng, Nhà nước.

Trong dịp kỷ niệm 20 năm ngày thành lập, Tổng hội Xây dựng Việt Nam vinh dự đón nhiều lãnh đạo, trong đó có Cố Tổng Bí thư Đỗ Mười, Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Kiên... đến thăm. Đồng thời, Tổng hội thường xuyên có các buổi làm việc với các bộ ngành, mà nhiều nhất là Bộ Xây dựng.

Trong các chuyến thăm, lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Bộ, ngành luôn đánh giá cao, trân trọng những đóng góp của Tổng hội qua những góp ý, những ý kiến phản biện liên quan lĩnh vực xây dựng. Những quan tâm ấy thể hiện sự trân trọng của Đảng, Nhà nước với đội ngũ tri thức, chuyên gia nói chung và ngành

xây dựng nói riêng.

PV: Theo ông, đâu là nét riêng của Tổng hội Xây dựng Việt Nam so với các tổ chức xã hội nghề nghiệp khác?

Ông Đỗ Văn Bát: Thật khó để so sánh Tổng Xây dựng Việt Nam với các tổ chức xã hội nghề nghiệp khác vì mỗi tổ chức xã hội có lĩnh vực hoạt động riêng, có điểm mạnh riêng.

Tuy nhiên, điểm đặc biệt của Tổng Xây dựng Việt Nam là nơi quy tụ các nhà khoa học, các chuyên gia đầu ngành về lĩnh vực xây dựng - trong đó có nhiều người đã từng quen biết nhau, công tác cùng nhau, thậm chí là cùng lăn lộn với nhau một thời gian dài trên các công trình, công trường xây dựng suốt dặm dài đất nước.

Quá trình lăn lộn, trải nghiệm cộng với kiến thức chuyên sâu đã làm nên đội ngũ chuyên gia kinh qua thực tiễn - đó là điểm mạnh, tạo nên uy tín của Tổng hội Xây dựng Việt Nam.

PV: Ông đánh giá thế nào về những điểm khác của Tổng hội Xây dựng Việt Nam hiện nay so với giai đoạn mới thành lập?

Ông Đỗ Văn Bát: Trước đây chúng tôi chủ yếu làm ở cơ quan quản lý nhà nước hoặc nhiều năm lăn lộn trên các công

trường, công trình xây dựng khắp đất nước. Vậy nên, tính chất tập hợp, tập trung ít có điều kiện thực hiện hơn.

Ngày nay, các thế hệ cán bộ Tổng hội Xây dựng sẽ đòi hỏi phải thích nghi nhiều hơn với những biến chuyển của thời đại, đặc biệt là những bước phát triển về khoa học công nghệ, trong đó có công nghệ xây dựng. Chúng ta cũng cần phải kết nối, hội nhập sâu rộng hơn với bạn bè, đồng nghiệp quốc tế.

PV: Là “pho sử sống” của Tổng hội Xây dựng Việt Nam, ông có chia sẻ gì với thế hệ cán bộ trẻ của Tổng hội giai đoạn hiện nay?

Ông Đỗ Văn Bát: Tôi hoàn toàn tin tưởng vào đội ngũ cán bộ trẻ của Tổng hội Xây dựng Việt Nam hiện nay. Nghiên cứu, học hỏi không ngừng, các bạn sẽ là những người tiếp bước chúng tôi để giữ ngọn lửa của những “người xây dựng” truyền cho thế hệ sau.

PV: Trân trọng cảm ơn ông!

Minh Thái



Những hình ảnh ấn tượng

TẠI LỄ KỶ NIỆM 40 NĂM THÀNH LẬP TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM

Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập là một trong những sự kiện quan trọng nhất của Tổng hội Xây dựng Việt Nam trong năm 2022. Qua chặng đường 40 năm trưởng thành và phát triển Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã có nhiều đóng góp trong các lĩnh vực: Nghiên cứu khoa học; Tư vấn phản biện và giám định xã hội; Truyền thông phổ biến kiến thức và đào tạo nhân lực trong Ngành Xây dựng. Cùng nhìn lại những hình ảnh ấn tượng tại Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam diễn ra vào những ngày mùa thu Hà Nội.



Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam nhận được nhiều lẵng hoa chúc mừng từ lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Bộ Xây dựng, UBND TP Hà Nội, Liên hiệp các hội KHKT Việt Nam...



Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam mở màn bằng chương trình văn nghệ với những ca khúc ngợi ca quê hương đất nước.



Tại lễ kỷ niệm, Tổng hội Xây dựng Việt Nam vinh dự đón ông Nguyễn Thanh Nghị - Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Ông Nguyễn Hồng Quân - Nguyên Bộ trưởng Bộ Xây dựng, nguyên Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam Khóa IV đến tham dự.



TS. Đặng Việt Dũng – Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam phát biểu chào mừng các đại biểu đến tham dự Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam, báo cáo quá trình hình thành và các thành tựu to lớn mà Tổng hội Xây dựng Việt Nam đạt được trong 40 năm qua.



Theo TS. Đặng Việt Dũng, hoạt động của THXDVN trong chặng đường 40 năm qua ghi nhận sự cống hiến hy sinh của lớp lớp các bậc trí thức lão thành.



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị tham dự Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam.



Từ trái qua phải bà Phan Thị Mỹ Linh, nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng, ông Nguyễn Hồng Quân - Nguyên Bộ trưởng Bộ Xây dựng, ông Nguyễn Thanh Nghị - Bộ trưởng Bộ Xây dựng.



Nhân Kỷ niệm 40 năm thành lập, Tổng hội Xây dựng Việt Nam xuất bản cuốn sách “Hành trình 40 năm”, cuốn sách nhận được sự quan tâm, yêu thích của các đại biểu.



Tại Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam, TS Đặng Việt Dũng - Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam, GS. TSKH Phạm Hồng Giang – Phó Chủ tịch Tổng hội Xây dựng Việt Nam đã trao bằng khen, quà lưu niệm cho 22 đề tài, ứng dụng khoa học công nghệ cho 11 đơn vị trực thuộc Tổng hội thực hiện.





Cũng tại Lễ Kỷ niệm 40 năm thành lập Tổng hội Xây dựng Việt Nam, các đại biểu tham dự được nghe phân trình bày của đại diện các đơn vị trực thuộc Tổng hội Xây dựng Việt Nam về những công trình tiêu biểu của ngành xây dựng Việt Nam được thực hiện thời gian qua.



Lãnh đạo Tổng hội Xây dựng Việt Nam chụp ảnh kỷ niệm với ông Nguyễn Thanh Nghị - Bộ trưởng Bộ Xây dựng, ông Nguyễn Hồng Quân – Nguyên Bộ trưởng Bộ Xây dựng, bà Phan Thị Mỹ Linh, nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng.



TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch THXDVN chụp ảnh kỷ niệm với lãnh đạo, cán bộ phóng viên, BTV Tạp chí Người Xây dựng - Cơ quan ngôn luận của Tổng hội Xây dựng Việt Nam tại Lễ kỷ niệm 40 năm ngày thành lập THXDVN.



TS Đặng Việt Dũng - Chủ tịch THXDVN chụp ảnh kỷ niệm với đại biểu tham dự Lễ kỷ niệm 40 năm ngày thành lập THXDVN.

Minh Hoàng





Hình ảnh ấn tượng

ĐẠI HỘI ĐẠI BIỂU TOÀN QUỐC TỔNG HỘI XÂY DỰNG VIỆT NAM LẦN THỨ IX DẤU SON TRONG NĂM 2022

Một trong sự kiện quan trọng nhất của Tổng hội Xây dựng Việt Nam trong năm 2022 chính là việc tổ chức thành công Đại hội Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027, hãy cùng nhìn lại những hình ảnh ấn tượng của kỳ Đại hội này.



Toàn cảnh công Đại hội Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027.



Đại biểu tham dự đại hội thực hiện nghi thức chào cờ.



Đại biểu và khách mời tham dự đại hội thực hiện nghi thức chào cờ tại Đại hội Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027.



TS. Đặng Việt Dũng - Chủ tịch THXDVN phát biểu khai mạc Đại hội.



Đại hội lần thứ IX của Tổng hội Xây dựng Việt Nam diễn ra trong bối cảnh đất nước đang đứng trước nhiều thời cơ và thách thức đan xen.



Đại hội lần thứ IX Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam có nhiệm vụ kiểm điểm đánh giá khách quan toàn diện các kết quả đạt được, các tồn tại, hạn chế và nguyên nhân, rút ra những bài học thực tiễn.



Đại hội Đại biểu toàn quốc Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhất trí thông qua Báo cáo kiểm điểm BCH nhiệm kỳ VIII; Báo cáo công tác kiểm tra nhiệm kỳ VIII; Báo cáo tài chính nhiệm kỳ VIII và Báo cáo Điều lệ sửa đổi.



Tại đại hội 100% hội viên tham gia biểu quyết tán thành và thống nhất bầu BCH Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027 gồm 102 đồng chí.



Ban chấp hành Tổng hội Xây dựng Việt Nam lần thứ IX nhiệm kỳ 2022-2027 ra mắt Đại hội.



Thủ trưởng Bộ Xây dựng Bùi Hồng Minh chúc mừng thành công Đại hội lần thứ IX của Tổng hội Xây dựng Việt Nam.



TS. Phạm Quang Thao - Phó Chủ tịch Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam đánh giá cao những đóng góp của Tổng hội Xây dựng Việt Nam thời gian qua.



Liên hiệp các hội KHKTVN tặng bằng khen và bức thư cho Tổng hội Xây dựng Việt Nam.



Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam tặng kỷ niệm chương Vì sự nghiệp khoa học kỹ thuật cho các cá nhân của Tổng hội có đóng góp lớn trong lĩnh vực nghiên cứu khoa học



Tổng hội Xây dựng Việt Nam tri ân các Ủy viên BCH Khóa VIII không tham gia BCH Khóa IX.

TL



KHÁT VỌNG MÙA XUÂN

Nhâm Dần xuân qua, khéo chuyển mình
Sao vàng cờ đỏ toả lung linh
Bang giao Thế giới vui bằng hữu
Hội nhập năm châu đẹp nghĩa tình
Đất nước vào xuân bao rực rỡ
Non sông ngày mới dậy phồn vinh
Thanh bình ơn Đảng tài đưa lối
Quý Mão xuân về mãi đẹp xinh

Nguyễn Nụ



XUÂN VỀ MỪNG ĐẢNG QUANG VINH

Xuân về mừng Đảng chín ba xuân
Đổi mới thăng hoa đẹp tuyệt trần
Vị thế nâng cao tầm quốc tế
Đường lối minh tường thấu toàn dân
Quý Mão Tết đến niềm tin mới
Đốt lò thiêu sạch lũ mọt dân
Đất nước vào xuân đầy khí phách
Non sông đất Việt lòng trời xuân

Xuân Nguyên

MƯỜI KIỀNG NĂM MỚI

Một kiềng Pháp luật coi thường
Hai kiềng quy hoạch công trình tứ tung
Ba kiềng coi nói bừa miệng
Dưới điện cao thế, sát cùng hoả xa
Bốn kiềng chiếm đất dựng nhà
Năm kiềng chỉ định, chọn thầu xuê xoa
Sáu kiềng xây ầu, qua loa
Bảy kiềng chiếm dụng ngôi nhà của công
Tám kiềng ô nhiễm sống chung
Thiết bị, vật liệu thả rông vỉa hè
Chín kiềng cản trở tàu xe
Gạch đá án ngữ ngăn che phố phường
Mười kiềng Quy chuẩn xem thường
Không nghe, không thấy, hết phương chữa lành

Kim Thi

TAO ĐÀN MÙA XUÂN

Tôi yêu Tao Đàn mang tên mùa xuân
Nơi gửi gắm những vần thơ mềm mại
Đất Thăng Long
qua những chiều hè nắng trái
Gió mùa thu dịu dịu vắt ngang trời
Giọng hát câu hò neo giữ lòng tôi
Gói cốm lá sen náu chân thiếu nữ
Ngàn câu thơ qua bao mùa rụng vỡ
Hương hoa vào mùa
chưa gói trọn lời ru
Sâm cầm nay khản cổ gọi Hồ Tây
Tiếng cuốc vỡ, loang trên mặt nước
Tao đàn tôi yêu
đã ra đời qua bao mùa trước
Nay heo may về giữ lại đoá sen xưa
Tao đàn Mùa xuân
Thơ cứ nở bốn mùa...

Nguyễn Quang Huệ



TẾT MIỀN TRUNG

Đi qua mùa bão lũ
Miền Trung đón Xuân về
Cặp mai vàng trăn trở...
Kịp nở mừng Tết quê
Cỏ xanh lại bờ đê
Đồng xôn xao lúa hát
Núi vươn cao lời thề
Sông tự mình gạn đục
Khắp làng ngang phố dọc
Hương vị Tết thơm đậm
Nhà ai vừa mái tóc
Đã tươi màu ngói nung...
Về với Tết Miền Trung
Nhiều nơi chưa đủ ấm...
Thương mẹ suốt đêm nằm
Lo trời còn rét đậm...

Nguyễn Loan

HỘI XUÂN

Xuân về cho thăm miếng trâu
Vui làn Quan họ, đượm câu hát chèo
Cho dòng nước biếc trong veo
Mắt em ngang liếc những chiều hội xuân
Nón quai thao, áo tứ thân
Ô che khăn xếp, bước chân rộn ràng
Hội Xuân anh bắt gặp nàng
Xe tơ kết tóc, duyên vàng từ đây
Vui hè hội, thăm mê say
Đã thành truyền thống, xưa nay vẫn còn
Hội Xuân vui khắp nước non
Đậm đà bản sắc cháu con Tiên - Rồng

Đăng Khoa



ĐẢO XA

Những hòn đảo giữa trùng khơi
Ung dung đứng gác biển trời núi sông
Vượt ngàn sóng giữ bão dông
Dõi trông đất mẹ xuân hồng nắng lên
Đảo xa tim thấp làm đèn
Sáng thêm hải phận, sáng thêm lòng người
Tuổi xuân hoà giữa đất trời
Cây phong ba đứng với người phong ba!
Xa quê, đảo nhỏ là nhà
Mai vàng đào thắm hương hoa đất liền
Chúng tôi từ đảo hát lên
Bài ca Tổ quốc vững bền Vạn Xuân!

Vũ Thi





MÈO TRONG NGHỆ THUẬT TẠO HÌNH VIỆT NAM

Trong nghệ thuật tạo hình Việt Nam, mèo cũng được đi vào tranh Đông Hồ và chạm khắc.

Trong những bức tranh Đông Hồ được lưu ý và phổ biến nhất có 3 bức về con mèo.

Một bức có tên là “Chú bé cười mèo”. Bức tranh thể hiện tính dí dỏm, khung cảnh ấm cúng của Tết Nguyên Đán tràn đầy hạnh phúc, may mắn và thịnh vượng.



Bức thứ hai vẽ ông mèo trong tranh “Đám cưới chuột”, bức họa nhộn nhịp màu sắc này có 12 chàng và nàng chuột. Trong đó có cô dâu và chú rể. Họ hàng nhà chuột đều ở tuổi thanh xuân phơi phới. Sức lực dồi dào. Đám cưới phải đi qua trước mặt ông mèo.



Ông đã già lắm rồi. Thân hình xệ ra, chậm chạp. Đi đầu đám cưới tung bừng là một chàng chuột trai tráng, đã chiến đấu hàng trăm trận

đến nổi cụt cả đuôi. Đó là một chàng chuột dũng cảm và giang hồ. Chàng cầm trong tay một chú chim làm lễ vật. Chú chuột bên cạnh chàng ta cũng mang một con cá. Thế là mọi việc xong xuôi và tốt đẹp.



Điều đặc biệt làm nên sức hấp dẫn cho bức tranh này đây chính là ý nghĩa sâu xa của nó. Con mèo trong bức tranh đại diện cho tầng lớp thống trị, bóc lột trong xã hội xưa. Những chú chuột là hình ảnh ẩn dụ cho người nông dân lam lũ, thật thà, chất phác. Đám cưới chuột ra đời nhằm châm biếm đả kích sâu sắc về chế độ phong kiến bất công, cổ hủ, luôn chèn ép những người nông dân “một nắng hai sương”.

Bức thứ ba có tên “Trạng chuột vinh quy”, hình thái “đưa lễ” của lũ chuột cũng có biểu hiện khác. Trong tranh lũ chuột chỉ còn 11 con, thể hiện sản vật cống nạp cũng bớt đi một con chim; thái độ “nhận lễ” của mèo cũng bớt sự căng thẳng, không còn gương oai, hăm hè như ở bức tranh “Đám cưới chuột” nữa. Bức tranh gửi gắm thâm ý khác, trong xã hội phong kiến đương thời những người chăm chỉ, dùi mài kinh sử, thi đỗ trạng nguyên đều được triều



đình ban võng, lọng và mời ra làm quan; nhưng khi chuột (ý nói dân đen khác với “con vua thì lại làm vua”) đỗ tiến sỹ “vinh quy” về quê bái tổ vẫn phải “Hiệu thủ lễ”, đem lễ để cống (quan) mèo. Thật là, “phép vua thua lệ làng”!

Hình tượng con mèo còn được biểu hiện ở nhiều hình thức khác. Ở Chùa Linh Quang (Hải Phòng) có cây hương đá dựng trong sân vào năm 1719, khối trụ cao vút, phần trên ba mặt chạm khắc hình lân-nai-ngựa khá phổ biến ở đương thời, còn mặt thứ tư chạm đôi mèo ngồi giữa hai con cá tôm vốn là những con vật làm thức ăn “cao cấp” của mèo.

Đình Bình Lục (Quảng Ninh) dựng đầu thế kỷ XVIII, trên một tấm ván gỗ có hình chạm nổi bằng những phát nhật đục thô phác nhưng thật chắc khỏe, thể hiện con mèo đang ngậm nhẹ một con cá, ngậm như cung nệm, không có ý định cắn xé muốn ăn. Dáng mèo thật bình dị, sáng tối phân minh nên rất động.

Đình Đại Phùng, xã Đan Phượng, huyện Đan Phượng (Hà Nội) là một trong số ít đình tiêu biểu của xứ Đoài, mang dáng dấp kiến trúc nghệ thuật đời hậu Lê. Ở đây có một bức chạm gỗ độc đáo ‘Mèo ngoạm cá’.

Hình tượng Mèo là biểu trưng cho hạnh phúc, thịnh vượng, sự chăm chỉ cần cù, thông minh. Cầu mong cho năm Quý Mão 2023, đất nước ngày càng phát triển, phồn thịnh; mùa màng tươi tốt, cơ quan, xí nghiệp, nhà nhà an lành, thịnh vượng! □

NGUYỄN VĂN THANH



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÍCH NGHI VỚI TRẠNG THÁI ‘HẬU’ COVID

Mặc dù trong nửa đầu năm 2022, nguồn cung vẫn ở mức thấp nhưng thị trường lớn như TP HCM vẫn ghi nhận sự phục hồi tốt hơn với khoảng 16.000 căn hộ, đã vượt qua cung của cả năm 2021.



Triển khai Nghị quyết 128/NQ-CP về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh COVID-19, hoạt động thi công tại dự án, công trình xây dựng đã trở lại nhịp độ bình thường.

Đặc biệt, lĩnh vực bất động sản, sau thời gian dài ngừng trệ đã dần thích ứng với bối cảnh mới. Hoạt động thi công, sản xuất khôi phục trở lại đã tiếp thêm hiệu ứng tích cực cho ngành này đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế.

