



THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI GIẢI PHÁP MANG Ý NGHĨA NHÂN VĂN

Trần Thúy Nga

Muốn phát triển công nghiệp cần nhiều yếu tố, trong đó có yếu tố con người. Nghiên cứu thực tiễn trên thế giới cho thấy đa số các nước đều có chính sách nhà ở xã hội như cho mua và thuê mua nhà ở xã hội. Việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân, nhất là nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp luôn được Đảng và Nhà nước ta đặc biệt quan tâm.

Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở năm 2014, theo đó, pháp luật về nhà ở hiện hành đã có những cơ chế, chính sách ưu đãi nhằm khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở dành cho công nhân lao động, như: Miễn tiền sử dụng đất; giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án; cho vay ưu đãi lãi suất thấp; chi phí mua hoặc thuê nhà ở cho công nhân được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội chưa đáp ứng được yêu cầu, nhu cầu nhà ở của công nhân lao động vẫn rất cấp bách; cơ chế chính sách và quá trình thực thi bộc lộ nhiều tồn tại, hạn chế cần được khắc phục nhằm thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội, giải quyết tốt hơn nhu cầu cải thiện nhà ở của các đối tượng.

Những kết quả đạt được trong công tác phát triển nhà ở xã hội thời gian qua

Thời gian qua, dưới sự lãnh đạo của Đảng, Nhà nước, sự chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cùng với sự tham gia tích cực, vào cuộc của cả hệ thống chính trị, các cấp, ngành, đặc biệt là vai trò của các địa phương, doanh nghiệp đã hoàn thành hàng trăm dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, giúp hàng trăm nghìn hộ gia đình thu nhập thấp và hàng trăm nghìn công nhân được cải thiện nhà ở, có chỗ ở an toàn.

Theo Báo cáo của Bộ Xây dựng: Tính tổng số dự án nhà ở xã hội đã và đang triển khai từ trước đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 279 dự án nhà ở xã hội, quy mô xây dựng khoảng 148.000 căn, với tổng diện tích hơn 7.400.000m²; đang tiếp tục triển khai (bao gồm các dự án đã được chấp thuận đầu

tư và đang triển khai đầu tư xây dựng): 355 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 377.000 căn, với tổng diện tích khoảng 18.840.000m², trong đó:

Dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp:

Đến nay, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 122 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 54.400 căn hộ, với tổng diện tích 2.721.500m². Hiện đang tiếp tục triển khai (bao gồm các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang triển khai đầu tư xây dựng): 119 dự án với quy mô xây dựng khoảng 154.000 căn hộ, tổng diện tích 7.700.000m².

Dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị:

Đến nay, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 157 dự án, quy mô xây dựng khoảng 93.480 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 4.674.000m². Hiện đang tiếp tục triển khai (bao gồm các dự án đã được chấp thuận



Dự án nhà ở xã hội khu công nhân Nhơn Trạch, Đồng Nai

đầu tư và đang triển khai đầu tư xây dựng): 226 dự án, quy mô xây dựng khoảng 222.960 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 11.148.000m².

Riêng trong năm 2021, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 17 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 27.800 căn, với tổng diện tích khoảng 1.400.000m² sàn xây dựng.

Trong 6 tháng đầu năm 2022, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 13 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 6.000 căn, với tổng diện

tích khoảng 300.000m² sàn xây dựng, trong đó:

Dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng 12 dự án, quy mô xây dựng khoảng 5.480 căn hộ, với tổng diện tích 274.000m².

Dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng 01 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 400 căn hộ, với tổng diện tích 21.500m².

Thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 31/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, các địa phương đã khởi công 11 dự án với tổng số

khoảng 25.675 căn, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.282.850m².

Kết quả phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022 nêu trên còn hạn chế so với nhu cầu về nhà ở của đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình, công nhân các khu công nghiệp.

Một số tồn tại, hạn chế

Cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân còn một số nội dung chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, chưa được bổ sung, sửa đổi, hoàn thiện kịp thời, như về đối tượng tham gia, thụ hưởng; trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, quản lý mua – bán. Việc thực hiện các chính sách ưu đãi nhà ở xã hội phải thực hiện qua nhiều bước nên thời gian thực hiện thủ tục đầu tư bị kéo dài, không gian sáng tạo, phát triển nhà ở xã hội còn chật hẹp so với yêu cầu; chưa tính đúng, tính đủ các chi phí hợp lý để phát triển nhà ở xã hội, các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân chưa đủ hấp dẫn, sát thực tế, không thu hút, khuyến khích chủ đầu tư...

Ngân sách Nhà nước còn khó khăn, chưa bố trí được nguồn vốn ưu đãi cho vay phát triển nhà ở xã hội; cũng chưa có cơ chế huy động các nguồn lực hợp tác công tư một cách hiệu quả, hệ thống.

Nhiều địa phương, nhất là người đứng đầu, chưa quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp; chưa thực hiện phủ kín quy hoạch, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội; chưa đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm. Thực tế cùng một cơ chế, chính sách, nhưng nơi nào người đứng đầu thực sự quan tâm, làm việc có cảm xúc thì sẽ ra kết quả cụ thể.



Cần phải quan tâm thúc đẩy, phát triển nhà ở xã hội thực chất, lành mạnh và bền vững



Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách để các nhà đầu tư nước ngoài tham gia tích cực, hiệu quả hơn trong phát triển nhà ở xã hội

Bên cạnh nhiều doanh nghiệp rất quan tâm và làm tốt, nhiều doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp chưa quan tâm đến nhà ở cho công nhân, người lao động của mình...

