

THỦ TƯỚNG CHÍNH
PHỦ
Số: 105/2007/QĐ-TTg

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 13 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ
Về việc phê duyệt Định hướng Chính sách tài chính
nhà ở quốc gia đến năm 2020

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Luật ngân hàng nhà nước Việt Nam ngày 12 tháng 12 năm 1997; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ngân hàng nhà nước Việt Nam ngày 17 tháng 06 năm 2003;

Căn cứ Hiệp định vay số 1990-VIE (SF) ký ngày 31 tháng 07 năm 2003 giữa nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB);

Xét đề nghị của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước tại tờ trình số 28/TTr-NHNN ngày 30 tháng 03 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

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

I. MỤC TIÊU

Phấn đấu xây dựng một hệ thống tài chính nhà ở lành mạnh, hiệu quả và bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; tạo việc làm, tăng thu nhập và cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, đặc biệt là thông qua tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở cho nhân dân. Để đạt được mục tiêu này, cần xây dựng hệ thống cơ chế chính sách, thể chế pháp lý đồng bộ, tạo môi trường thuận lợi, hấp dẫn và thông thoáng để các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng và phát triển hệ thống tài chính nhà ở quốc gia.

II. NGUYÊN TẮC

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

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

2. Định hướng chính sách tài chính nhà ở tập trung phát triển các quan hệ tài chính nhà ở thích ứng với cơ chế thị trường. Trong giai đoạn đầu phát triển tài chính nhà ở, Nhà nước đóng vai trò chủ đạo trong việc củng cố và phát triển thị trường thế chấp nhà ở sơ cấp, hình thành và phát triển thị trường thế chấp nhà ở thứ cấp. Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia sẽ bao gồm các giải pháp tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn cho mục đích nhà ở;

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

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

5. Định hướng chính sách tài chính nhà ở được xây dựng trên cơ sở phối hợp một số chính sách kinh tế quan trọng như: chính sách huy động vốn, chính sách tăng cường năng lực thể chế cho các định chế tài chính tham gia, chính sách tài chính công, chính sách xây dựng và chính sách đất đai. Đồng thời, chính sách tài chính nhà ở quốc gia được xây dựng phù hợp với quan điểm chiến lược phát triển nhà ở đã được Thủ tướng Chính phủ thông qua tại Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 05 năm 2004 phê duyệt Định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020.

III. GIẢI PHÁP

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

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

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

b) Thành lập cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở làm công cụ để Chính phủ điều tiết và thúc đẩy phát triển hệ thống tài chính nhà ở tại Việt Nam. Ban đầu, cơ quan tái cho vay thế chấp sẽ hoạt động theo cơ chế thích hợp, huy động và sử dụng các nguồn vốn như vốn vay ODA, phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện nghiệp vụ tái cho vay, mua lại các khoản cho vay nhà ở đủ điều kiện từ các định chế tài chính của thị trường thế chấp sơ cấp, giúp các định chế này mở rộng cho vay trong lĩnh vực nhà ở và thúc đẩy thị trường thế chấp sơ cấp phát triển. Khi thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường vốn đã hội tụ đủ các điều kiện cần thiết về quy mô và cơ sở pháp lý, cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở sẽ phát hành chứng khoán dựa trên các khoản cho vay thế chấp nhà ở - chứng khoán hóa các khoản cho vay thế chấp nhà ở, thực hiện chức năng một kênh dẫn vốn trung và dài hạn từ thị trường vốn tới thị trường thế chấp;

c) Nhà nước có cơ chế đặc biệt để huy động vốn nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, trước hết là thành lập Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương theo tinh thần Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 05 năm 2004 phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020; hỗ trợ một số địa phương thực hiện thí điểm Đề án Phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại khu vực đô thị và khu công nghiệp tập trung, gồm Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hải Phòng, Bình Dương và Đồng Nai.

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

- a) Xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, hiệu quả, an toàn và dễ tiếp cận; bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ các khoản vay thế chấp; hệ thống hóa hoạt động thế chấp bất động sản trong hệ thống các tổ chức tín dụng; tiêu chuẩn hóa các công cụ và quy trình cho vay thế chấp bất động sản;
- b) Khuyến khích các định chế tài chính tăng cường nâng cao năng lực tài chính, quản lý và cạnh tranh trong lĩnh vực cho vay bất động sản;
- c) Nghiên cứu và ban hành một hệ thống tiêu chí thống nhất trong hồ sơ thẩm định các khoản vay nhà ở, áp dụng thống nhất cho tất cả các định chế tài chính;
- d) Nghiên cứu và thiết lập chế tài bắt buộc bảo hiểm đối với tài sản thế chấp; xây dựng chính sách bảo hiểm, bảo lãnh cho vay thế chấp;
- đ) Khuyến khích áp dụng công nghệ tin học vào cho vay thế chấp bất động sản trong hệ thống ngân hàng và các tổ chức tín dụng;
- e) Khuyến khích các định chế tài chính phát triển các sản phẩm tài chính nhà ở phong phú, đa dạng, phù hợp với nhu cầu thị trường.

3. Chính sách hỗ trợ:

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

a) Hỗ trợ phát triển thị trường:

- Xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ một phần lãi suất hoặc thường tiết kiệm đối với các định chế và cá nhân tham gia các chương trình hợp đồng tiết kiệm - nhà ở;
- Chính phủ có các cơ chế, chính sách hỗ trợ nguồn vốn ban đầu để thành lập và vận hành cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở làm động lực thúc đẩy thị trường sơ cấp phát triển và chuẩn bị cho sự ra đời và vận hành của thị trường thế chấp thứ cấp.

b) Hỗ trợ đối tượng chính sách xã hội:

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