Do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 trong 2 năm qua, nguồn cung thiếu hụt bởi hạn chế cấp phép, ngân hàng kiểm soát tín dụng... Tuy nhiên, theo nhận định của chuyên gia, khi các khó khăn về chính sách được tháo gỡ, thị trường sẽ có một sức bật mạnh mẽ.

Thực tế cho thấy sau một năm, dịch bệnh được kiểm soát ngày càng vững chắc, nền kinh tế

phục hồi tích cực với mức tăng trưởng kỷ lục; đồng thời giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát được lạm phát, bảo đảm được các cân đối lớn của nền kinh tế, đời sống người dân tiếp tục được cải thiện.

Ông Nguyễn Đức Lập - Viện trưởng Viện Nghiên cứu và Đào tạo bất động sản nhận xét, qua 1 năm thực hiện Nghị quyết 128, trong chỉ đạo, điều hành kinh tế, Chính phủ ban hành nhiều quyết sách rất phù hợp với bối cảnh chung của đất nước.

Việc ưu tiên tập trung đẩy mạnh đầu tư công, phát triển hạ tầng khung, kết nối các địa phương, các vùng kinh tế đã tạo động lực mạnh mẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, giúp nền kinh tế nhanh chóng phục hồi sau đại dịch.

Việc tập trung điều chỉnh, hoàn thiện, xây dựng lại các đồ án quy hoạch cấp quốc gia, cấp vùng và cấp địa phương để tạo

tiền đề cho thời kỳ phát triển mới với những bước đi thận trọng cho thấy tầm nhìn của lãnh đạo Chính phủ trong việc chỉ đạo, điều hành các bộ, ban, ngành và các địa phương cùng đồng lòng vượt qua khó khăn thách thức, tiến về phía trước.

Trong xây dựng và hoàn thiện thể chế, Chính phủ cùng các bộ, ban, ngành đã chủ động, tích cực tuyên truyền, lấy ý kiến góp ý, lắng nghe các tầng lớp nhân dân, doanh nghiệp và nhiều thành phần khác nhau trong xã hội để hoàn thiện và đề xuất Quốc hội thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh Bất Động sản (sửa đổi); cho ý kiến về Luật Đất đai (sửa đổi)... đã thể hiện tinh thần cầu thị, tích cực, lắng nghe đa chiều.

Đặc biệt, Chính phủ, các bộ, ngành đã rất kịp thời khi điều chỉnh những chính sách, đưa ra những chỉ đạo, cảnh báo khi thị trường bất động sản “sốt nóng”



ở nhiều nơi. Nhờ đó đã góp phần hạ nhiệt, tránh đưa thị trường rơi vào tình trạng “bong bóng,” gây tác động xấu cho nền kinh tế.

Đáng chú ý, việc xử lý kịp thời hành vi đầu giá ảo để thao túng thị trường bất động sản hay các hành vi thao túng thị trường chứng khoán, trái phiếu đã góp phần kịp thời ổn định an ninh cho thị trường tiền tệ-tài chính quốc gia.

Theo ông Nguyễn Đức Lập, mặc dù Việt Nam đang đối mặt với bối cảnh kinh tế - chính trị thế giới phức tạp, lạm phát gia tăng mạnh trên toàn cầu nhưng với chính sách ưu tiên “ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm các cân đối lớn” được thực hiện quyết liệt đã giúp Việt Nam kiểm soát được mức lạm phát ở mức cho phép, đồng thời kéo theo mức tăng trưởng kinh tế đạt kỷ lục sau 9 tháng qua khi so sánh với những năm gần đây.

Khảo sát của Công ty CBRE cũng cho thấy, thị trường bất động sản đã có sự phục hồi nhất định sau 2 năm chậm phát triển vì dịch COVID-19. Đối với phân khúc căn hộ, nguồn cung mới dần phục hồi với sự dẫn dắt của phân khúc cao cấp. Sau khi lập đỉnh, kể từ năm 2020 đến nay, nguồn cung căn hộ ra thị trường đã sụt giảm do nhiều yếu tố dịch bệnh, pháp lý.

Mặc dù trong nửa đầu năm 2022, nguồn cung vẫn ở mức thấp nhưng thị trường lớn như TP. HCM vẫn ghi nhận sự phục hồi tốt hơn với khoảng 16.000 căn hộ, đã vượt qua cung của cả năm 2021.

Sau nhiều năm khan hiếm, nguồn cung sản phẩm vào TP HCM sẽ rất dồi dào. Dự báo, từ nay đến năm 2025, các chủ đầu

tư sẽ tung ra thị trường những dự án mới mà họ đã chào bán. Giá sẽ tiếp tục tăng nhưng không quá cao.

Giá trung bình căn hộ ở TP. HCM hiện là 58 triệu đồng/m² nhưng đến năm 2024 chỉ khoảng 62 triệu đồng/m², tương ứng mức tăng trưởng 4%.

Các chuyên gia nhận định trong những tháng cuối năm 2022, thị trường bất động sản vẫn còn gặp khó khăn về nguồn cung sản phẩm mới nhưng vẫn đang có nhiều xung lực mới để lạc quan hơn trong năm 2023 như tăng trưởng GDP, chính sách pháp luật, quy hoạch hạ tầng, cho vay tín dụng...

Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước có động thái nới room tín dụng nhằm hồi phục nền kinh tế, điều này cũng tác động mạnh tới sự phát triển của thị trường bất động sản khi dòng vốn được lưu thông. Hiện thị trường vẫn đang trong giai đoạn tái khởi động sau một thời gian dài trầm lắng.

Theo ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, thị trường sau một thời gian bị nén sẽ sớm bật dậy mạnh mẽ. Do đó, thời gian tới, các nhà đầu tư dù đầu tư phân khúc nào cũng đều có cơ hội. Bên cạnh đó, cơ quan quản lý Nhà nước cần có giải pháp mạnh hơn nhằm giúp thị trường minh bạch hơn nữa để cung - cầu đồng nhất; đồng thời, cần có giải pháp căn cơ chặn đà tăng ảo giá trong thời gian tới.

Đồng quan điểm, ông Matthew Powell - Giám đốc Savills Hà Nội cho rằng sau khi dịch COVID-19 được kiểm soát, hoạt động thị trường sau thời gian bị nén lại được dự báo sẽ sôi động hơn. Thị trường vẫn tồn tại những lợi thế nền tảng về nhân khẩu học cũng như sự gia

tăng trong vốn sở hữu cá nhân. Do đó, điểm tích cực là nhu cầu đối với bất động sản nhà ở vẫn được ghi nhận khá tốt.

Dù thời điểm hiện tại có những hạn chế nhất định nhưng các chủ đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân đang tận dụng khoảng thời gian này để chuẩn bị sẵn sàng kế hoạch kinh doanh sau khi thị trường được mở cửa trở lại, để các hoạt động có thể quay lại trạng thái bình thường nhanh nhất có thể - ông Matthew Powell phân tích.

TS. Phan Đức Hiếu cho rằng trước khi có Nghị quyết 128, doanh nghiệp rất lúng túng và bị động trong tổ chức sản xuất, kinh doanh vì không lường trước được các biện pháp chống dịch như thế nào. Nhưng sau khi Nghị quyết 128 ra đời, doanh nghiệp khôi phục được niềm tin, xây dựng được chiến lược kinh doanh dài hạn và không lo lắng có thể bị chấm dứt hay gián đoạn bất kể khi nào và gây thiệt hại cho mình. Người dân cũng vậy, họ bắt đầu xây dựng cho mình kế hoạch sinh sống, làm việc dài hạn hơn.

Ở lĩnh vực bất động sản cũng vậy, thực tế đã ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực khi thị trường này chủ động để dần thích nghi với trạng thái “hậu COVID”. □

ST



THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG NĂM 2022: CHỒNG CHẤT KHÓ KHĂN



Thị trường xây dựng hiện đang bước vào những tháng cuối năm 2022 - thời điểm được nhiều nhà đầu tư đặt kỳ vọng sẽ khởi sắc. Tuy nhiên, thực tế cho thấy, thị trường địa ốc vẫn đang đối mặt rất nhiều khó khăn chồng chất.

Như thường lệ, vào thời điểm gần Tết Nguyên đán, thị trường mua bán bất động sản (BDS) tại TP.HCM nói riêng và khu vực phía Nam nói chung khởi sắc và sôi động trở lại. Song, đã đến quý cuối cùng của năm 2022, sự ảm đạm, trầm lắng vẫn đang bao trùm ngành địa ốc. Hiện tại, một số doanh nghiệp BĐS đã có các

chính sách ưu đãi cho khách hàng, trong đó, giảm giá cho khách hàng lên đến 40% giá trị sản phẩm nếu khách hàng thanh toán một lần mua, nhưng nhìn chung, thị trường cũng không mấy khả quan.

Thị trường BĐS “đắp chiếu” thời điểm cuối năm - vốn được xem là “mùa” thu hoạch của chủ đầu tư lẫn nhà đầu tư; Việc

thanh khoản, giao dịch giảm, nguồn cung mới hạn chế, trong khi sản phẩm tồn kho ngày càng nhiều khiến thị trường BĐS ngày càng khó khăn. Giám đốc một sàn môi giới BĐS (khu vực TP.HCM) cho biết, trước thực trạng thị trường BĐS gần như “đóng băng” trong khi các chủ đầu tư dự án BĐS tìm cách tái cơ cấu kinh doanh, các nhà đầu tư lớn có xu hướng rút vốn ở các tỉnh và giữ các sản phẩm ở các vị trí đắc địa để đợi thị trường “ấm” trở lại.

Theo chuyên gia kinh tế Nguyễn Trọng Hoàng, đầu năm 2022 đến quý III/2022, thị trường BĐS khởi sắc được đời phân thì đến quý cuối cùng của năm 2022, sự ảm đạm, trầm lắng lại bao trùm thị trường



khiến giá bán sản phẩm nhà, căn hộ, đất nền không tăng, thanh khoản chịu sức ép lớn. Nhà đầu tư có xu hướng dùng “vốn tự có” nhiều hơn sử dụng các đòn bẩy tài chính. Thị trường BĐS ngày càng khó khăn, hiện tượng sốt đất cũng không còn, hoạt động đầu cơ giai đoạn này cũng đã giảm hẳn.

Theo dữ liệu mới đây của Batdongsan.com.vn, trong quý III/2022, mức độ quan tâm BĐS bán trên cả nước tiếp tục giảm mạnh. Nhu cầu tìm mua các loại hình BĐS đều giảm mạnh trong tháng 9/2022, lượt tìm kiếm đất nền cả nước giảm 50%, căn hộ giảm 9%, nhà riêng giảm 25%, biệt thự liền kề giảm 12% so với giai đoạn đầu năm 2022. Tình trạng khát vốn của chủ đầu tư đã diễn ra từ đầu năm tới nay, người mua cũng gặp khó khăn khi muốn tiếp cận dòng vốn vay mua BĐS từ phía ngân hàng.

Nói về thị trường những tháng cuối năm 2022, ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA) cho rằng, trước thông tin Ngân hàng Nhà nước sẽ nới room tín dụng, các chủ đầu tư lo lắng, bởi một số dự án định rao bán sẽ phải dừng

lại; còn khách hàng có tâm lý dè chừng, bởi lo lãi suất ngân hàng sẽ tăng cao. Vì vậy, cần có chính sách, tín dụng rõ ràng, minh bạch hơn để giúp thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững và tạo ra nguồn vốn trong trung và dài hạn.

Theo Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARIS), mặc dù thị trường BĐS hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn nhưng chưa rơi vào suy thoái, bởi sự quan tâm và nhu cầu đối việc đầu tư vào BĐS vẫn ở mức cao. Thời gian tới, thị trường BĐS sẽ bước vào giai đoạn tái cân bằng và sẽ tiếp tục phát triển bền vững khi Nhà nước sử dụng hiệu quả những chính sách, công cụ nhằm điều tiết cung - cầu BĐS. Cùng với đó, nguồn cầu của thị trường BĐS vẫn ở mức cao, chính là cơ sở cho tiềm năng tăng giá BĐS trong trung và dài hạn của kênh đầu tư này.

Đồng quan điểm, chuyên gia kinh tế Nguyễn Trọng Hoàng cũng cho rằng, những tác động từ chính sách, tín dụng BĐS đã ảnh hưởng phần nào đến thị trường BĐS trong năm 2022. Dự báo, từ nay đến đầu năm 2023, thị trường BĐS giao dịch

chậm lại, giá BĐS không tăng nhưng cũng không giảm. Do đó, nếu các chủ đầu tư dự án BĐS ưu tiên đưa ra thị trường các sản phẩm ở vị trí tốt nhất vẫn thu hút được khách hàng, phần nào góp gam màu sáng để đưa thị trường BĐS ấm trở lại thời gian tới.

Ông Trần Khánh Quang - Chuyên gia BĐS nhận định, hiện nay, đối với nhà đầu tư BĐS chuyên nghiệp có vốn ổn định trong 6 tháng trở đi, không phụ thuộc vào vốn ngân hàng, thời điểm này lại là cơ hội để nhà đầu tư có thể mua được những BĐS giá tốt, vị trí tốt. Còn với nhà đầu tư không chuyên, ít vốn, phải dùng đòn bẩy, giai đoạn này không nên đầu tư BĐS. Dự đoán từ nay cho đến đầu năm 2023, tình trạng cung - cầu khó gặp nhau, thị trường phát triển lệch pha vẫn sẽ tiếp diễn.

Ông Sử Ngọc Khương - Giám đốc Cấp cao Savills Việt Nam cho rằng, từ nay đến cuối năm 2022, thị trường BĐS sẽ không có nhiều biến động, nguồn cung mới cũng không nhiều. Những nhà đầu tư dùng đòn bẩy tài chính lớn sẽ phải tìm cách đẩy hàng ra, đây chính là cơ hội cho các nhà đầu tư có sẵn tiền hoặc sử dụng đòn bẩy với tỷ lệ thấp. Còn đối với những khách hàng trẻ, nguồn lực chưa đủ lớn, có thể tìm đến các thị trường vùng ven TP. HCM, như: Bình Dương, Long An, Đồng Nai... □

TL





THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT NĂM 2022: CUỐI NĂM NGUỒN CUNG KHAN HIẾM, GIÁ BÁN KHÓ TĂNG

Trước khó khăn về lạm phát, thiếu vốn đầu tư và sự trượt giá của các loại vật liệu xây dựng khiến cho thị trường bất động sản (BDS) chưa thể trở lại theo kỳ vọng, ngay cả ở giai đoạn cuối năm thường được xem là thời điểm giao dịch nhà đất tăng mạnh nhất.



Rào cản pháp lý

Thị trường nhà đất trải qua hơn 2 năm điều đứng vì đại dịch Covid-19, cùng với đó là những rào cản pháp lý trong Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, nguồn tín dụng bị siết chặt, lãi suất tăng và hàng loạt sai phạm trong huy động vốn của các DN... những tưởng sẽ vào một giai đoạn khủng hoảng trầm trọng. Nhưng với sự vào cuộc tích cực của Chính phủ, bộ, ngành, địa phương, nỗ lực từ DN đã giúp cho thị trường duy trì ổn định, không rơi vào trạng thái “đóng băng” mà chỉ suy giảm ở một số phân khúc.

Lĩnh vực kinh doanh BĐS vẫn tiếp tục trụ hạng ở vị trí thứ 2 trong danh sách các ngành thu hút vốn đầu tư FDI trong 9 tháng đầu năm 2022 với hơn 3,5 tỷ USD, chiếm 19% tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng gần gấp đôi

so với cùng kỳ năm ngoái, nhưng chủ yếu tập trung vào thị trường BĐS công nghiệp. Nguồn cung mới trên thị trường có xu hướng giảm mạnh, chỉ tính riêng trong quý III/2022 chỉ có thêm khoảng 11.700 sản phẩm gia nhập thị trường, nhưng tới 66% là hàng tồn kho, nguồn cung mới giảm đến 51% so với quý trước; lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ cũng giảm tới 54%, thấp nhất kể từ năm 2019.

Đáng chú ý, riêng đối với sản phẩm nhà ở trung, cao cấp do mức giá quá cao so với khả năng tài chính của những người có nhu cầu ở thực, nên trong quý III lượng giao dịch, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 33,5%. Nhưng xảy ra nghịch lý là giao dịch, tỷ lệ hấp thụ giảm trong khi giá bán lại tăng mạnh trên toàn thị trường, đơn cử ở Hà Nội giá nhà chung

cư trong quý III tăng 13% so với quý trước và ghi nhận tăng giá trong 15 quý liên tiếp, giá căn hộ sơ cấp đã cao hơn khoảng 53% so với thời điểm đầu năm 2019.

“Nguồn vốn đầu tư của thị trường bị siết chặt, DN thiếu vốn đầu tư nên nguồn cung mới giảm sút; đồng thời lãi suất tăng khiến nhà đầu tư do dự, DN cũng khó khăn trong việc bán hàng. Nhiều chủ đầu tư đã và đang phải thực hiện các chính sách bán hàng linh hoạt, như: Chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết vay, mua lại... Hiện tượng sốt đất gần như không còn xuất hiện, hoạt động đầu cơ giai đoạn này gần như bị triệt tiêu” - Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam Nguyễn Văn Đính nhìn nhận.

Theo đánh giá, thị trường nhà đất hiện nay đang chịu ảnh



hưởng, tác động của nhiều yếu tố, gồm: Thắt chặt tín dụng khiến chủ đầu tư khó tiếp cận được nguồn vốn mới, chi phí tiếp cận tài chính tăng, gây áp lực lên giá bán sản phẩm, trong khi sức cầu giảm sút do cá nhân đầu tư khó tiếp cận dòng tiền; lạm phát trực tiếp tác động tăng giá hàng hóa, trong đó có hàng hóa là đầu vào của dự án BĐS, chi phí xây dựng tăng tạo áp lực khó giảm giá; lãi suất ngân hàng tiếp tục được điều chỉnh tăng khiến DN BĐS và người tiêu dùng đi mua nhà bằng một phần tín dụng gặp khó khăn... Cùng với đó là vướng mắc liên quan đến pháp luật được xem là yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đối với thị trường BĐS.

“Một số quy định pháp luật chưa nhiều đổi mới vẫn đang gây ra khó khăn lớn cho thị trường. Mặc dù đã có một số động thái tích cực nhằm tháo gỡ khó khăn, như: Nghị quyết 18-NQ/TW 2022, Chỉ thị 13 của Thủ tướng về những giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS Việt Nam an toàn, lành mạnh bền vững nhưng các quy định pháp lý mâu thuẫn, chồng chéo tạo rào cản nên việc phê duyệt dự án, tạo nguồn cung cho thị trường không được cải thiện. Chính quyền các địa phương rất thận trọng trong việc phê duyệt dự án đầu tư do lo ngại vướng mắc quy định pháp luật” - Phó Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARIS) Nguyễn Chí Thanh phân tích.

Thị trường không có nhiều biến động

Theo Chủ tịch DKRA Group Phạm Lâm, thị trường nhà đất giai đoạn cuối năm đang đứng trước những cơ hội: Mùa vụ mua sắm, đầu tư BĐS thường niên; Chính phủ vẫn tăng cường

đầu tư công; tính hiệu quả trong điều hành kinh tế vĩ mô, giúp kinh tế tăng trưởng; chính sách bán hàng linh hoạt của chủ đầu tư với giá tốt hơn nhằm khuyến khích khách hàng... Nhưng bên cạnh đó vẫn còn nhiều thách thức, như: Yếu tố pháp luật chưa kịp thay đổi; lãi suất ngân hàng tăng cao; tín dụng tiếp tục bị siết chặt... khiến cho nguồn cung mới chưa có nhiều cải thiện, hoạt động đầu cơ giảm sút làm cho thị trường trầm lắng...