Những quan điểm, định hướng lớn trong phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp

Thứ nhất, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội. Phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân là trách nhiệm, nghĩa vụ, đạo đức của cả hệ thống chính trị, của những người làm nhiệm vụ quản lý Nhà nước, của doanh nghiệp và của người dân, nhất là những người đứng đầu các Bộ, ngành, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố phải quan tâm thúc đẩy, phát triển nhà ở xã hội thực chất, lành mạnh và bền vững.

Thứ hai, Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, các đối tượng khó khăn theo cơ chế thị

trường, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội, "không hy sinh tiến bộ và công bằng xã hội để chạy theo tăng trưởng kinh tế đơn thuần".

Thứ ba, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại các địa phương gắn với phát triển thị trường bất động sản nhà ở, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với điều kiện của các địa phương.

Thứ tư, các Bộ, ngành, Chủ tịch UBND tỉnh, thành phố phải có quyết tâm cao, nỗ lực lớn, hành động quyết liệt, có trọng tâm, trọng điểm, làm việc nào dứt việc đó, vừa làm vừa rút kinh nghiệm, mở rộng dần, không cầu toàn, không nóng vội để thúc đẩy phát triển toàn diện hơn lĩnh vực nhà ở xã hội. Đây là nhiệm vụ chính trị của cấp ủy,

chính quyền địa phương, các cơ quan trong hệ thống chính trị và sự tham gia của doanh nghiệp, người dân với trách nhiệm xã hội cao.

Thứ năm, song song với phát triển nhà ở xã hội, cần xây dựng và hoàn thiện quy định về phát triển các khu nhà trọ với quy chuẩn, điều kiện về không gian, vệ sinh, môi trường phù hợp, ngày càng văn minh. Tiếp tục hoàn thiện cơ chế, chính sách để các nhà đầu tư nước ngoài tham gia tích cực, hiệu quả hơn trong phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động.

Giao Bộ Xây dựng chủ trì, xây dựng đề án đầu tư, xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp

Vừa qua, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì, xây dựng đề án đầu tư, xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp trong giai đoạn từ nay tới năm 2030. Thủ tướng yêu cầu: "Ngay tại hội nghị này, các doanh nghiệp đã đăng ký đầu tư, xây dựng trên 1,2 triệu căn hộ từ nay tới năm 2030, cần nói đi đôi với làm, không để người dân mất niềm tin".

Để xây dựng và triển khai đề án này, Chủ tịch UBND các tỉnh, thành phố báo cáo trước ngày 15/8 về những dự án nhà ở xã hội đang triển khai, vị trí đất đã có chủ trương xây dựng nhà ở xã hội nhưng chưa triển khai, lập kế hoạch triển khai cho thời gian tới với số lượng dự án, căn hộ cụ thể từ nay tới năm 2030 để bảo đảm nhu cầu địa phương. Chính phủ sẽ nghiên cứu, tổng hợp, giao kế hoạch cụ thể.

Thủ tướng cũng giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp các Bộ, cơ quan, địa phương tháo gỡ những vướng mắc, sửa đổi, hoàn thiện các quy định để triển khai hiệu quả, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho các chuyên gia; nghiên cứu cơ chế, chính sách phát triển các khu nhà trọ theo định hướng trên; trước hết là những quy định thuộc thẩm quyền của Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương.

Trong đó, nghiên cứu việc quy định một đầu mối quản lý thống nhất ở các địa phương về vấn đề này. Nghiên cứu việc bố trí quỹ đất cho nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại một cách linh hoạt, khả thi, hiệu quả, phù hợp tình hình. Cắt giảm tối đa các thủ tục hành chính phiền hà, rườm rà, không cần thiết, tạo thuận lợi nhất để các doanh nghiệp có động lực, cảm xúc, cảm hứng để phát triển nhà ở xã hội.

Các Bộ, ngành và địa phương tập trung triển khai thực hiện đồng bộ những nhiệm vụ, giải pháp tại Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong đó có nội dung về phát triển nhà ở xã hội.

Thủ tướng yêu cầu các địa phương xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở, phù hợp với Chiến lược



Thực hiện nghiêm quy định về công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045 (được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021) làm cơ sở để chấp thuận đầu tư; đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm.

Thực hiện nghiêm quy định về công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội. Khi quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới, nhất thiết phải kèm theo quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân bảo đảm hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân độc lập tại các vị trí phù hợp, thuận tiện, có quy mô lớn, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh... Đối với các dự án nhà ở xã hội đã chấp thuận chủ trương đầu tư cần khẩn trương thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư để triển khai thực hiện.

Đối với các tỉnh, thành phố có nhiều khu công nghiệp, tập trung nhiều công nhân như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Đồng Nai, Bình

Dương...: Căn cứ quy định pháp luật về nhà ở và Nghị định số 35/2022/NQ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ để dành quỹ đất và kêu gọi các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, các doanh nghiệp sản xuất và doanh nghiệp bất động sản tham gia đầu tư, phát triển nhà ở công nhân, nhà lưu trú cho công nhân thuê.

Có các cơ chế, giải pháp cụ thể, rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng... để hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp lớn, uy tín trong lĩnh vực bất động sản khẩn trương triển khai đầu tư xây dựng dự án.

Tài liệu tham khảo:

1. Báo cáo Số: 69/BC-BXD của Bộ Xây dựng về đánh giá toàn diện thị trường BĐS năm 2021 và 6 tháng đầu năm 2022; dự báo tình hình và đề xuất các giải pháp phát triển thị trường BĐS an toàn, lành mạnh, bền vững.

2. <https://thutuong.chinhphu.vn/xay-dung-it-nhat-1-trieu-nha-oxa-hoi-cho-cong-nhan-nguoi-thu-nhap-thap-10922080217572352.htm>