“Những tháng cuối năm 2022, dự báo thị trường không có nhiều biến động lớn, do nguồn cung nhà ở tiếp tục khan hiếm, khả năng hấp thụ có thể tăng nhẹ nhưng không mạnh, đáng chú ý là giá bán sẽ ổn định và không tăng. Những dự án đầu tư lớn được hưởng lợi từ yếu tố hạ tầng, giao thông đang triển khai sẽ tiếp tục thu hút nhà đầu tư đưa vốn vào thị trường” - ông Lâm nhận định.

Mặc dù thị trường đang gặp nhiều khó khăn, nhưng theo đánh giá từ các chuyên gia, BĐS vẫn là kênh đầu tư chiếm lĩnh thị trường với những khoản đầu tư trung, dài hạn vì đây là sản phẩm có tính an toàn cao, phù hợp với tâm lý sở hữu nhà đất của người Việt. Nhưng khác với những năm trước khi đất nền luôn được quan tâm nhiều nhất trong những dịp cuối năm, thì năm nay sản phẩm này sẽ bị mất ưu thế, do thị trường trải qua nhiều cơn sốt ảo, giá tăng cao hơn nhiều so với thực tế, nhưng không phải sản phẩm đáp ứng nhu cầu để ở, vì vậy sẽ giảm sự quan tâm từ nhà đầu tư; về phía doanh nghiệp cũng sẽ thận trọng trong việc mở bán để thăm dò thị trường.

“Những khu vực xảy ra sốt đất nền thời gian qua được cộng

hưởng bởi yếu tố hạ tầng sẽ chậm lại trong dịp cuối năm nay, giá có xu hướng đi ngang, thậm chí giảm; Còn ở những khu vực xa hơn chưa có hạ tầng thì lại đang rất khó khăn, nhiều sản phẩm đã giảm giá 10 - 20% nhưng không bán được hàng. Còn về phía doanh nghiệp, thông thường cuối năm là giai đoạn đẩy mạnh bán hàng, tuy nhiên hiện các doanh nghiệp khá thận trọng” - chuyên gia BĐS Trần Khánh Quang nói.

Các chuyên gia cùng chung nhận định, vào những tháng cuối năm, 3 phân khúc BĐS vẫn được nhà đầu tư quan tâm nhiều, gồm: Chung cư, BĐS nghỉ dưỡng và BĐS công nghiệp. Đối với chung cư, bắt đầu từ quý III này là phân khúc được quan tâm nhiều nhất trên thị trường tăng khoảng 30% so với quý trước đó, vì đây là dòng sản phẩm hướng tới nhu cầu thực của người dân. Trong khi đó, BĐS nghỉ dưỡng cũng đang cho thấy sự phục hồi tốt, do lượng khách du lịch tăng cao, cùng với đó là chính sách giảm giá, đi kèm chương trình ưu đãi từ các hãng vận tải, chủ đầu tư khách sạn, khu du lịch... sẽ giúp gia tăng lượng khách du lịch.

Còn đối với phân khúc BĐS khu công nghiệp, vốn dĩ đã trở thành điểm sáng của thị trường xuyên suốt thời gian dịch bệnh. Hiện nay do kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã tăng trưởng trở lại, nên sẽ tiếp tục thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia; bên cạnh đó nhiều tập đoàn đầu tư BĐS lớn trong nước cũng đang đẩy mạnh kế hoạch mở rộng sang lĩnh vực BĐS khu công nghiệp sẽ mở ra những triển vọng mới cho phân khúc này. □

HL



KHÓ KHĂN ĐEO BẮM DOANH NGHIỆP NGÀNH XÂY DỰNG NĂM 2022

Những tưởng đầu tư công được đẩy mạnh có thể trở thành “cú hích” cho lĩnh vực xây dựng năm 2022, tuy nhiên khó khăn về dòng vốn, chi phí, giá cả leo thang, thiếu nguồn nhân lực... đang tạo sức ép lớn đến các doanh nghiệp trong ngành.



Biến động giá cả vật liệu quá lớn; thủ tục pháp lý phức tạp; bị nợ đọng; công tác thanh kiểm tra chồng chéo... đang khiến các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam đối mặt với chồng chất khó khăn.

Theo số liệu từ Bộ Xây dựng, giá thép xây dựng trên cả nước đã tăng mạnh (từ 600 - 1.200 đồng/kg) trong quý I/2022 so với cuối năm 2021; đến đầu quý II/2022 giá thép lần lượt tăng so với giá tại thời điểm quý I/2022 là 7,5%.

Nếu so với thời điểm đầu năm 2021 đến nay đã tăng từ 20 - 60%; giá xi măng từ mức giá 1.400 đồng/kg (thời điểm quý IV/2020) đến nay là 1.980 đồng/kg (chưa kể VAT); giá nhựa đường là 11.000 đồng/kg ở thời điểm cuối 2020 đến nay là

15.500 đồng/kg... khiến cho các doanh nghiệp xây dựng “lao đao” vì nguy cơ thua lỗ.

Theo đánh giá, hầu hết doanh nghiệp đều không đạt kế hoạch đề ra, những doanh nghiệp xây dựng đầu ngành chỉ đạt 28 - 40% kế hoạch cả năm về doanh thu lẫn sản lượng. Đơn cử như sản lượng của Vinaconex chỉ đạt 5.000 tỷ đồng trên 14.000 tỷ đồng, tương đương 35,7%, doanh thu đạt 3.600 tỷ đồng so với kế hoạch 11.300 tỷ đồng, tương đương 31,8%...

Một số liệu khác từ Tổng Cục Thống kê (Bộ KH&ĐT), có đến trên 42% số doanh nghiệp xây dựng nhận định tình hình sản xuất kinh doanh khó khăn hơn; 32% số doanh nghiệp nhận định tình hình sản xuất kinh doanh giữ ổn định và 26% doanh

nh nghiệp nhận định tình hình sản xuất kinh doanh thời điểm hiện tại thuận lợi hơn so với đầu năm.

Nhưng trên thực tế, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp xây dựng chưa thực sự cải thiện đáng kể, thậm chí, khó khăn hơn do ảnh hưởng bởi sự biến động của các yếu tố đầu vào như: Sử dụng lao động, chi phí sản xuất; cùng với đó là những vướng mắc về thủ tục pháp lý và thiếu vốn đầu tư...

Một số chuyên gia trong ngành nhận định, “bão giá” đã quét sạch những lợi nhuận có thể hy hữu còn lại, đẩy nhiều doanh nghiệp rơi vào thua lỗ.

Trong khi đó, khảo sát của Hiệp hội các Nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC) với trên 2.000 doanh nghiệp xây dựng cho thấy, quy mô vốn chủ yếu là dưới 100 tỉ đồng. Bởi vậy, trong quan hệ giữa nhà thầu và chủ đầu tư thường không có sự bình đẳng.

Chỉ rất ít nhà thầu làm được công trình đòi hỏi chất lượng rất cao, thi công phức tạp mới có thể thương thảo, đàm phán, còn lại đa số khó kiếm được hợp đồng, công việc bị phụ thuộc vào chủ đầu tư. Do vốn nhỏ, các doanh nghiệp xây dựng phải dựa trên vốn tạm ứng của chủ đầu tư (song hầu hết chỉ được tạm ứng 10-15% giá trị gói thầu), sau là vốn vay ngân hàng, làm xong 1-2 tháng mới được quyết toán.

Đặc biệt, khung khổ pháp lý

(Xem tiếp trang 46)



GIẢI PHÁP “RÃ BĂNG” THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG



Hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản tăng mạnh

Thanh khoản chậm, hàng tồn kho nhiều đẩy thị trường bất động sản vào giai đoạn ngủ đông. Có ý kiến còn cho rằng, một số phân khúc và khu vực đang rơi vào tình trạng “đóng băng”. Thị trường đang đối mặt hàng loạt các thách thức như giao dịch chậm lại, hạn chế trong tiếp cận vốn tín dụng, nhiều dự án vướng thủ tục pháp...

Theo nhiều chuyên gia, đây là giai đoạn thách thức nhất đối với thị trường trong suốt gần 10 năm qua, mang tính chất chu kỳ. Trong một buổi trao đổi gần đây, đại diện Hiệp hội Bất động sản TP.HCM cũng thừa nhận, giá nhà đất thời gian qua neo cao, có nguyên nhân do bị thổi giá, dẫn tới tình trạng một số phân khúc bị “đóng băng”, không có giao dịch.

Các doanh nghiệp, nhà đầu tư trước tình hình nói trên đã thực

hiện nhiều giải pháp để tự “rã băng” cho chính mình. Theo đó, một số doanh nghiệp bất động sản đã tung nhiều mức chiết khấu hấp dẫn, nhằm thu hút dòng tiền từ người mua và đẩy nhanh thanh khoản dự án. Nói cách khác, đó là một hình thức giảm giá bán. Nhưng với điều kiện là người mua phải trả 1 lúc gần hết tiền.

Ở một số dự án tại khu vực phía Nam đã mạnh tay chiết khấu 40% giá bán, khi người mua thanh toán vượt tiến độ đến 98%. Tức là nếu mua một căn hộ giá gốc là hơn 4,7 tỷ đồng thì người mua giờ chỉ cần trả 2,9 tỷ đồng. Cách thức này cũng đang diễn ra tại Hà Nội, khi một số dự án chung cư sẽ giảm giá bán từ 15-35% khi người mua thanh toán vượt tiến độ 95%.

Không chỉ các dự án, trên thị trường mua bán thứ cấp, nhiều nhà đầu tư đã rao bán nhà đất với mức giá giảm từ 5-15%, tùy từng loại hình, từng khu vực.

Nhiều chuyên gia nhận định, thị trường xây dựng hiện đang rơi vào trạng thái “đóng băng”, giảm cung, giảm cầu, giảm thanh khoản... Nếu không có chính sách hỗ trợ kịp thời thì thị trường sẽ khủng hoảng trầm trọng.

Bà Trang Bùi, Tổng giám đốc Cushman & Wakefield Việt Nam cho biết: “Một số dự án có giá mở bán quá cao so với mức hấp thụ của thị trường thực. Cho nên lúc này thị trường đang có những điều chỉnh thích hợp như là nguyên lý vận hành của nó”.

Cùng với đó, một số chủ nhà đầu tư đã lựa chọn nhấn nút “tạm ngừng” đầu tư dần trải dự án mới, để tái cấu trúc. Các khoản đầu tư lớn mới sẽ bị tạm dừng trong thời gian này, ngoại trừ các giao dịch đang triển khai.

Với nhiều chủ đầu tư không trụ được trước khó khăn sẽ buộc phải bán trao tay dự án hoặc chấp nhận chuyển nhượng cổ phần cho các chủ đầu tư khác có tiềm lực hơn. Do đó, hoạt động mua bán, sáp nhập (M&A) dự án đã sôi động trở lại.

Trong bất cứ hoàn cảnh nào, phân khúc nhà ở hướng tới nhu cầu ở thật vẫn luôn có giao dịch. Nhiều chủ đầu tư cho biết, đây là phân khúc được tốt nhất hiện nay và sẽ được chú trọng đầu tư trong các năm tới. Đơn cử như chung cư, trong quý III vừa qua, giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội trung bình khoảng 47 triệu đồng/m², đạt mốc 15 quý tăng liên tiếp.

Thiếu vốn là thách thức lớn nhất trên thị trường bất động sản hiện nay



Theo đánh giá thiếu vốn được xem là thách thức lớn nhất trên thị trường bất động sản hiện nay. Khi không còn đủ khả năng tự triển khai hoặc ôm tiếp các dự án dở dang, các doanh nghiệp phải tìm những đối tác có tiềm lực hơn.

Khối lượng giao dịch các thương vụ (M&A) bất động sản trong 9 tháng đầu năm nay đã đạt hơn 1,5 tỷ USD. Đây là mức giá trị giao dịch cao nhất trong 5 năm vừa qua, chủ yếu tập trung vào phân khúc văn phòng, công nghiệp, nhà ở và khách sạn, số liệu từ Cushman & Wakefield cho thấy.

Các thương vụ mua bán sáp nhập diễn ra khá nhộn nhịp tại các thành phố trọng điểm như TP. HCM, Hà Nội, Bình Dương và Đồng Nai.

Ông Trương An Dương, Tổng giám đốc Khối bất động sản nhà

ở, Công ty Frasers Property Vietnam cho biết: “Trong năm 2023, chúng tôi dự báo xu hướng M&A các dự án bất động sản là dòng vốn từ phía nước ngoài sẽ đóng vai trò chủ yếu. Đối với dòng vốn nước ngoài thì rõ ràng sự đánh giá về mặt chuyên nghiệp, đánh giá về hiệu quả đầu tư của các dự án thì sẽ được đặt lên hàng đầu”.

Xu hướng M&A của các nhà đầu tư nước ngoài tại thị trường bất động sản Việt Nam đang là cơ hội lớn dành cho các doanh nghiệp trong nước, giúp tháo gỡ được bài toán thiếu vốn. Từ đó, triển các dự án và thu hút nguồn khách hàng mới. Ngoài ra, một số dự án ngừng triển khai nhiều năm, tại các khu vực đất vàng cũng có cơ hội hồi sinh.

KPMG Việt Nam cho biết, nhà đầu tư ngoại đang rất tích cực tìm kiếm đối tác, họ ưu tiên mua

tài sản với giá trị tương đối nhỏ hơn, đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào sử dụng. Còn đối với những dự án dở dang sẽ dễ dàng hơn khi M&A với nhà đầu tư nội, bởi sự am hiểu được mức độ rủi ro, cách thức làm việc cũng như đối tác.

TS. Sử Ngọc Khương, Giám đốc Cấp cao Savills Việt Nam chỉ ra, vấn đề ở đây là pháp lý và vốn khiến doanh nghiệp gặp khó khăn. Khi Ngân hàng Nhà nước siết cho vay và kiểm soát chặt trái phiếu đã gây khó khăn cho thị trường bất động sản. Do đó, cần sớm hỗ trợ doanh nghiệp với các dự án đã triển khai, ngân hàng đã thẩm định hồ sơ thì tiếp tục giải ngân. Đối với những dự án đã đầy đủ các thủ tục pháp lý, hiện cần nguồn vốn để phát triển thì cũng cần cấp vốn cho doanh nghiệp làm. □

ST

KHÓ KHĂN ĐEO BÁM...

(Tiếp theo trang 44)

giữa chủ đầu tư - nhà thầu (hợp đồng xây dựng) vẫn còn nhiều vướng mắc, thủ tục pháp lý rắc rối, phức tạp trong khâu thanh quyết toán, nên phần thua thiệt luôn thuộc về nhà thầu.

100% doanh nghiệp xây dựng, từ những công ty nhỏ cho đến các tập đoàn, tổng công ty lớn đều có nợ đọng, nhất là ở khoảng giá trị khối lượng còn lại khoảng 20 - 25% cuối của dự án.

Thực tế, khó khăn của doanh nghiệp xây dựng đã kéo dài nhiều tháng qua. Thông tin từ VACC cho hay, sau 3 quý đầu năm, hầu hết doanh nghiệp xây dựng lớn đều không đạt kế hoạch đặt ra ban đầu.

Nói về nguyên nhân, đại diện VACC thông tin, bên cạnh khó khăn về chi phí vật liệu tăng phi mã, tình trạng ách tắc, vướng mắc pháp lý cũng đang khiến số dự án được triển khai trong năm 2022 còn chậm. Cùng với đó, việc cạn room tín dụng khiến chủ đầu tư, nhà thầu gặp khó khăn khi huy động vốn.

Điểm sáng hiếm hoi của ngành xây dựng trong thời gian qua là nguồn vốn FDI tiếp tục đổ vào Việt Nam. Đơn cử, những doanh nghiệp như Vinaconex có tới 80% công việc nằm ở dự án nước ngoài. Hay như Coteccons được chọn làm nhà thầu cho dự án nhà máy tỉ USD của Tập

đoàn LEGO (Đan Mạch), được khởi công vào đầu tháng 11 vừa qua và dự kiến đi vào hoạt động từ 2024.

Ông Nguyễn Quốc Hiệp - Chủ tịch VACC đánh giá vốn nước ngoài có thể coi là “lối thoát” hiếm hoi cho doanh nghiệp ngành xây dựng thời gian qua. Tuy nhiên, dự án FDI chỉ là lối thoát cho những doanh nghiệp lớn. Trong khi khối doanh nghiệp nhỏ và vừa, chưa đủ khả năng cạnh tranh “chết dần, thậm chí chết rất nhanh”.

Để tháo gỡ khó khăn, VACC kiến nghị cần có giải pháp tháo gỡ những vướng mắc về pháp lý, giảm thiểu “phí không tên”. Đặc biệt, các nhà thầu đang mong muốn giải ngân vốn đầu tư công rút ngắn thời gian và thủ tục hơn. □

NN



TIỀN LÌ XÌ CỦA CU DỒ...

Truyện ngắn -
Y Nguyễn



1.

Năm nay cu Dồ lên bảy, học lớp một. “Dồ” là cái tên quen gọi, chứ tên khai sinh của Dồ cũng khá mỹ miều: Lê Nhân Văn! Tên ấy do bà ngoại đặt. Ngoại không phải người nhiều chữ nghĩa; nhưng sao đặt tên đứa cháu nào nghe cũng hay. Tên cu Dồ cũng của ngoại cho. Ngoại kêu: tên Tí tên Tèo tên Bi tên Bo hàng xóm đặt hết; thôi, sẵn nó có cái trán dô kêu cu Dồ cho khỏi “đụng hàng”. Nhứt trí!

Ngoại nói không sai; trán cu Dồ... dô thật. Ấy lỗi một phần do Dồ sinh thiếu tháng. Có hai kí tự, ề ồ như con mèo ườt..., à không, như con khỉ con, suốt ngày khóc la bai bai. Khỉ con đứa nào trán chằng dô, không lạ; có điều cái trán dô của Dồ đặc biệt mang vẻ gì đó rất... bướng bỉnh. Cái bướng bỉnh thể hiện ở chỗ lúc Dồ chưa đầy tuổi mụ cứ nhất định đòi bà ẵm suốt trên tay, đặt xuống là khóc váng! ẵm cho đến lúc Dồ ta thiu thiu ngủ mới rời ra được. Ngoại cứng, ráng ẵm; nhưng hay dí ngón tay vào cái trán dô mắng yêu: trán vậy hèn chi bướng! Chẳng biết có hiểu gì không; nhưng mỗi lúc bị ngoại dí tay như vậy Dồ lại toe miệng cười...

Bập bẹ tập nói Dồ đã gọi ngoại là “mẹ”. Lí do tại mẹ đi làm suốt, Dồ toàn sống với ngoại không thôi. Ba mẹ Dồ dân “lao động phổ thông”, lấy nhau đôi bên đều nghèo, phải nỗ lực đầu tắt mặt tối gây dựng cơ nghiệp. Vậy nên sinh cu Dồ được tròn năm mẹ đã bỏ Dồ nhờ ngoại nuôi, bươn bả theo ba lên thành phố làm thuê, năm chỉ 2 lần về quê dịp giỗ bố chồng và Tết! Ở với ngoại từ khi mới lững chững đi cho tới lúc vô lớp một, ngày ngày được ngoại đón đưa đi học, Dồ gần như không nhớ tới sự tồn tại của mẹ. Cho dù đêm đêm mẹ vẫn có gọi điện, trò chuyện online với Dồ; nhưng nếu ai hỏi có nhớ mẹ không, Dồ luôn lắc đầu tỉnh rụi bảo không. Hàng xóm nghe cũng mắc cười. Có người chọc: thôi xong, giờ ngoại thành mẹ còn mẹ thành... người dưng! Ngoại nghe, cười như mếu!

Tưởng giỡn suýt chút hóa thật. Năm kia, ba mẹ cu Dồ về Tết, tới nhà ngoại xin đón Dồ về. Gặp ba mẹ, được nhận quà bánh cu Dồ cũng mừng; nhưng tới lúc bảo lên xe chở về cu Dồ cứ đu chân ngoại khóc, nhất định không. Dồ bảo Dồ muốn ở với ngoại, ăn Tết với ngoại, tối ngủ với ngoại và vân vân. Ba quát Dồ cũng không sợ.

Mẹ Dồ bắt lực đứng chảy nước mắt! Ngoại phải dỗ: cu Dồ ngoan, nghe ngoại nói nè: hôm rồi ngoại nằm mơ thấy... ông tiên. Ông dạy: con nít đầu năm phải ngủ ở nhà mình cả năm mới mau lớn học giỏi. cu Dồ có muốn sang năm mau lớn học giỏi không? Con muốn, híc! Nhưng con muốn ở với ngoại.... Ừ ừ, ngoại biết; giờ con nghe lời ngoại, về ngủ với ba mẹ một đêm - chỉ một đêm thôi - cho sang năm mau lớn học giỏi. Mai mùng một, ba mẹ lại chở con về ngoại nhận lì xì.... Cu Dồ nghe, quẹt nước mắt miễn cưỡng leo lên ngòai sau lưng ba. Bà ngoại nháy mắt, ngoắc mẹ cu Dồ ra góc khuất bảo nhỏ: tao chỉ làm được tới vậy; còn “dụ” sao cho nó chịu ở nhà xong cái Tết là chuyện của vợ chồng bây...

2.

Giờ thì cu Dồ người lớn hơn: không còn kêu ngoại là “mẹ”; mấy ngày Tết chịu theo ba mẹ về nhà chứ không để phải nài nỉ như trước. Vậy nhưng, chắc chắn một điều: nếu hỏi cả nhà Dồ thương ai nhất Dồ vẫn không do dự trả lời ngay: thương ngoại nhất!

Mấy năm nay tới Tết cu Dồ đã biết nhận, biết để dành tiền lì xì (hồi trước hễ ai lì xì là... bỏ chạy, không ham!). Mẹ mua cho Dồ con heo đất. Được bao nhiêu tiền Dồ nhét hết vô bụng heo. Dì Út trêu: ủa, con heo của Dồ nay mập ghê, cuối năm mình đập heo, lấy tiền mua... chỉ vàng đeo cho đẹp Dồ hén? Cu Dồ nghe, lắc quây quây: hông! Con hông mua vàng! Chớ con mua gì? Con dành mua... ti vi! Dì Út ngẩn người, ngạc nhiên: nhà con có ti vi rồi, mua chi? Hông phải mua cho con. Con mua cho... ngoại! Nhà ngoại cũng có? Nhưng ti vi ngoại cũ rồi, nhỏ lắm. Con nghe ngoại than: coi cái ti vi vừa nhỏ vừa



nhòe màu nhức mắt quá...

Ừ, nhức mắt thật, không thể không thừa nhận. Ti vi 14 inch nhỏ xíu, lại cũ mèm. Cái ti vi ấy di Út nhín tháng lương đầu tiên mua cho ba mẹ lúc mới đi làm. Gần hai mươi năm chớ ít ỏi gì. Tuổi đời một cái ti vi vậy đã quá thọ; mở lên còn hình là may, sao coi tốt được? Lâu nay mãi lo việc nhà mình di Út quên mất. Giờ nghe cu Đồ nói mới giật mình dòm lại. Trông nó “cổ lỗ sĩ”, xấu xí tồi tàn quá tay, lẽ ra phải thay mới từ lâu. Ông bà ngoại cu Đồ (chắc tiếc) nên cứ ráng coi. Với lại sợ con cái tốn tiền...

Tự nhiên di Út thấy cay mắt.

Nữ; lúc di ra về cu Đồ còn chạy theo “bổ sung thông tin”: con quên; bữa rồi, con hứa mới một lớn kiếm tiền mua ti vi mới cho ngoại. Nghe xong ngoại cười, vuốt tóc con rồi bảo: đợi cu Đồ mua được ti vi chắc ông bà ngoại coi “ti vi giấy” rồi! Cái “ti vi giấy” ấy ra sao, có... đẹp

không hờ di??

Lần này thì không chỉ *mất cay*; di Út khóc luôn tại trận!

3.

Mùng 7 Tết.

Như lệ thường mọi năm, ba mẹ và các cậu di lại tập trung nhà ngoại tổ chức bữa cỗ hạ nêu. Anh em con cháu vui cùng nhau một bữa trước lúc tứ tán đi làm. Cỗ đơn giản: con gà luộc xé phay chấm muối tiêu chanh; vài lon bia, nước ngọt và bánh mứt linh tinh còn lại sau Tết. Tiệc rôm rả giữa chừng di Út mở lời:

Em có chuyện này muốn hỏi ý mấy anh chị....

Gi đó? Cậu Năm ngừng nhai, nhướn mắt.

Em thấy cái ti vi của ba má cũ quá, hư lên hư xuống, màu sắc lại nhòe coi hại mắt người già. Em muốn ra giềng mua cho hai cụ cái mới...

Được á; mà mày tính mua loại nào?

Dạ, ti vi thông minh treo tường

cho gọn. Chừng ba hai “in”. Anh Năm thấy sao?

Khỏi! mua luôn cho hai cụ cái năm lẫn “in” đi. Tao góp một nửa.

Nè, ai cho hai anh em ông một mình tự quyết? Tụi tui cũng góp! Má với di Bảy đồng thanh.

Tốt. Nếu vậy thừa tiền ta “đầu tư” luôn cho ba má cái tủ lạnh với cái bếp gaz. Đầu năm nói phải làm ngay; không để lâu nó... nguội!

Cả nhà bật cười, giòn vang. Ông bà ngoại cũng cười mà mắt rung rung. Đang vui chợt có tiếng trẻ con. Là tiếng cu Đồ. Cu Đồ hấp tấp ngoài sân chạy vào kêu:

Con nữa nè! Con cũng muốn góp...

Di Bảy nghe, cười ngất:

Trời đất, con tiền đâu mà góp?

Hông, con có!

Cu Đồ chạy thẳng vào buồng, khệ nệ bê con heo đất đựng lì xì ra...

Vui cười...

Văn Hiếu

MỪNG NĂM MỚI

Nhóm bọm nhậu tụ tập đầu năm mới. Một ông nói:

- Các ông không việc gì phải buồn phiền cả...

- Buồn chứ! Tôi bay chiếc SH mùa World Cup ông ơi!

- Năm mới rồi, mọi lỗi lầm đều thuộc về năm cũ.

- Chí lý! Chí lý!! Nào, tụi mình cùng nâng cốc chúc mừng năm mới lỗi lầm mới!

- !?!

ĐÓN GIAO THỪA

Hương hỏi Thúy:

- Thúy này, giao thừa năm

nay cậu định làm gì?

- Đang thất nghiệp, nhóm mình rủ nhau họp mặt trên Facebook. Cậu có muốn tham gia không?

- ?!!

QUÀ GIÁNG SINH

Bà mẹ đang trò chuyện với hàng xóm thì cậu con trai 6 tuổi đi ngang qua. Bà mẹ liền nói:

- Này con, nếu con vâng lời thì ông già Noel sẽ tặng con một máy tính bảng đấy, Ngộ ạ!

- Nếu con không vâng lời thì sao hả mẹ?

- Thì con sẽ được tặng đàn organ chạy pin.

Ngay lập tức, bà hàng xóm chen vào:

- Vâng lời đi Ngộ! Cô xin

con đấy!

- ?!?

NGHỈ TẾT

Sửu hỏi Dần:

- Nghỉ tết, cậu định làm gì, Dần?

- Tớ sẽ ngủ và ngủ!

- Ừa, nghỉ tết chứ đâu phải trong năm học đâu mà ngủ hả cậu?

- ?!!

NGHỈ NGƠI

Một sếp nói với bạn:

- Vợ chồng tôi mới mua một vila ven biển, ông ạ?

- Tuyệt nhỉ? Để ra nghỉ ngơi cuối tuần à?

- Đâu phải...Chỉ khi nào không ra đó thì tôi mới được nghỉ ngơi thôi...

- ?!?



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở NĂM 2023

BTV

Nhu cầu nhà ở năm 2023 sẽ rất lớn nhưng thị trường bất động sản đang đối mặt với nhiều điểm nghẽn, nguồn cung mới tuy tăng nhưng không được phân bổ đồng đều, trong khi thừa khúc trung, cao cấp nhưng lại thiếu căn hộ giá rẻ cho công nhân người lao động đối tượng có nhu cầu thực.



Thống kê mới đây của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) cho biết, nguồn cung bất động sản đang có xu hướng giảm rõ rệt, chủ yếu thuộc phân khúc trung, cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu ở thực.

Nhu cầu nhà ở rất lớn nhưng thị trường bất động sản đang đối mặt với nhiều điểm nghẽn khó khăn. Các quy định của pháp luật, các thủ tục pháp lý đang khiến nhiều dự án nằm chờ, chưa thể triển khai.

Việc kiểm soát chặt nguồn tín dụng vào các lĩnh vực rủi ro cao, trong đó có bất động sản

cũng khiến thị trường co hẹp hơn, người mua nhà khó tiếp cận vốn.



Đặc biệt, nguồn cung mới sản phẩm hiện nay lại khá yếu ớt. Phân khúc nhà ở đang khan hiếm nguồn cung ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Các chủ đầu tư dự án vẫn đang tích cực triển khai và kích hoạt các dự án nhưng do các rào cản về pháp lý nên nhiều địa phương rất chậm trong việc phê duyệt dự án.

Theo đại diện một doanh nghiệp bất động sản, giá đất, giá vật liệu xây dựng hiện tăng rất cao so với các năm trước. Khi chi phí phát triển dự án và nhân công gia tăng, các chủ đầu tư có dự án nhà ở buộc phải tính toán lại giá sản phẩm bán ra thị trường để cân bằng ngân sách. Ngoài ra, thời gian thẩm định pháp lý và hoàn thiện hồ sơ cấp phép dự án kéo dài cũng làm ngân sách dự án tăng lên, khiến các dự án mở bán sau rất khó đưa ra mức giá thấp hơn các dự án cùng phân khúc trước đó.

Mặt khác, ở khía cạnh tài chính, đòn bẩy vay ngân hàng và trái phiếu vốn là hai kênh huy động cấp vốn chính cho các chủ đầu tư cũng như dự án bất động sản. Trong giai đoạn khi hai kênh này bị siết chặt lại, một

(Xem tiếp trang 58)



LÃI SUẤT TĂNG, THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2023 SẼ RA SAO?



Trong bối cảnh lãi tăng, nếu mức độ kiểm soát hạn mức tín dụng ngân hàng năm 2023 tiếp tục chặt chẽ, thị trường bất động sản 2023 sẽ ra sao?

Nguồn cung mới của thị trường bất động sản năm 2022 thấp hơn những năm trước. Các sản phẩm chưa thực sự phù hợp với thị trường khi nguồn cung phân khúc cao cấp đang thừa, trong khi sản phẩm giá rẻ đáp ứng nhu cầu tìm nhà ở thực của người dân lại đang thiếu.

Theo các chuyên gia, phân khúc nhà ở giá rẻ có nhu cầu lớn nhưng nguồn cung thiếu và yếu nên giá cả tăng mạnh, so với năm 2021 có thời điểm giá nhà năm 2022 tăng khoảng 30%, so với năm 2019 đã tăng 50%. Đặc biệt với phân khúc căn hộ ở khoảng giá 25 triệu đồng/m² nay đã hiếm thấy trên thị trường. Trong khi đó, một số phân khúc

có điểm sáng, dư địa, tiềm năng vẫn còn lớn như bất động sản công nghiệp, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, bất động sản nghỉ dưỡng. Đây sẽ là những phân khúc được quan tâm đầu tư trong thời gian tới.

Bước sang năm 2023, mặc dù nhu cầu rất lớn nhưng thị trường bất động sản hiện đang đối mặt với nhiều điểm nghẽn khó khăn. Đơn cử như các quy định của pháp luật, các thủ tục pháp lý đang khiến nhiều dự án nằm chờ chưa thể triển khai.

Kiểm soát chặt nguồn tín dụng vào các lĩnh vực rủi ro cao, trong đó có bất động sản khiến thị trường cũng sẽ co hẹp hơn, người mua nhà cũng sẽ khó tiếp

cận vốn. Mặc dù mới đây một số ngân hàng đã được nới hạn mức room tín dụng nhưng dòng vốn này dành cho thị trường được đánh giá là không nhiều, thì nay nhiều ngân hàng đã tăng lãi suất huy động và lãi suất cho vay.

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, việc cơ quan quản lý điều tiết tín dụng, lãi suất tăng khiến thanh khoản bất động sản sụt giảm, thể hiện rõ qua lượng quan tâm của người mua chịu ảnh hưởng nặng trong thời gian qua.

Theo đó, nhu cầu tìm kiếm bất động sản trên cả nước có xu hướng giảm trong 3 tháng qua, lượt tìm mua các loại hình bất động sản đều giảm mạnh trong tháng 9, đất nền giảm 50%, căn hộ giảm 9%, nhà riêng giảm 25% và biệt thự liền kề giảm 12% so với quý 2/2022.

Bên cạnh đó thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong năm tới còn nhiều khó khăn do lượng rất lớn trái phiếu bất động sản sẽ đáo hạn trong năm 2023-2024. Thị trường hiện tại chỉ là bề nổi của tảng băng vì bên cạnh cơn khát vốn kéo dài, các góc khuất còn nằm ở khía cạnh chi phí kinh doanh tăng lên, chi phí vốn cao hơn trước và tâm lý tiêu dùng co cụm.

Động thái kiểm soát hạn mức tín dụng của phía ngân hàng sẽ vẫn được áp dụng mạnh mẽ

(Tiếp theo trang 54)



BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP LÊN NGÔI NĂM 2023

Báo cáo thị trường bất động sản của các đơn vị nghiên cứu mới đây cho biết, bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng khi liên tục gia tăng về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy.



Bất động sản công nghiệp hút vốn FDI

Theo Bộ Xây dựng, ngành công nghiệp vẫn là ngành có mức tăng trưởng tốt và thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư ở trong và ngoài nước. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp (KCN) mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện từ đầu năm đến nay trên cả nước, góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Có thể thấy, trong bức tranh chung trầm lắng và đầy khó khăn của thị trường địa ốc, bất động sản công nghiệp nổi lên là điểm sáng duy nhất khi liên tục gia tăng về giá thuê và tỷ lệ lấp đầy.

Ngay từ cuối năm 2021, bất động sản công nghiệp đã được dự đoán sẽ có nhiều triển vọng trong suốt năm 2022. Trên thực tế, những chỉ số mà phân khúc này đạt được trong bối cảnh thị trường địa ốc có nhiều biến động đã chứng minh điều đó.

Mới đây, báo cáo Industrial Insider do Savills Việt Nam công bố cho thấy, nguồn cung bất động sản công nghiệp tại hai “đầu tàu” kinh tế Hà Nội và TP. HCM đã được lấp đầy gần như hoàn toàn. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp cả nước đạt bình quân 70,9%, tương đương cuối năm 2020.

Như ở miền Bắc, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang đã chạm mức 96%, tại Hưng Yên đạt tỷ lệ 77%. Hải Phòng hiện ở mức thấp nhất trong các tỉnh trọng điểm với 68%, nhưng nguyên nhân đến từ việc dự án Deep C Hải Phòng III chỉ mới ra mắt.

Cùng với đó, ở khu vực phía Nam, tỷ lệ lấp đầy tại 6 tỉnh thành trọng điểm đạt đến 84%. Bình Dương với hơn 7.000ha đất công nghiệp đã được lấp đầy trên 90%. Bà Rịa - Vũng Tàu và Long An đã có những dự án mới gia nhập thị trường, còn TP. HCM, Bình Dương và Đồng Nai hiện đều “khát” nguồn

cung.

Nhu cầu cao trong khi nguồn cung hiếm đang đẩy giá thuê đất khu công nghiệp tăng mạnh. Trong đó, với ưu thế về cơ sở hạ tầng và giao thông, giá thuê khu công nghiệp tại Hà Nội đạt mức gần 140USD/m², cao nhất miền Bắc. Tại TP.HCM, giá đã vượt ngưỡng 200 USD/m², đứng đầu khu vực phía Nam.

Sự cộng hưởng của nhiều yếu tố thuận lợi giúp tỷ suất lợi nhuận đầu tư khu công nghiệp đang nằm trong top đầu các phân khúc bất động sản hiện tại. Theo Savills Việt Nam, trong 6 thương vụ bán và cho thuê lại gần nhất được thực hiện với lợi suất đạt 8-11%. So sánh với tỷ suất lợi nhuận của loại hình shophouse (nhà phố thương mại) hiện chỉ ở mức trên dưới 1%/năm, hay nhà cho thuê vào khoảng hơn 4%/năm để thấy con số lợi nhuận đầu tư khu công nghiệp là rất ấn tượng.

Theo Cushman & Wakefield cũng nhận định, bất động sản



công nghiệp là điểm sáng nhất trong thị trường bất động sản năm 2022. Số liệu của đơn vị này cho biết, nguồn cung đất công nghiệp tại 5 tỉnh thành Đông Nam Bộ tăng đáng kể so với năm ngoái. Đặc biệt là trong quý I và quý II/2022, chủ yếu là do các dự án bị trì hoãn từ đại dịch Covid-19 năm ngoái. Tổng nguồn cung tích lũy toàn thị trường đạt 27.780ha, trong đó, tỷ lệ lấp đầy đạt 88%.

Lý giải nguyên nhân bất động sản công nghiệp giữ vững vị thế “ngôi sao” trên thị trường địa ốc mặc cho những “sóng gió” từ nhiều phía, giới chuyên gia cho rằng, ổn định chính trị và kinh tế phục hồi nhanh sau đại dịch là yếu tố then chốt. Bởi đây là mấu chốt quyết định mức hấp dẫn của Việt Nam với vốn đầu tư nước ngoài.

Chuyên gia kinh tế, PGS.TS. Đinh Trọng Thịnh, Việt Nam cho rằng, hiện nay đang tập trung phát triển hạ tầng, tham gia tích cực vào các hiệp định thương mại, ưu đãi về thu nhập doanh nghiệp, Chính phủ tiếp tục hỗ trợ doanh nghiệp thu hút người lao động nhờ một số Nghị định liên quan đến nhà ở xã hội trong khu công nghiệp, tận dụng hiệu quả ưu thế vốn có về lực lượng lao động dồi dào.

Qua thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến cuối tháng 9/2021, trên phạm vi cả nước có 563 khu công nghiệp nằm trong Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam, tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 210.000 ha, chủ yếu tập trung tại vùng kinh tế trọng điểm. Hệ thống khu công nghiệp Việt Nam đang là điểm đến của hàng ngàn doanh nghiệp từ hầu khắp quốc gia, vùng lãnh thổ.

Song song với phát triển công

ng nghiệp và kinh tế, chính sách khí hậu và bảo vệ môi trường được Chính phủ Việt Nam rất quan tâm, coi là nhiệm vụ trọng tâm để góp phần phát triển nhanh và bền vững.

Bất động sản công nghiệp sẽ tiếp tục “cất cánh” trong năm 2023

Về triển vọng bất động sản công nghiệp trong năm 2023, giới chuyên gia một lần nữa khẳng định, phân khúc bất động sản công nghiệp sẽ tiếp tục “cất cánh” trong bất cứ hoàn cảnh nào.

Nền kinh tế vĩ mô năm 2023 được dự báo sẽ không còn tăng trưởng mạnh như năm 2022, thậm chí sẽ đối mặt với một số khó khăn nổi cộm như lạm phát tăng mạnh. Tuy nhiên, khi Việt Nam khó khăn thì các nước trong khu vực và trên thế giới cũng lâm cảnh khó khăn. Vì vậy, so với mặt bằng chung, Việt Nam vẫn là điểm đầu tư hấp dẫn của dòng vốn FDI.

Theo PGS.TS. Đinh Trọng Thịnh, Việt Nam đang nắm nhiều lợi thế so với các nước trong khu vực. Đơn cử là về giá thuê trong nước hiện vẫn ở mức tương đối thấp nếu đặt lên bàn cân với Malaysia, Thái Lan, Trung Quốc, hay Ấn Độ... Chưa kể, nguồn lao động tại Việt Nam dồi dào, mức lương chi trả không quá cao.

Đáng chú ý, với sự bùng nổ của thương mại điện tử trong những năm gần đây, bất động sản công nghiệp sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư gốc Á như Singapore, Nhật Bản, Hồng Kông (Trung Quốc), Hàn Quốc...

Tuy nhiên, chuyên gia này cũng cho biết, nhóm các nhà đầu tư cập bến thị trường Việt Nam trong giai đoạn 2022 - 2023

đang có xu hướng tìm kiếm bất động sản hậu cần (logistics) chất lượng ngày càng cao. Đây là thách thức của các nhà đầu tư khi xây khu công nghiệp cho thuê trong thời gian tới.

Đáng chú ý, xu hướng xanh và bền vững tại các khu công nghiệp là định hướng phát triển tất yếu trong tương lai. Không chỉ đem lại lợi ích về môi trường, xu hướng này chính là một lợi thế cạnh tranh của các khu công nghiệp tại Việt Nam với các “đại bàng” trong khu vực và toàn cầu”, ông Thịnh cho biết.

Theo chuyên gia Đinh Trọng Thịnh, để tăng sức cạnh tranh, các nhà đầu tư cũng cần có giải pháp ứng phó với những bất lợi của thị trường trong nước như chi phí đền bù và giá đất tăng lên rất cao, trình độ lao động còn tương đối thấp, trong khi cơ sở hạ tầng, giao thông chưa thực sự đáp ứng được yêu cầu. Xu hướng chuyển dịch sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam vẫn tiếp tục, đồng thời các chính sách thu hút FDI cũng thúc đẩy các nhà đầu tư quay trở lại Việt Nam. Ưu tiên hàng đầu hiện nay tại các khu công nghiệp là các lĩnh vực tạo ra sản phẩm có hàm lượng công nghệ và chất xám cao, giảm lĩnh vực thâm dụng lao động. Để kịp thời “dọn ồ đốn đại bàng”, các doanh nghiệp trong nước và cả cơ quan quản lý cần có sự điều chỉnh để có mô hình phát triển phù hợp hơn. □

NVB



BẤT ĐỘNG SẢN 2023 MANG GAM MÀU TRẦM LẮNG

Thị trường bất động sản hiện nay đang trái ngược với diễn biến cuối năm 2021, ghi nhận gam màu trầm lắng. Thậm chí, một số khu vực gần như rơi vào trạng thái “ngủ đông”.

Không bán được hàng đang là tình trạng phổ biến trên thị trường BĐS hiện nay. Cả nhà đầu tư lẫn môi giới BĐS đều đang gặp khó. Báo cáo thị trường bất động sản tháng 10 của DKRA Việt Nam chỉ ra, hiện tất cả các phân khúc bất động sản đều sụt giảm nghiêm trọng về lượng tiêu thụ và đang giảm giá, cắt lỗ, chiết khấu mạnh.

Ở phân khúc đất nền, sức cầu thị trường giảm mạnh, tỷ lệ tiêu thụ toàn thị trường chỉ đạt khoảng 27% (giảm 84,1% so với cùng kỳ). Các dự án mở bán trong tháng 10 có mặt bằng giá sơ cấp tăng khoảng 0,25-8% so với lần mở bán trước đó (thời gian mở bán theo từng đợt 2 tháng - 6 tháng - 12 tháng).

Còn thị trường thứ cấp, các dự án có mức giá đi ngang hoặc tăng nhẹ chỉ 2% so với tháng trước. Bên cạnh đó, thị trường cũng phát sinh giao dịch cắt lỗ khi khách hàng gặp phải những khó khăn về dòng tiền và áp lực lãi suất ngày càng tăng cao.

Phân khúc căn hộ, thanh khoản thị trường sơ cấp tiếp tục ở mức thấp với tỷ lệ hấp thụ ở các dự án chỉ dao động phổ biến từ 20-60% lượng sản phẩm mở bán. Giá bán sơ cấp ghi nhận



Sự trầm lắng của thị trường địa ốc là tín hiệu khiến giới chuyên gia dự báo thị trường đang điều chỉnh. Bước sang năm 2023, khả năng khởi sắc đột biến sẽ không có khi thị trường còn khó khăn về vốn.

tăng 4-10% so với đầu năm, tuy nhiên nhiều chính sách ưu đãi thanh toán nhanh được các chủ đầu tư áp dụng với mức chiết khấu lên đến 40-50% giá trị bất động sản nhằm kích cầu thị trường.

Thanh khoản thứ cấp tiếp tục sụt giảm với giá bán ghi nhận giảm cục bộ ở những nhà đầu tư cần bán gấp phục vụ nhu cầu tài chính cá nhân cũng như giảm áp lực lãi vay giữa bối cảnh lãi suất tăng cao.

Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với tháng trước, trên thị trường cũng xuất hiện những giao dịch cắt lỗ (200-500 triệu đồng/căn) ở những khách hàng gặp khó khăn về dòng tiền nhưng thanh khoản vẫn rất trầm lắng, theo đại diện

DKRA Vietnam cho hay.

Với các sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng sức cầu cũng giảm đáng kể, lượng tiêu thụ thấp nhất từ đầu năm đến nay, khoảng 33% số lượng dự án mới không phát sinh giao dịch. Nhiều dự án được chủ đầu tư chiết khấu 30-40%, cam kết các chính sách thuê, mua lại nhằm kích cầu.

Nguy cơ thị trường cắt lỗ toàn diện có thể diễn ra. Theo một số chuyên gia, suy thoái và đóng băng là hiện tượng có thể xuất hiện trên thị trường BĐS.

Thị trường BĐS đang rất khó khăn và đứng trước khả năng rơi vào suy thoái, đã có doanh nghiệp cắt giảm nhân sự, bán bớt tài sản, chiết khấu mạnh, Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.



HCM nhấn mạnh.

Thị trường bất động sản đã có dấu hiệu giảm tốc, trầm lắng, giao dịch nhà đất sụt giảm trên dưới 50% tùy theo dự án và tùy theo khu vực, nhưng giá nhà đất vẫn còn neo giữ mức giá cao do doanh nghiệp và cả nhà đầu tư có tâm lý kỳ vọng thị trường sẽ được cải thiện trong những tháng cuối năm (trước Tết Quý Mão).

Mặt khác, sức chịu đựng có hạn, đến một thời điểm không chịu đựng nổi thì doanh nghiệp sẽ phải xả hàng, thậm chí chấp nhận bán lỗ để cắt lỗ để bảo tồn phần vốn còn lại.

Nguyên nhân chính là do tắc nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu, nguồn vốn huy động từ khách hàng.

Về khó khăn tài chính, theo TS. Đinh Thế Hiển, chuyên gia kinh tế là thiếu vốn tín dụng của doanh nghiệp bất động sản là do

“siết tín dụng”, cũng chưa hẳn chuẩn xác. Bởi từ “siết tín dụng” hiểu đúng sẽ là tăng trưởng tín dụng và dòng vốn vào thị trường bất động sản giảm so với những năm trước.

Nhưng thực tế, năm 2022, Ngân hàng Nhà nước vẫn công bố giữ nguyên mức tăng trưởng tín dụng 14% bằng với những năm trước; chưa kể khoảng 276.000 tỷ đồng được các doanh nghiệp huy động qua kênh trái phiếu (tạm tính đến tháng 7/2022), trong đó có khoảng 36% trái phiếu thuộc lĩnh vực bất động sản.

Vậy, tín dụng vào bất động sản vẫn tăng, thậm chí giai đoạn năm 2016-2017 tăng trưởng tín dụng chỉ 12%. Thị trường bất động sản cũng không thiếu vốn. Vương mặc ở đây phải chăng do các doanh nghiệp bất động sản không bán được hàng, không có

dòng tiền quay vòng?

Giải pháp cho thị trường bất động sản đang trong giai đoạn suy thoái lúc này, là tái cấu trúc hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Nếu giờ doanh nghiệp bất động sản vay thêm vốn từ tín dụng, từ trái phiếu mà vẫn không bán được hàng, tỉ lệ nợ sẽ càng tăng, sức ép tài chính lớn hơn nhiều. TS. Hiển cho hay.

Doanh nghiệp cần chọn tái cấu trúc bằng cách “hy sinh” dự án, lĩnh vực không phải cốt lõi để thu gọn tài chính, giảm nợ vay, chỉ tập trung một vài dự án chủ lực của mình để phát triển. Đầu tư bất động sản vẫn là ngành hấp dẫn, nhưng cần phải tập trung vào các loại bất động sản có nhu cầu ở và kinh doanh thật sự. Đây cũng là hướng đi cho các công ty bất động sản trong giai đoạn tới. □

TL

LÃI SUẤT TĂNG, THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG...

(Tiếp theo trang 50)

trong năm 2023 và lãi suất sẽ phải điều chỉnh tăng dưới sức ép của lạm phát và nguy cơ suy thoái kinh tế toàn cầu. Theo đánh giá, tăng trưởng kinh tế Việt Nam vẫn duy trì xu hướng phục hồi khả quan. Kỳ vọng dòng vốn có thể khởi thông trong năm 2023 là có cơ sở vì xem xét đến vấn đề tín dụng từ năm 2011 đến nay, dù Chính phủ áp hạn mức tín dụng để duy trì sự phát triển ổn định cho thị trường và dòng vốn vào bất động sản vẫn tăng trưởng qua các năm chứ không suy giảm.

Mới đây, Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) vừa kiến nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước xem xét nói trần tín dụng (nói room) thêm 1-2% để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100.000 - 200.000 tỷ đồng hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn cao điểm cuối năm 2022.

HoREA cũng đề nghị Ngân hàng Nhà nước tạo điều kiện cho các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản tiếp tục được tiếp cận nguồn vốn tín

dụng đối với các dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, văn phòng cho thuê... của các chủ đầu tư có uy tín thương hiệu và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhất là các dự án nhà ở giá vừa túi tiền và các dự án nhà ở xã hội.

Đồng thời, xem xét sửa đổi quy định cho phép các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank) được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội. □

PV



NĂM 2023 THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG PHỤC HỒI BẰNG CÁCH NÀO?



Một năm 2022 với nhiều khó khăn với thị trường bất động sản đang dần khép lại. Kịch bản cho năm 2023 cũng đã được các chuyên gia vạch ra nhưng không có nhiều điểm sáng.

Vốn tín dụng khó khăn, lãi suất vay tăng, một số phân khúc bất động sản (BDS) giảm tăng trưởng khiến không ít nhà đầu tư tỏ ra lo lắng. Tuy nhiên, theo các chuyên gia, thị trường BDS sẽ sớm bước vào giai đoạn tái cân bằng.

Theo các chuyên gia, để thị trường có thể phục hồi mạnh mẽ trở lại cần phải có hỗ trợ về pháp lý trong việc phát triển dự án cho các doanh nghiệp.

Một năm 2022 với nhiều khó khăn với thị trường bất động sản đang dần khép lại. Kịch bản cho năm 2023 cũng đã được các chuyên gia vạch ra nhưng không

có nhiều điểm sáng.

Đánh giá của TS. Sử Ngọc Khương, Giám đốc Cấp cao Bộ phận Tư vấn Đầu Tư Savills Việt Nam, trên bình diện của một nền kinh tế, việc Nhà nước thắt chặt tín dụng và lãi suất ngân hàng tăng sẽ ảnh hưởng đến tất cả ngành nghề, bao gồm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, xây dựng,... Thực tế, thị trường bất động sản đã đối mặt với khó khăn về mặt pháp lý trong nhiều năm qua, do đó, vấn đề tài chính chỉ là một yếu tố khiến tình trạng này khó khăn thêm.

TS. Khương nhấn mạnh: “Để thị trường có thể phục hồi mạnh

mẽ trở lại cần phải có hỗ trợ về pháp lý trong việc phát triển dự án cho các doanh nghiệp. Chúng tôi hy vọng trong thời gian tới, những nút thắt này sớm được tháo gỡ để tạo ra một môi trường kinh doanh lành mạnh, thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư cũng như giải quyết được bài toán về nhà ở cho đại bộ phận người dân, giúp họ có thể tiếp cận với ước mơ sở hữu nhà ở với mức giá hợp lý hơn”.

Nền kinh tế và tài chính của Việt Nam trong thời gian tới cũng bị tác động rất lớn bởi những ảnh hưởng của biến động trên thế giới như lạm phát, giá hối đoái giữa các đồng tiền ngoại tệ, tình hình khan hiếm của xăng dầu và các bất ổn chính trị-xã hội ở nhiều quốc gia, ông Khương cũng nhận xét.

Thị trường bất động sản cũng phải chịu những tác động kinh tế này. Do đó, chuyên gia dự đoán, năm 2023 thị trường sẽ chuyển biến khá thận trọng. Về tính thanh khoản của thị trường, phân khúc nhà ở vẫn sẽ duy trì mức thanh khoản ổn, tuy nhiên nguồn cung hạn chế và vắng bóng sản phẩm vừa túi tiền với người tiêu dùng sẽ làm ảnh hưởng đến tính thanh khoản. Những phân khúc như bất động sản công nghiệp và văn phòng vẫn hoạt động tốt và các doanh nghiệp sẽ tiếp tục có nhu cầu mở rộng.

Ở góc độ tài chính, theo ông những dự án đang dở dang cần phải được giải ngân để tiếp tục quá trình xây dựng, tạo ra nguồn cung mới cho thị trường, không làm khó người mua. Đối với những dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý, đủ điều kiện để đi vay và hoàn thành thì cần cần nhắc trong việc cho vay vốn đầu tư.



Riêng với những dự án chưa đủ điều kiện, các chủ đầu tư cần chờ thêm một thời gian để hoàn tất đầy đủ các thủ tục cần thiết để đảm bảo tính minh bạch của thị trường và quyền lợi của các bên. Ngoài ra các chủ đầu tư cần có thêm bổ sung nguồn vốn từ FDI, các quỹ đầu tư hoặc các đối tác liên doanh để giải quyết bài toán khó khăn về tài chính.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất Động sản Việt Nam (VARs) cũng đánh giá, ba tháng cuối năm thường là thời điểm sôi động của thị trường bất động sản nhưng do ảnh hưởng từ nhiều yếu tố, thị trường ba tháng cuối năm nay khả năng khó được như những năm trước. Đến năm 2023, cũng khó có khả năng ổn định, phát triển nếu dòng vốn không được khơi thông.

Việt Nam hiện chưa có hoặc chưa phát triển các kênh dẫn vốn khác như quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REITS), quỹ nhà ở,... nên hệ thống vay của các doanh nghiệp bất động sản gần như phụ thuộc hoàn toàn vào tín

dụng và trái phiếu doanh nghiệp, mà cả hai kênh dẫn vốn này đều đang bị “nghẽn”.

Để người dân giải quyết được nhu cầu cấp thiết về nhà ở, cần khẩn trương xây dựng giải pháp đa dạng hóa nguồn vốn, có chính sách thúc đẩy hình thành các kênh dẫn vốn như các quỹ đầu tư tín thác, quỹ mua nhà ở cho người lao động,... nhằm khơi thông nguồn vốn cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản, ông Đính cho hay.

Với các chủ đầu tư, nhà phát triển dự án nhà ở, nhà ở bình dân, nhà ở xã hội cho công nhân, người có thu nhập thấp cần được tạo điều kiện hoãn nợ, hỗ trợ vay vốn ưu đãi. Khi đó, các dự án có thể được triển khai liền mạch, giảm sức ép lên thị trường, đưa giá bất động sản nhà ở xuống mức dễ chịu hơn với những hộ gia đình có nhu cầu thực.

Cùng với đó, đẩy nhanh tiến độ chỉnh sửa Luật, bám sát thực tế, quá trình sửa Luật cần thường xuyên được cập nhật và công khai để xã hội nắm bắt, củng cố niềm tin cho thị trường,

nhà đầu tư.

Theo VARs, để người dân giải quyết được nhu cầu cấp thiết về nhà ở, cần khẩn trương xây dựng giải pháp đa dạng hóa nguồn vốn, có chính sách thúc đẩy hình thành các kênh dẫn vốn như các quỹ đầu tư tín thác, quỹ mua nhà ở cho người lao động,... nhằm khơi thông nguồn vốn cho lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Các chủ đầu tư, nhà phát triển dự án nhà ở, nhà ở bình dân, nhà ở xã hội cho công nhân, người có thu nhập thấp cần được tạo điều kiện hoãn nợ, hỗ trợ vay vốn ưu đãi. Khi đó, các dự án có thể được triển khai liền mạch, giảm sức ép lên thị trường, đưa giá bất động sản nhà ở xuống mức dễ chịu hơn với những hộ gia đình có nhu cầu thực. Bên cạnh đó, đẩy nhanh tiến độ chỉnh sửa Luật, bám sát thực tế, quá trình sửa Luật cần thường xuyên được cập nhật và công khai để xã hội nắm bắt, củng cố niềm tin cho thị trường, nhà đầu tư. □

ST



DỰ BÁO GIÁ CĂN HỘ HÀ NỘI SẼ ĐIỀU CHỈNH SAU TĂNG NÓNG LIÊN TỤC

Tại Hà Nội, giá bán sơ cấp căn hộ đang đạt bình quân 47 triệu đồng/m² và cao hơn 53% so với thời điểm quý I/2019. Chuyên gia Savills dự báo, giá bán căn hộ sơ cấp sẽ điều chỉnh sau thời gian tăng nóng.

Với thị trường nhà ở thấp tầng, giá bán sơ cấp trung bình của biệt thự giảm 14% theo quý và giá liền kề giảm 9%, chủ yếu do nguồn cung mới với giá thấp tại dự án Thanh Lâm - Đại Thịnh 2 ở Mê Linh. Trong khi đó, giá bán sơ cấp của Shophouse ghi nhận mức tăng 5% theo quý. Tại các dự án hiện hữu đã ghi nhận mức tăng giá sơ cấp biệt thự tăng 10% và liền kề tăng 22% theo quý do số lượng căn tồn thấp tại các dự án này.

Sự tăng giá nhà ở trước đó được lý giải là bởi chủ đầu tư muốn phát triển sản phẩm có sự cạnh tranh và phù hợp với xu hướng nguồn cầu về sản phẩm chất lượng, điều kiện bàn giao tốt và nhiều tiện ích. Bên cạnh đó, chi phí đầu tư của chủ đầu tư cũng có thể cao hơn mức dự kiến ban đầu, do quá trình phát triển dự án có những vấn đề phát sinh, khiến chi phí tài chính cao hơn dự phòng, theo Savills lý giải.

Cùng với đó là một lý do khác được đưa ra, đó là do tiến trình xin cấp phép, phê duyệt dự án kéo dài đã khiến chi phí đầu tư tăng, từ đó tác động đến giá thành của sản phẩm khiến giá



Theo báo cáo thị trường quý III/2022 của Savills tại thị trường Hà Nội, giá bán sơ cấp căn hộ bình quân đạt 47 triệu đồng/m², tăng 5% theo quý và 11% theo năm. Sau 15 quý liên tục tăng giá, giá sơ cấp hiện nay đã cao hơn 53% so với quý I/2019.

bán ở mức cao.

Theo nhận định của bà Đỗ Thu Hằng, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Nghiên cứu, Savills Hà Nội, đối với thị trường căn hộ sơ cấp, nếu chi phí và kỳ vọng đầu tư phù hợp thì giá bán sẽ được giữ tại mức hợp lý. Tuy nhiên khi chi phí ở mức cao hơn so với dự kiến thì sẽ kéo theo giá tăng cao. Nếu mức giá này thậm chí cao hơn so với dự án cùng phân khúc và cùng vị trí thì sẽ khó bán và buộc phải điều chỉnh về giá.

Bà Hằng nhận định: “Trong thời gian gần đây, chúng ta thấy nhiều chủ đầu tư đã có những điều chỉnh về dòng tiền. Họ có thể không áp dụng hình thức

giảm giá trực tiếp mà đưa ra những chiết khấu hợp lý cho người mua thanh toán sớm hoặc thanh toán nhanh để hai bên cùng có lợi trong việc mua và bán”.

Ở thị trường căn hộ thứ cấp đã chứng kiến một số nhà đầu tư quyết định giảm giá. Lý do có thể kể đến là bởi một số yếu tố liên quan đến điều kiện tín dụng hạn chế, lãi suất gia tăng, kéo theo áp lực thanh toán, tác động tới lợi nhuận đầu tư kỳ vọng, bà Hằng chia sẻ.

Một báo cáo trước đó của batdongsan.com.vn ghi nhận, giá chung cư vẫn tiếp tục tăng. Đáng chú ý, tốc độ tăng giá chung cư Hà Nội mạnh hơn khá nhiều so với TP.HCM.



Theo dữ liệu thống kê 10 tháng đầu năm của Batdongsan.com.vn cho thấy, giá rao bán căn hộ tại Hà Nội tăng từ 3-17%. Trong đó, căn hộ cao cấp dẫn đầu về tốc độ tăng giá ở cả Hà Nội với tốc độ tăng 17% so với cùng kỳ năm 2021.

Đồng thời, dữ liệu ghi nhận, người mua chung cư tại Hà Nội vẫn sẵn đón các sản phẩm bình

dân. Phân khúc này có tốc độ tăng giá thấp nhất trên thị trường chung cư Hà Nội (chỉ tăng 3%) nên cũng thu hút lượng quan tâm tăng cao nhất (20%). Còn mức độ quan tâm đến chung cư trung và cao cấp chỉ tăng 12%.

Mặt khác, nguồn cung căn hộ bình dân hạn chế nên người mua cũng không có nhiều lựa chọn.

Lượng tin đăng chung cư bình dân chỉ tăng 6% trong 10 tháng qua so với cùng kỳ năm trước, hoàn toàn lép vế so với mức tăng từ 14-17% của phân khúc trung và cao cấp.

Bước sang năm 2023, thị trường căn hộ tại Hà Nội vẫn đối mặt với các thách thức như: Nguồn cung căn hộ chưa đa dạng, chưa có nhiều lựa chọn về căn hộ vừa túi tiền, tín dụng cho bất động sản vẫn còn hạn chế.

Nhưng bên cạnh đó, thị trường bất động sản cũng hứa hẹn sẽ lành mạnh hơn sau những động thái chấn chỉnh của Chính phủ. Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi sẽ sớm thông qua với những quy định mới giúp thanh lọc các dự án và chủ đầu tư yếu kém, hạn chế tình trạng đầu cơ. Từ đó, gia tăng chất lượng, sự an toàn, minh bạch và niềm tin cho thị trường, tạo ra lực đẩy giúp thị trường thoát khỏi cảnh trầm lắng. □

PV

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG...

(Tiếp theo trang 49)

số diễn biến thị trường nhà ở năm 2023 được dự đoán với những đặc điểm như: Nguồn cung mới đưa ra thị trường suy giảm bởi tác động gián tiếp; Người mua bị hạn chế khả năng tiếp cận vốn vay ảnh hưởng cầu thị trường; Giá bán bị đẩy lên cao do chủ đầu tư phải chi trả nhiều để tiếp cận nhiều nguồn vốn vay; Thiếu tính đa dạng sản phẩm bởi hầu hết các dự án hiện nay đều được định vị phân khúc cao cấp và bán ở mức giá cao.

Theo một số thống kê, thị

trường nhà ở ở một số khu vực và phân khúc nhất định sẽ có khả năng cao hơn 10-20 lần so với khả năng chi trả của người dân và con số này được dự đoán vẫn còn tiếp tục tăng trong thời gian tới.

Dưới góc độ doanh nghiệp, các chủ đầu tư có thể sẽ phải đối mặt không ít khó khăn liên quan đến việc huy động nguồn lực, thu xếp nguồn vốn để phát triển dự án. Từ đó, bỏ lỡ những cơ hội thị trường nhất định, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, hoặc thậm chí buộc họ phải tiếp cận những

kênh huy động khác trên thị trường vốn với mức chi phí cao hơn, rủi ro “bào mòn” lợi nhuận doanh nghiệp.

Trước những khó khăn kể trên, doanh nghiệp sẽ cần chuẩn bị những động thái ứng biến linh hoạt, các phương án phòng ngừa để thích ứng với điều kiện thị trường thời điểm hiện tại, có thể kể đến như: Đa dạng các kênh huy động vốn, đặc biệt là từ các quỹ đầu tư trong và ngoài nước với mức lãi suất hợp lý; Chung tay với các chủ đầu tư khác, chuẩn bị các phương án M&A để hợp tác phát triển dự án; Tập trung nguồn lực cho những dự án đã có giấy phép đầy đủ, pháp lý hoàn thiện, tránh việc đầu tư dàn trải, kéo dài tiến độ triển khai. □



NHỮNG CHÍNH SÁCH NÀO SẼ TIẾP TỤC TÁC ĐỘNG TRỰC TIẾP ĐẾN THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG 2023

Lâm Hải

Bước sang năm 2023, thị trường xây dựng trong nước tiếp tục có nhiều ảnh hưởng đến từ các chính sách của Nhà nước, theo nhận định một số chính sách quan trọng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường.



Nghị Định 44/2022/NĐ-CP

Nghị định số 42/2022/NĐ-CP quy định về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến của cơ quan Nhà nước trên môi trường mạng. Nghị định này ban hành vào ngày 24/6/2022 và có hiệu lực từ ngày 15/8/2022 với những điểm mới đáng chú ý: Quy định rõ việc sử dụng thông tin dữ liệu thị trường nhà ở; yêu cầu chủ đầu tư phải cung cấp thông tin về dự án và lượt giao dịch bất động sản cho Sở Xây dựng; yêu cầu công khai giấy tờ pháp lý dự án bất động sản; yêu cầu công khai thông tin về thị trường nhà ở.

Đối với quy định sử dụng thông tin dữ liệu thị trường nhà ở, Nghị định nêu rõ hình thức khai thác, sử dụng cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm: Dữ liệu online từ cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản hoặc qua cổng thông tin điện tử của các Sở Xây

dựng.

Điều 18 của Nghị định 44/NĐ-CP cũng yêu cầu các chủ đầu tư dự án bất động sản phải cung cấp thông tin, dữ liệu về dự án, sản phẩm đủ điều kiện giao dịch và lượt giao dịch bất động sản cho Sở Xây dựng theo Biểu mẫu số 10 (trong mỗi kỳ báo cáo) với lưu ý:

Các thông tin kê khai, các dữ liệu về dự án, cơ cấu loại bất động sản của dự án cần được thực hiện trước khi có thông báo khởi công hoặc trước khi được cấp giấy phép xây dựng để thực hiện dự án (nếu có).

Các thông tin kê khai về bất động sản đủ điều kiện giao dịch, đăng tải văn bản thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện trước khi chủ đầu tư đưa sản phẩm trong dự án ra giao dịch.

Đối với yêu cầu công khai thông tin về thị trường nhà ở,

địa chỉ tiếp nhận việc chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu là Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại: <https://www.batdongsan.xaydung.gov.vn>. Việc thực hiện cung cấp thông tin sẽ theo các biểu mẫu quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định.

Như vậy Nghị định 44/2022/NĐ-CP sẽ góp phần minh bạch thông tin thị trường bất động sản, giúp cơ quan quản lý có thể tham gia điều tiết thị trường, kiểm soát pháp lý dự án, giúp người mua nhà có cơ sở thông tin, dữ liệu về dự án, tránh các trường hợp mua sản phẩm dự án chưa đủ điều kiện mở bán. Đây cũng sẽ là những cơ sở tạo niềm tin cho người mua nhà, giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững hơn.

Nghị Quyết 18-NQ/TW về đất đai

Nghị quyết 18-NQ/TW về



“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” được Ban Chấp hành Trung ương ban hành vào ngày 16/6/2022. Nghị quyết này có những điểm mới về chính sách đất đai đáng lưu ý, bao gồm:

Hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và các luật khác có liên quan đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Bỏ khung giá đất, có phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

Người sở hữu nhiều nhà, đất sẽ đánh thuế cao hơn;

Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất theo quy định;

Người dân bị thu hồi đất sẽ có quy định cụ thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư;

Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp;

Quy định chế độ sử dụng đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển.

Với những điểm mới như trên, Nghị quyết 18 hướng tới bảo đảm hài hòa lợi ích của người dân, nhà đầu tư và Nhà nước trong quản lý và sử dụng đất, giảm thiểu tiêu cực về đất đai đồng thời giảm thiểu được lãng phí, tiêu cực; giảm tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện có liên quan đến đất đai; đất đai sẽ được sử dụng hiệu quả và bền vững hơn, qua đó góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Nghị quyết 18 giúp quyền lợi của người dân được đảm bảo hơn, việc sử dụng đất linh hoạt hơn, tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại.

Nghị quyết cũng giúp nhà đầu tư biết rõ các trường hợp cần đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất từ đó chủ động hơn trong sản xuất và kinh doanh; có thể trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; được tiếp cận đất đai linh hoạt hơn dưới tác động của chính sách mở rộng hạn mức và đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và thị trường cho thuê đất nông nghiệp được phát triển.

Hơn thế nữa, nhà đầu tư còn giảm được chi phí sử dụng đất khi thủ tục hành chính về đất đai được cải thiện; công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát xử lý vi phạm được đổi mới và tăng cường; kỷ luật, kỷ cương, phòng chống tham nhũng được siết chặt; nguồn lực đất đai cho sản xuất và kinh doanh được giải phóng khi những khó khăn, vướng mắc trong quản lý và sử dụng đất được xử lý triệt để và tình trạng đầu cơ đất đai, không đưa đất vào sử dụng được hạn chế do có các chế tài cụ thể và đủ mạnh được đưa ra.

Nghị Định 65/2022/NĐ-CP

Nghị định 65/2022/NĐ-CP được Chính phủ ban hành vào ngày 16/9/2022 nhằm sửa đổi bổ sung Nghị định 153 về chào bán trái phiếu riêng lẻ. Những điểm mới của Nghị định 65 chủ yếu liên quan đến các đối tượng tham gia vào thị trường, cụ thể:

Nâng cao tiêu chuẩn nhà đầu

tư chuyên nghiệp;

Tăng cường minh bạch thông tin, đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư;

Yêu cầu chặt hơn về hồ sơ chào bán và phương thức phát hành;

Xếp hạng tín nhiệm bắt buộc trong trường hợp cụ thể.

Những điểm mới của Nghị định 65/2022/NĐ-CP nhằm tăng trách nhiệm của nhà đầu tư khi mua trái phiếu doanh nghiệp, như nhà đầu tư phải đọc bản công bố thông tin và tự ký xác nhận việc tiếp nhận đầy đủ những thông tin doanh nghiệp công bố; đồng thời, hiểu pháp luật và chịu trách nhiệm về việc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp...

Ngoài ra các quy định trong Nghị định cũng được làm chặt chẽ hơn, như: Nhà đầu tư sẽ không được tham gia vào các hợp đồng cùng đầu tư trái phiếu do các nhà đầu tư chuyên nghiệp khác rao bán. Nghị định mới cũng quy định rõ về việc thiết lập một thị trường thứ cấp để giao dịch các trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ, đặt ra lộ trình để đưa các trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ vào giao dịch trên thị trường này...

Nhìn chung, điểm tích cực của Nghị định 65/2022/NĐ-CP là giúp thị trường trái phiếu của Việt Nam phát triển thực chất hơn, tạo cơ sở cho các doanh nghiệp công bố công khai, minh bạch thông tin huy động được nguồn vốn trung và dài hạn hiệu quả trên thị trường. Với ngành bất động sản, đây chính là cơ hội cho các doanh nghiệp có năng lực, uy tín huy động vốn để triển khai các dự án chất lượng, khơi thông nguồn cung, đáp ứng nhu cầu về sản phẩm ngày càng cao của người dân. □



KÊNH ĐẦU TƯ AN TOÀN CHO GIỚI XÂY DỰNG TRONG NĂM 2023

Thị trường cho thuê căn hộ và văn phòng bắt đầu nóng lên kể từ khi hết giãn cách xã hội phòng chống dịch Covid-19 và được dự đoán là kênh đầu tư an toàn trong năm 2023.



Báo cáo của Batdongsan.com.vn trong 10 tháng đầu năm 2022 cho thấy, mức độ quan tâm đến phân khúc văn phòng cho thuê tăng 181% so với cùng kỳ năm trước. Riêng nhu cầu tìm kiếm văn phòng tại TP. HCM đã tăng 236% so với cùng kỳ năm ngoái.

Trong khi đó, ghi nhận của Cushman & Wakefield cho thấy,

hai ngành công nghệ và thương mại điện tử đang chiếm tỷ lệ cao về nhu cầu thuê văn phòng lần lượt là 19% và 16% trong quý III/2022. Các giao dịch chuyển địa điểm chiếm tỷ trọng lớn nhất với 41% và các giao dịch mở rộng mặt bằng cũng tăng lên nhanh chóng, chiếm tỷ lệ 39% tổng diện tích giao dịch.

Theo số liệu của CBRE, giá

chào thuê văn phòng hạng A tiếp tục xu hướng tăng 2,2% theo quý và 8,7% theo năm, đạt mức 1,1 triệu đồng/m²/tháng. Giá thuê văn phòng hạng B đang cải thiện nhẹ, gần như không đổi so với quý trước và cao hơn năm ngoái là 3,1%, đạt trung bình là 640.000 đồng/m²/tháng.

Savills Việt Nam nhận định, TP. HCM là một trong những thị trường văn phòng hoạt động tốt và nổi bật nhất trong khu vực, với giá thuê và công suất cao trong bối cảnh nguồn cung còn hạn hẹp. Riêng trong quý III/2022, công suất cho thuê đối với phân khúc văn phòng tại TP. HCM đang đạt 93%, tăng 2%. Trong đó, hạng A tăng 2% theo quý đạt 97%, hạng B tăng 3% đạt 92% và hạng C tăng 1% đạt 94%.

Cũng theo Savills Việt Nam, công suất thuê ở tất cả các phân khúc đều tăng, trong đó, công suất của hạng A đạt 84% và hạng B đạt 89%, đặc biệt văn



phòng hạng C có mức tăng lớn nhất, đạt 96% trong quý III/2022.

Với các tín hiệu tích cực của thị trường văn phòng cho thuê, Savills Việt Nam dự đoán trong quý IV/2022 sẽ có thêm 17.100m² mặt bằng văn phòng mới và năm 2023 sẽ có khoảng 112.800m². Đến năm 2025, con số này sẽ tăng lên 510.000m² từ 23 dự án. Các chuyên gia cũng đưa ra nhận định, trong năm 2023 thì căn hộ cho thuê cũng như phân khúc văn phòng cho thuê sẽ tiếp tục tăng trưởng.

Từ diễn biến thị trường các chuyên gia cho rằng, căn hộ cho thuê tiếp tục là kênh đầu tư an toàn trong năm 2023. Chia sẻ tại Landshow mới đây, bà Nguyễn Hồng Vân - Giám đốc thị trường Hà Nội, Công ty tư vấn JLL Việt Nam cho rằng, quan điểm này có vẻ mới đối với một số nhà đầu tư cá nhân, nhưng đối với các nhà đầu tư chuyên nghiệp đến từ các công ty, tập đoàn, họ luôn ưu tiên mục tiêu là dòng tiền ổn định.

“Bất động sản thường tăng trưởng theo chu kỳ, khi thanh khoản có những nốt trầm như hiện nay thì việc đầu tư theo dòng tiền sẽ đảm bảo một mức

lợi nhuận ổn định và có thể đợi đến chu kỳ sôi động tiếp theo mới bán tài sản. Tôi nghĩ đây là xu hướng sẽ phát triển trong thời gian tới ở Việt Nam”, bà Vân đánh giá.

Lý giải thêm, bà Nguyễn Hồng Vân cho biết, đây là thời điểm thị trường rất khác biệt so với nhiều năm trước, tín dụng đang bị thắt chặt và một số kênh đầu tư trở nên khó khăn. Các báo cáo của JLL đều cho thấy, thời điểm này là cơ hội để mua các bất động sản giá tốt ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đối với những người có tiền mặt.

“Trong khi các nhà đầu tư đang phân vân có nên mua hay không thì chúng tôi nhìn thấy nhu cầu đi thuê chung cư đang gia tăng, có thể đây sẽ là một kênh sinh lời không quá cao nhưng giữ vốn an toàn. Nếu không muốn gửi tiền vào ngân hàng, lo ngại tiền mất giá thì đây sẽ là cái kênh đầu tư vừa giúp trú ẩn đồng tiền, vừa mang lại dòng tiền đều đặn trong giai đoạn này”, bà Vân nói.

Đồng quan điểm, ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn cho biết, trong bối cảnh mặt bằng giá bán tăng cao thời gian qua, nhà đầu

tư chuyển sang quan tâm mảng cho thuê nhiều hơn.

“Hai năm qua, giá bất động sản tăng 30 - 40% nhưng giá trên thị trường cho thuê chưa có sự tăng trưởng tương ứng. Khi giá quá cao, người mua sẽ chờ đợi và chuyển sang mảng cho thuê nhiều hơn. Cộng với việc người lao động, sinh viên quay trở lại thành phố, công nhân các khu công nghiệp, khu chế xuất được hỗ trợ tiền thuê nhà cũng đẩy mặt bằng giá cho thuê lên tốt hơn và thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia vào thị trường này”, ông Nguyễn Quốc Anh lý giải.

Ông Nguyễn Quốc Anh cho biết, tỷ suất lợi nhuận cho thuê trên tổng giá trị đang có xu hướng nhích dần lên với cả Hà Nội và TP. HCM, 6 tháng đầu năm nay là khoảng 4,4%, 10 tháng đầu năm là khoảng 4,6% và có thể lên tới mức 5% vào năm sau.

Mặc dù vậy kênh bất động sản cho thuê chỉ phù hợp với những nhà đầu tư có xu hướng sử dụng dòng tiền ngắn hạn, còn về dài hạn sẽ phải tính trên nhiều phương diện khác. □

HL



NĂM 2023, BẤT ĐỘNG SẢN TIẾP TỤC HÚT DÒNG TIỀN

Bước vào quý cuối cùng của năm 2022, thị trường bất động sản vẫn bao trùm không khí âm ỉ, chưa có được tia sáng nào như mong đợi. Nhiều nhà đầu tư muốn bán cắt lỗ vì không thể “chôn” vốn một chỗ rồi gánh nợ ngân hàng. Nhiều môi giới đều “khát” hợp đồng giao dịch, không có nguồn thu cũng đành bỏ nghề để tìm công việc khác. Thực tế, vẫn có những phân khúc như nhà ở căn hộ chung cư đang rất thu hút sự quan tâm của những người có nhu cầu ở thực, tuy nhiên do thiếu nguồn cung nên giá cũng đã neo cao.

Chuyên gia kinh tế TS. Võ Trí Thành, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển Thương hiệu và cạnh tranh nhận định, năm 2023 là một năm vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn và thách thức.

Trước bối cảnh kinh tế thế giới đang có nhiều biến động như lạm phát tăng cao, giá dầu tăng, các nền kinh tế lớn đưa ra thêm nhiều chính sách mạnh mẽ nhằm siết chặt tiền tệ.

Hầu hết các tổ chức quốc tế dự báo bước sang năm 2023, kinh tế thế giới sẽ tăng trưởng chậm lại, “bóng ma” suy thoái vẫn còn, gia tăng khả năng suy thoái trong ngắn hạn; tình trạng lạm phát cao tiếp tục kéo dài ở



Sau nhiều thăng trầm, đã không ít nhà đầu tư phải “dứt áo ra đi” vì không thể trụ vững trên thị trường bất động sản. Mặc dù vậy nhiều chuyên gia cho rằng năm 2023 là thời cơ cho nhà đầu tư.

nhiều quốc gia.

Về thị trường tài chính, giai đoạn dòng tiền “dễ” đã hết, hiện giờ là giai đoạn dòng tiền “khó”, dòng tiền chậm trễ.

Có thể nhìn nhận về một năm 2023 khá khó khăn về kinh tế. Thị trường tài chính còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, vấn đề nợ của nhiều nước, vấn đề dịch chuyển dòng vốn khỏi các nơi rủi ro cao, hay các nền kinh tế đang phát triển. Trong giai đoạn khó khăn, tiền mặt được ví là “vua”, sự quan tâm đến thanh khoản, đến dòng tiền, đến tiền mặt ngày càng lớn.

Bối cảnh trong nước, Nhà nước ta vẫn tiếp tục duy trì các

động thái siết chặt phát hành trái phiếu và tín dụng bất động sản, các kênh huy động vốn đều bị gián đoạn.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp bất động sản còn phải đối mặt với các chi phí, nguyên vật liệu xây dựng dự kiến tiếp tục leo thang. Giá bán sơ cấp tăng liên tục, vượt qua khả năng phần lớn người mua có nhu cầu ở thực.

Vấn đề về thủ tục pháp lý trong quá trình triển khai thực hiện các dự án còn có nhiều vướng mắc chưa được tháo gỡ. Việc sửa đổi các luật Thuế, Đất đai, Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất Động sản đều có tác động rất



lớn đến môi trường kinh doanh và thị trường, nhất là trong ngắn hạn.

Chuyên gia Võ Trí Thành cũng cho biết thêm, trước tình hình này, hầu hết các nhà đầu tư chỉ có tâm thế thăm dò thị trường, quan tâm đến nơi trú ẩn an toàn.

Thị trường bất động sản tiếp tục có hy vọng trong năm 2023. Sau nhiều chính sách siết chặt của Nhà nước, chúng ta cùng hy vọng vào một thị trường lành mạnh, minh bạch, chất lượng hơn.

Trong khó khăn vẫn có những điểm tích cực, giai đoạn căng thẳng áp lực trên thị trường tài chính sẽ giảm dần. Lạm phát trên thế giới được dự báo sẽ giảm dần theo thời gian của năm 2023. Mức độ thắt chặt tiền tệ, tăng lãi suất của một số nền kinh tế chủ chốt, mức tăng và tốc độ sẽ giảm dần không quá mạnh như vừa qua, áp lực sẽ đỡ hơn.

Theo đánh giá của các tổ chức quốc tế, Việt Nam đang duy trì được lạm phát trong tầm kiểm soát và đạt tăng trưởng kinh tế cao. Bên cạnh đó Nhà nước chú trọng đẩy mạnh đầu tư công, kể từ quý IV - 2022 đã có những tín hiệu mạnh mẽ.

Chuyên gia kinh tế Võ Trí Thành đánh giá: “Năm nay, việc đầu tư công tuy còn chậm nhưng từ quý IV đã được đẩy mạnh hơn, dòng tiền đầu tư công lớn, tác động theo nghĩa dòng tiền đầu tư, cả theo nghĩa nền tảng phát triển cho thị trường bất động sản, đầu tư công rất nhiều cái vào hạ tầng”.

Khi hạ tầng phát triển, kéo theo nhiều yếu tố cùng đi lên, trong đó có bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Trong những năm tới, lượng khách nội địa vẫn sẽ được giữ vững và du khách

nước ngoài vào Việt Nam được dự đoán sẽ khởi sắc so với năm nay. Vấn đề tiêu dùng, kinh doanh trên bất động sản, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng sẽ có những sự cải thiện rõ rệt.

Sự phát triển cơ sở hạ tầng góp phần tạo nên sức hấp dẫn thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài. Trong bối cảnh hiện nay, vốn đầu tư nước ngoài được coi là điểm sáng, là nguồn lực vô cùng quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển kinh tế nói chung và cho thị trường bất động sản nói riêng.

Theo thông tin từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến đầu tháng 10 năm 2022, giải ngân vốn FDI đạt 17,45 tỷ USD, tăng 15,2% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 10 tháng trong 5 năm qua. Kinh doanh bất động sản tiếp tục đứng thứ 2 trong danh sách các ngành thu hút vốn đầu tư FDI với trên 3,87 tỷ USD, chiếm 17,2% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Bước sang năm 2023, Việt Nam được dự báo vẫn tiếp tục là điểm đến rất hấp dẫn của dòng vốn FDI, dòng tiền sẽ tăng cả về cam kết và giải ngân.

Sự kỳ vọng về kinh tế Việt Nam sẽ có những bước phát triển không ngừng với tầm nhìn đầu tư trung và dài hạn. Với thị trường bất động sản, việc đầu tư hay kinh doanh trên tài sản bất



động sản sẽ có những tín hiệu tích cực trong các phân khúc bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bất động sản công nghiệp, thị trường bán lẻ. Bên cạnh đó, nhu cầu bất động sản nhà ở phân khúc bình dân vẫn có nhu cầu rất cao. Sự hỗ trợ của Nhà nước và Chính phủ thông qua chương trình phục hồi và phát triển kinh tế, các vấn đề phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội ngày càng được chú trọng.

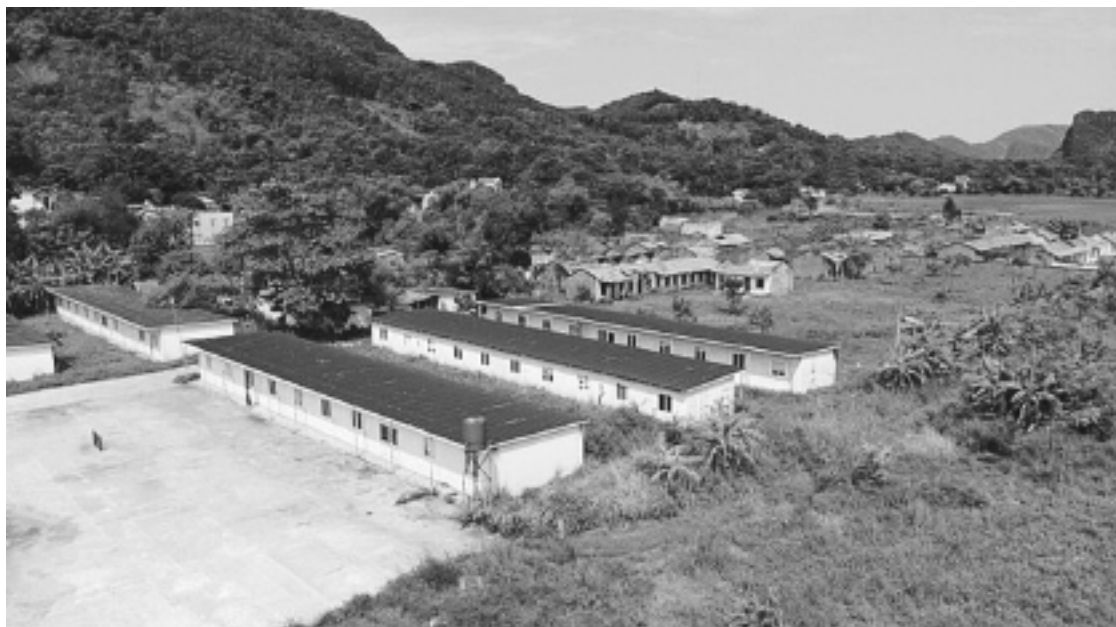
Thêm một điểm tích cực cho trung và dài hạn, việc điều chỉnh pháp luật, hoàn thiện pháp luật, Luật Đất đai, luật liên quan đến xây dựng nhà ở, Luật Kinh doanh Bất Động sản sẽ là nền tảng thuận lợi hơn cho sự phát triển của thị trường.

Khó khăn, thử thách là con dao hai lưỡi: đầy cơ hội nhưng cũng nhiều rủi ro. Điều này hoàn toàn là cơ hội cho những ai biết nắm bắt thời điểm tốt cùng với một phương pháp đầu tư đúng đắn. □

BTV



THANH HÓA QUYẾT TÂM “NÓI KHÔNG” VỚI DỰ ÁN TREO



Tỉnh Thanh Hóa quyết không chấp nhận nhà đầu tư năng lực kém, có dấu hiệu đầu cơ, găm giữ đất để kiếm lời...

Hàng loạt dự án treo trong... tầm ngắm

Theo thống kê, trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa có 164 dự án có sử dụng đất chậm tiến độ. Trong số đó, nhiều dự án được tỉnh giao đất nhưng qua nhiều năm nhà đầu tư không triển khai dù đã được gia hạn nhiều lần. Trong khi đó nhiều nhà đầu tư khác có nhu cầu đầu tư lại không có đất...

Còn nhớ, tại kỳ họp HĐND tỉnh Thanh Hóa hồi tháng 7/2022, dự án “treo” được đưa vào chương trình nghị sự kỳ họp với hẳn một “chuyên đề” tại phiên chất vấn và trả lời chất vấn, trên tinh thần dân chủ, thẳng thắn, quyết liệt. Chừng ấy

thông tin cũng đủ hiểu mức độ quan tâm của cử tri, dư luận lớn như thế nào về những dự án đang ngày một làm nghèo quê hương.

Nhiều đại biểu HĐND tỉnh khi đó đã “truy” trách nhiệm của các cơ quan chức năng khi để xảy ra tình trạng dự án chậm tiến độ, gây lãng phí; nhiều đại biểu quan tâm đến đất sau thu hồi sẽ sử dụng như thế nào; có tình trạng nhà đầu tư lợi dụng quy định lập dự án để chuyển nhượng nhằm tư lợi hay không?

Những câu hỏi không ngại “đụng chạm” và truy vấn đến cùng của các đại biểu hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa được ông Lê Đức Giang - Phó chủ

tịch UBND tỉnh thẳng thắn trả lời: “Nguyên nhân các dự án chậm tiến độ là do công tác thẩm định yếu kém, nhà đầu tư yếu kém. Nguyên nhân nữa là do nhà đầu tư yếu về tài chính, và cá biệt có nhà đầu tư chuyên nhượng dự án để kiếm lời”.

Trước hàng triệu cử tri và nhân dân trong tỉnh vị Phó Chủ tịch UBND tỉnh cam kết trước cử tri và UBND tỉnh rằng, sẽ thành lập tổ công tác rà soát lại các dự án không còn khả năng triển khai, đồng thời cương quyết thu hồi đất các dự án đã gia hạn nhiều lần để tránh lãng phí...

Như để khẳng định thêm quyết tâm chính trị của tỉnh về việc thu hồi dự án “treo”, ông Đỗ Trọng Hưng - Bí thư Tỉnh ủy Thanh Hóa yêu cầu: “Đối với đất đã thu hồi phải đưa ngay



vào sử dụng, lựa chọn nhà đầu tư có năng lực, đánh giá đúng năng lực nhà đầu tư. Không chấp nhận nhà đầu tư năng lực kém, có dấu hiệu đầu cơ, găm giữ đất để kiếm lời...”.

Quan điểm trên nhận được sự đồng tình, ủng hộ của cử tri và nhân dân trong tỉnh. Bởi, các dự án “treo” không chỉ gây ảnh hưởng lớn đến quá trình phát triển kinh tế, xã hội ở các địa phương mà còn khiến nguồn tài nguyên đất bị lãng phí, gây thất thu ngân sách.

Ở một góc nhìn khác, cử tri kỳ vọng các dự án đầu tư vào tỉnh để làm giàu đẹp cho quê hương chứ không phải “trùm mền” hết năm này qua năm khác, vừa gây lãng phí, vừa gây mất niềm tin của người dân. Thử hỏi, mấy ai không cảm thấy xót xa khi nhìn thấy cảnh một đô thị, hoặc khu công nghiệp hàng chục năm sau chỉ là bãi đất trống bỏ hoang, dân mất tư liệu sản xuất phải tha phương cầu thực. Trong khi đó, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan tới dự án “treo” rất hiếm khi được nhắc tới.

Cần xử lý nghiêm

Ông Lê Văn Công, nguyên Phó trưởng Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Thanh Hóa cho rằng, việc lãnh đạo tỉnh Thanh Hóa cương quyết thu hồi dự án “treo”, vi phạm các quy định về Luật đất đai, Luật Đầu tư là điều rất đáng hoan nghênh.

“Có những doanh nghiệp cần tư liệu sản xuất thì không có. Trong khi rất nhiều dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì doanh nghiệp lại chây ì, hoặc không đủ năng lực thực hiện. Đây là nghịch lý, gây bức xúc dư luận thời gian vừa qua. Cử tri phân vân, đặt câu hỏi, đằng sau những dự án “treo” này có dấu

hiệu của lợi ích nhóm, tiêu cực, hay sự đó là thiếu cương quyết của chính quyền?

Do đó, việc cử tri, đại biểu kiến nghị, đưa vấn đề này vào chương trình nghị sự Hội đồng nhân dân đòi hỏi cơ quan có trách nhiệm phải trả lời minh bạch, dứt khoát và có giải pháp xử lý chứ không thể nói chung chung, hoặc giơ cao đánh khẽ. Tại phiên chất vấn, có đại biểu thậm chí chỉ đích danh các dự án có vi phạm, số khác đề nghị làm rõ trách nhiệm của cơ quan chức năng trong vấn đề này cho thấy rõ tính quyết liệt, không ngại va chạm trong chất vấn. Điều này được dư luận hoan nghênh, đánh giá cao.

Ý kiến chất vấn của đại biểu, cam kết trách nhiệm của chính quyền và ý kiến kết luận của chủ tọa Hội đồng nhân dân cũng tạo tiền đề cho việc xử lý vi phạm của các dự án sử dụng đất được thuận lợi hơn, tích cực hơn. Đây cũng là cơ hội để chính quyền thể hiện năng lực, trách nhiệm, phát huy hiệu lực, hiệu quả của bộ máy hành chính trong việc thực thi công vụ”, ông Công nhận định.

Ông Công cũng cho rằng, vai trò giám sát của cử tri, đại biểu hội đồng, nhân dân về việc thực thi pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với dự án “treo” là rất quan trọng.

“Lời hứa của lãnh đạo tỉnh Thanh Hóa trước sự giám sát của đại biểu, cử tri và nhân dân cũng có thể xem là cam kết trách nhiệm của người đứng đầu trong quá trình thực thi công vụ. Cử tri có trách nhiệm tham gia giám sát quá trình thực hiện đó có đúng như cam kết không, có đảm bảo quy định pháp luật không? Cá nhân tôi kỳ vọng khi đã có chủ trương và quyết tâm

chính trị, người thực thi pháp luật nói sẽ đi đôi với làm”, ông Công nhận định.

Cũng theo ông Công, việc quyết thu hồi với dự án chây ì, chậm tiến độ, vi phạm pháp luật không chỉ là trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trước dân, mà còn là “mệnh lệnh” phải thực hiện vì sự phát triển chung của tỉnh.

“Đây là những tồn tại của lịch sử đòi hỏi chính quyền đương nhiệm phải xử lý. Muốn làm được như vậy đòi hỏi cơ quan có trách nhiệm phải thực sự quyết tâm, liêm chính trong thực thi công vụ. Quá trình thực hiện thu hồi, nếu có vướng mắc về pháp luật thì xin ý kiến cấp trên để tháo gỡ, xử lý.

Bên cạnh đó, công tác thẩm định dự án thẩm tra về năng lực của chủ đầu tư về vốn, khả năng huy động vốn, quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý... cũng cần quan tâm đúng mức. Nếu người được giao trọng trách không thực hiện tròn vai thì sẵn sàng kỷ luật, thay thế”, ông Công đề nghị. □

Quốc Toàn



THANH HÓA ĐI ĐẦU TRONG CÔNG TÁC XỬ LÝ VI PHẠM TRÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP

UBND tỉnh Thanh Hóa cũng yêu cầu các huyện lập hồ sơ, xử lý các vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét quyết định thu hồi đất đối với các đơn vị, hộ gia đình, cá nhân vi phạm trong việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo đúng quy định pháp luật...



Sở TN&MT Thanh Hóa vừa có báo cáo gửi UBND tỉnh Thanh Hóa về việc rà soát các tổ chức, cá nhân xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh. Theo đó, trên địa bàn tỉnh có 13.019 trường hợp là hộ gia đình, cá nhân xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp trên diện tích hơn 2.000 ha; đã xử lý dứt điểm 3.388 trường hợp, diện tích hơn 600 ha. Có 74 tổ chức vi phạm xây dựng công trình trái phép trên diện tích hơn 7,5ha đất; đã xử lý 7 trường hợp với diện tích hơn 2,6ha.

Có 1.517 trường hợp vi phạm do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân xây dựng công trình trái phép trên diện tích 22,993ha đất nông nghiệp thuộc phạm vi đất giao cho các Công ty nông, lâm nghiệp, các Ban quản lý rừng phòng hộ.

Sở TN&MT đã tham mưu UBND tỉnh Thanh Hóa thu đất của 4 đơn vị để bàn giao cho

địa phương quản lý. Diện tích còn lại Sở sẽ tiếp tục tham mưu UBND tỉnh thu hồi và bàn giao cho địa phương.

Cũng theo Sở TN&MT Thanh Hóa, trên địa bàn tỉnh có 21 đơn vị báo cáo không có trường hợp mua bán, chuyển nhượng đất nông nghiệp không đúng đối tượng, không đúng quy định. Có 2 địa phương báo cáo có vi phạm trong việc chuyển nhượng đất nông nghiệp là UBND TP. Thanh Hóa và huyện Thường Xuân.

Cụ thể: Tại phường Quảng Phú (TP. Thanh Hóa), năm 2017, có một Công ty được chấp thuận thực hiện dự án giáo dục kỹ năng sống và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của 57 hộ dân với diện tích hơn 24 nghìn m². Thời điểm thực hiện chuyển nhượng, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng đất.

Tại phường Đông Hải (TP. Thanh Hóa) có hộ dân nhận chuyển nhượng 12 thửa đất

nông nghiệp với diện tích hơn 2,5 nghìn m², nhưng người nhận chuyển nhượng không phải là công dân địa phương, không trực tiếp sản xuất nông nghiệp... Tương tự, tại huyện Thường Xuân có 1 trường hợp chuyển nhượng đất nông nghiệp không đúng đối tượng.

Ông Lê Đức Giang - Phó Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa cho biết, những tồn tại nêu trên có một phần do nguyên nhân khách quan: “Luật Đất đai ở mỗi thời điểm có quy định khác nhau, thậm chí thẩm quyền trong quản lý cũng chưa phân định rõ ràng. Đây là những tồn tại có tính lịch sử, khách quan.

Sau khi rà soát, tỉnh Thanh Hóa đã giao trách nhiệm cho các địa phương và các đơn vị có liên quan tập trung rà soát, xử lý các trường hợp vi phạm theo đúng quy định pháp luật. Đối với những trường hợp biết luật nhưng cố tình vi phạm thì kiên quyết xử lý. Mặt khác, các địa

(Xem tiếp trang 70)



Khách hàng nói về căn hộ

HANOI MELODY RESIDENCES HƠN CẢ MONG ĐỢI

*Chị Nguyễn
Thúy Hằng
trong buổi
tham quan
Hanoi Melody
Residences*



Căn hộ hơn cả mong đợi

Đây chính là nhận xét của nhiều khách hàng khi đến tham quan dự án Hanoi Melody Residences.

“Lúc đầu cũng mang tâm lý đến xem thử xem thế nào nhưng đến rồi mới thấy không hề phí công. Căn hộ mẫu vượt khỏi mong đợi của tôi”, đó là chia sẻ của chị Nguyễn Thúy Hằng - một hot mom với hơn 300 nghìn lượt theo dõi trên Facebook, khi đến tham quan căn hộ 3 phòng ngủ của dự án Hanoi Melody Residences.

Cùng chung cảm nhận, chị Đào Hà - chủ nhân một căn 2 phòng ngủ của Hanoi Melody Residences cho biết: “Bước vào căn hộ mẫu dự án, ấn tượng đầu tiên là nhà rất rộng, cảm nhận rộng hơn diện tích thực khoảng 100m² khá nhiều. Tone màu sáng, trang nhã tạo cảm giác hài hòa và dễ chịu. Nội thất cũng được lựa chọn cẩn thận, ăn khớp với thiết kế tạo nên không gian ấm cúng mà rất thoáng đãng. Ở nhà xem ảnh thì chỉ thấy căn hộ nhiều sáng thôi chứ không nghĩ lại hút mắt và hợp lý như thế này”.

Là tâm điểm của thị trường những tháng vừa qua, Hanoi Melody Residences thu hút lượng lớn khách hàng đến tham quan căn hộ mẫu. Rất nhiều khách hàng đã quyết định “chốt căn” ngay sau buổi tham quan đầu tiên.

Trần cao, nhà thoáng

100% khách hàng đến tham quan căn hộ mẫu của Hanoi Melody Residences đều vô cùng ấn tượng với độ cao của trần cùng thiết kế thông minh, các phòng ngập tràn ánh sáng.

Sau ấn tượng ban đầu bởi thiết kế tổng thể, chị Nguyễn Thúy Hằng chia sẻ thêm về những yếu tố khiến chị ưng ý. “Gây ngạc nhiên nhất là thiết kế trần cao, căn hộ trở nên rất thoáng và mở rộng tầm mắt. Cửa sổ lớn, nắng gió tràn ngập vào nhà, cảm giác thoải mái chứ không bị tù túng như nhiều chỗ mình đến xem.

Ban công rộng ơi là rộng, có thể đặt được cả cái xích đu ở đó luôn”.

Chủ nhân admin group Nghiện Nhà với 2,4 triệu thành viên, nữ doanh nhân Nguyễn Hà Linh đặt ra rất nhiều tiêu chí khi chọn nhà. Và khi đến tham quan Hanoi Melody Residences, Hà Linh đã hoàn toàn bị chinh phục. “Mình dự định mua căn góc và căn cạnh góc để đập thông thành một nên độ cao của trần rất quan trọng. Đến đây xem trực tiếp căn hộ, mình thấy rất ưng. Trần của căn hộ khá cao. Mình nghĩ cao hơn so với



*Vợ chồng
admin nghiệm
nhà ấn tượng
với trần cao và
không gian
rộng, thoáng
của căn hộ
mẫu*

chiều cao thông thường của các căn chung cư khác nên nhà trông rất thoáng. Phần ban công cũng rất rộng nên có thể dễ dàng sắp xếp một khu vườn nhỏ để thư giãn. Điều mình thích nhất là thiết kế thông minh, phòng nào cũng ngập sáng”, Hà Linh chia sẻ.

Một khách hàng khác là chị

Nguyễn Oanh - chủ nhân căn hộ 3 phòng ngủ, cũng chia sẻ rằng không gian thoáng đãng, các phòng nhiều ánh sáng chính là những yếu tố khiến vợ chồng chị quyết định mua căn hộ Hanoi Melody Residences: “Ban công rộng mát thuận tiện cho sở thích trồng cây hoa, bếp rộng rãi thoải mái nấu nướng.

Phòng ngủ nào cũng có cửa sổ, đón được khí tươi trong lành... là những điều khiến tôi ưng ngay khi vừa bước vào căn hộ mẫu”.

Tận dụng từng m² công năng và bố trí khoa học

Một trong những điểm chính khiến khách hàng nhanh chóng “xuống tiền” sau khi tham quan



*Chị Hằng
đánh giá cao
thiết kế căn
bếp tại Hanoi
Melody
Residences*



căn hộ mẫu Hanoi Melody Residences là cách bố trí các phòng cực kỳ khoa học và tối ưu không gian.

Phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ đều trong một không gian liên kết mà vẫn đảm bảo được tính riêng tư. Đặc biệt, phòng bếp của căn hộ được sắp đặt rất khác biệt so với các thiết kế chung cư thông thường.

Với sở thích nấu ăn cho cả gia đình, hot mom Thúy Hằng hoàn toàn bị chinh phục khi bước vào căn bếp. “Bếp ở đây rất khác biệt, tách biệt hẳn với phòng khách và nối liền với logia, đảm bảo không khí lưu thông, không bị ám mùi ra các phòng khác. Logia thì rất rộng, để được máy giặt, máy sấy, phơi đồ, thậm chí có thể làm cái kho nhỏ để đồ được luôn”, chị Hằng nhận xét.

Một khách hàng khác khi đến tham quan dự án đã chấm điểm 10 cho căn bếp ở đây. Cô cho biết: “Chỗ nấu nướng rất thoáng đãng, cửa sổ to rộng lại còn kết nối trực tiếp với logia nên chỉ cần đứng ở đây thôi là

đã có cảm hứng làm nhiều món thật ngon cho cả nhà, không bao giờ phải lo bí bách hay mùi nữa.”

Vị trí đắc địa

Tọa lạc tại Tây Nam Linh Đàm, Hanoi Melody Residences không chỉ thuận tiện di chuyển vào trung tâm hay ra ngoại tỉnh mà còn mang đến không gian sống thoáng đãng, trong lành. Dự án sở hữu 4 lối vào rộng rãi, xung quanh đều là biệt thự và nhà liền kề, đảm bảo tầm nhìn không bị che chắn.

“Tôi chưa bao giờ nghĩ mình sẽ mua căn hộ ở Linh Đàm cho tới khi biết đến dự án Hanoi Melody Residences. Dự án nằm giữa quần thể biệt thự, nhà phố, gần trường học... nên vừa đủ yên tĩnh vừa văn minh. Đây là dự án đáp ứng gần như tất cả nhu cầu của tôi về một không gian sống thoải mái và phù hợp với sở thích”, chị Nguyễn Oanh nói về quyết định mua căn hộ của mình.

Vị trí thuận tiện, không gian yên tĩnh cũng là yếu tố khiến chị

Trần Hồng quyết định xuống tiền cho căn hộ 2 phòng ngủ tại Hanoi Melody Residences: “Dự án sở hữu vị trí quá thuận lợi, gần trung tâm nhưng không quá chật chội. Đặc biệt, Linh Đàm tuy có tiếng là đông đúc nhưng Hanoi Melody Residences ở phía Tây Nam lại rất yên tĩnh và thoáng đãng”.

Hiện tại, để hiện thực hóa mong ước sở hữu nhà tại nội đô Hà Nội của các gia đình trẻ, chủ đầu tư Hanoi Melody Residences cung cấp chính sách hấp dẫn cho cả hai đối tượng: Khách mua không sử dụng gói hỗ trợ tài chính và khách mua sử dụng gói hỗ trợ tài chính.

Chi tiết vui lòng xem tại: <https://hanoimelodyresidences.com.vn/>. □

THANH HÓA ĐI ĐẦU TRONG CÔNG TÁC XỬ LÝ VI PHẠM...

(Tiếp theo trang 67)

phương cũng phải coi những thiếu sót, hạn chế nêu trên là bài học trong quản lý để hạn chế phát sinh tiêu cực mới trong lĩnh vực đất đai”.

Ngoài ra, trong văn bản chỉ đạo, UBND tỉnh Thanh Hóa cũng nêu rõ: “Để xảy ra tình trạng xây dựng trái phép trên đất

nông nghiệp, chuyển nhượng mua bán đất nông nghiệp không đúng pháp luật là do công tác quản lý đất đai, xây dựng ở một số địa phương, đơn vị còn yếu, thiếu quyết liệt trong xử lý những vi phạm”.

Từ đó, UBND tỉnh Thanh Hóa cũng yêu cầu các huyện lập hồ

sơ, xử lý các vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét quyết định thu hồi đất đối với các đơn vị, hộ gia đình, cá nhân vi phạm trong việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo đúng quy định pháp luật... □

Anh Toàn



CONINCO

KIÊN ĐỊNH MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, CHẮC CHẮN CHO TƯƠNG LAI

Được thành lập từ những năm tháng khi đất nước vừa trải qua chiến tranh, nền kinh tế vẫn vận hành theo cơ chế tập trung bao cấp, Công ty Cổ phần Tư vấn công nghệ, thiết bị và Kiểm định xây dựng - CONINCO trong suốt chặng đường gần 45 năm, qua nhiều thế hệ lãnh đạo và CBNV với bản lĩnh vững vàng, trí tuệ tập thể và tinh thần đoàn kết đã xây dựng CONINCO phát triển đồng hành cùng sự đổi mới của đất nước, tạo được thương hiệu uy tín và niềm tin cho khách hàng. Đến nay, CONINCO là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực Tư vấn xây dựng Việt Nam luôn kiên định mục tiêu phát triển bền vững, chắc chắn cho tương lai.



Lưu truyền thông – Viết tương lai

Tiền thân là Viện cơ giới hóa và công nghệ xây dựng được thành lập 16/4/1979, trong suốt 43 năm qua, các thế hệ lãnh đạo, cán bộ nhân viên (CBNV) CONINCO đã nỗ lực phấn đấu xây dựng và phát triển CONINCO thành một trong những thương hiệu tư vấn hàng đầu tại Việt Nam.

Lấy phương châm: “Tầm nhìn toàn cầu - Hành động thiết thực” và “Càng nhìn xa - Càng hiệu quả” làm kim chỉ nam hành động, từ rất sớm CONINCO đã đặt ra chiến lược phát triển của công ty với tầm nhìn 50 năm, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững cho Công ty, cho khách hàng và cộng đồng, tạo ra được môi trường kinh doanh

lành mạnh, xây dựng lòng tin nơi khách hàng và cổ đông; xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo được quyền lợi cho gần 1000 CBNV thỏa sức sáng tạo và cống hiến. Chất lượng công trình là minh chứng sáng rõ nhất cho uy tín cũng như năng lực của con người CONINCO.

Gần nửa thế kỷ qua là một chặng đường dài với nhiều thay đổi. Trải qua các thời kỳ cải cách kinh tế, chính sách phát triển của đất nước, từ một viện nghiên cứu, các thế hệ lãnh đạo và CBNV CONINCO luôn kế thừa và phát huy truyền thống đoàn kết, đem nhiệt huyết, tài năng, tâm đức cùng xây dựng, phát triển thương hiệu CONINCO từng bước đi lên thành một trong những đơn vị hàng đầu trong các lĩnh vực tư

vấn xây dựng, và tiên phong mở rộng các dịch vụ tư vấn mới, là địa chỉ tin cậy được các cơ quan Chính phủ, Bộ ngành, địa phương... tin tưởng giao thực hiện các dự án gắn với sự phát triển của ngành xây dựng và của các tập đoàn đầu tư lớn như: Sân vận động quốc gia Mỹ Đình, Trung tâm Hội nghị Quốc gia, Nhà Quốc hội và hội trường Ba Đình mới, Bệnh viện TW Quân đội 108, Trụ sở các bộ ban ngành: Trụ sở Bộ Ngoại giao, Trụ sở Bộ Công an, Bộ Tài chính, Trụ sở Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao, Trụ sở Tòa án Nhân dân tối cao, Văn phòng Chính phủ, Văn phòng Trung ương Đảng.... CONINCO tham gia thực hiện rất nhiều các công trình dân dụng công nghiệp, công trình giao thông, hạ tầng y tế...và hầu hết



tất cả các công trình hàng không trên khắp cả nước.

Sự thành công của từng công trình CONINCO tham gia cũng chính là sự thành công của chiến lược phát triển bền vững của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc CONINCO; là kết quả đáng tự hào cho sự nỗ lực của tất cả thành viên công ty luôn mang tinh thần “đoàn kết - sáng tạo - chuyên nghiệp - tận tâm” để tạo ra những giá trị vượt bậc, cống hiến cho sự phát triển phồn vinh của nước nhà. Những đóng góp của CONINCO đã được Lãnh đạo Đảng, Nhà nước, Chính phủ, các cơ quan ban ngành và nhiều tổ chức ghi nhận qua những huân huy chương, giải thưởng: Huân chương Độc lập hạng Ba; Huân chương lao động hạng Nhất, Nhì, Ba; Top 10 các doanh nghiệp phát triển bền vững, liên tục được bình chọn là Thương hiệu mạnh, thương hiệu tiêu biểu ngành Xây dựng... Đây là những thành quả quý báu của CONINCO trong suốt quá trình dựng xây và phát triển.

CONINCO TOWER - Thành tựu cho những cố gắng không mệt mỏi của các thế hệ CONINCO

Gần 45 năm là khoảng thời gian đủ dài để khẳng định chất lượng của một thương hiệu cũng như chỗ đứng trên thị trường. Đặc biệt sau 15 năm cổ phần hóa, CONINCO đã tạo cho mình một niềm tin vững chắc trong ngành, xứng đáng là một trong những công ty tư vấn hàng đầu của Việt Nam. Công trình tòa nhà CONINCO TOWER mang đậm dấu ấn của những con người CONINCO, là thành tựu cho những cố gắng không mệt mỏi các thế hệ CONINCO, là biểu tượng khẳng định triết lý hoạt động vì sự phát triển bền

vững, chắc chắn cho tương lai của Công ty.

CONINCO - Tận tâm với cộng đồng, Tín đức xây bền vững

Với triết lý “Chắc chắn cho tương lai”, CONINCO luôn xác định phát triển bền vững gắn liền với sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và trách nhiệm với cộng đồng, xã hội.

Là một đơn vị tư vấn với nguồn lực con người là chủ yếu, các chính sách của CONINCO luôn được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc điều hành một cách linh động, sáng tạo và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Pháp luật nhằm xây dựng cho CBNV một môi trường làm việc tốt nhất với hệ thống quản lý chuyên nghiệp, linh hoạt; cơ sở vật chất hiện đại, đảm bảo cho CBNV được phát huy tài năng, cống hiến cho sự phát triển của chính mỗi người lao động, cho công ty và một phần cho xã hội. Điều này chính là sự khác biệt tạo nên một CONINCO CHẮC CHẴN và BỀN VỮNG.

Bên cạnh đó, trong suốt quá trình phát triển, CONINCO đã xây dựng văn hóa “Sẻ chia để kết nối”, và nét văn hóa đó ngày càng được phát huy thông qua các hoạt động thiện nguyện, các công tác xã hội, đền ơn đáp nghĩa... Đến nay, thương hiệu CONINCO được biết đến là nhà cung cấp dịch vụ “Giàu kinh nghiệm, chuyên nghiệp, nổi tiếng bởi lòng trung thực và tận tâm với cộng đồng”.

Vươn mình ra thế giới - Vươn tới những tầm cao

Không chỉ hoạt động trong phạm vi trong nước, CONINCO tự hào khi là đối tác kinh doanh hiệu quả với nhiều công ty, tập đoàn lớn trên thế giới. CONINCO còn là đơn vị tiên

phong mở rộng hoạt động kinh doanh ra quốc tế và thực hiện thành công 1 số dự án điển hình như: Văn phòng Nhà Quốc hội Lào, Trung tâm huấn luyện Thể thao Quốc gia Lào, Trường trung học phổ thông hữu nghị Lào - Việt (Quà tặng của Đảng và Chính phủ Việt Nam cho nhân dân Lào), Trường Phổ thông Luông Pra Băng, Trường Tài chính Đông Khăm Xang, Dự án phát triển các đô thị hành lang tiểu vùng Mekong mở rộng lần thứ tư (GMS4-CTDP), Đài phát thanh và truyền hình Bò Kẹo,... và vinh dự được Đảng, Chính phủ hai nước Việt Nam - Lào trao tặng nhiều phần thưởng cao quý.

Tiếp nối những thành tựu đã đạt được, Ban Lãnh đạo và CBNV CONINCO khẳng định sẽ tiếp tục theo đuổi những sứ mệnh và chính sách đã chọn vì nền tảng đó đã hình thành một văn hóa doanh nghiệp mang tính nhân văn cao, tạo nên giá trị cốt lõi có tính quyết định cho sự phát triển bền vững của CONINCO.

Hành trình vươn đến những tầm cao sẽ còn mở ra nhiều hướng đi cho CONINCO trong giai đoạn tới. Dưới sự điều hành của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc cùng tâm huyết và những nỗ lực phấn đấu, đoàn kết một lòng của Ban lãnh đạo và đội ngũ người lao động, CONINCO sẽ tiếp tục giữ vững triết lý hoạt động, kiên trì với tuyên ngôn thương hiệu “Chắc chắn cho tương lai”, vì sự phát triển bền vững của Công ty cùng sứ mệnh tới cộng đồng, đưa thương hiệu CONINCO lan tỏa khắp mọi miền tổ quốc, xứng đáng là một thương hiệu tin cậy với các công trình xây dựng trên mọi miền đất nước. □

PV