



MỘT SỐ GIẢI PHÁP

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI GIAI ĐOẠN 2021-2030

Ths. Nguyễn Trung Kiên*

Trong những năm qua, việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp luôn được Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm. Sự quan tâm đó đã được cụ thể hóa bằng nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi và kết quả là hàng trăm dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã được hoàn thành (khoảng 7,8 triệu m^2) giúp hàng trăm nghìn hộ gia đình có được chỗ ở an toàn, hạnh phúc. Tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp tháng 08/2022, Thủ tướng Chính phủ đã phát biểu: *"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"* và giao Bộ Xây dựng chủ trì thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030.

Để thực hiện mục tiêu nêu trên của Đề án, vai trò quản lý Nhà nước có ý nghĩa rất quan trọng. Thời gian qua, bên cạnh những thành quả đạt được thì công tác quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cũng đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế, bất cập như một số cơ chế chính sách được ban hành triển khai chưa phù hợp với thực tiễn, nhiều địa phương chính quyền chưa thực sự quan tâm vấn đề phát triển nhà ở xã hội... Do vậy, để triển khai thành công các mục tiêu của Đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030, đòi hỏi công tác quản lý Nhà nước cần thẳng thắn nhìn nhận một cách khách quan các vấn đề bất cập để có giải pháp về cơ chế chính sách thích hợp hơn đáp ứng yêu cầu của thực tiễn.

1. Một số vấn đề thực trạng quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội

1.1. Thực trạng cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội

Trong những năm qua, cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội đã được cụ thể hóa trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật như sau:

- Luật Nhà ở 2014;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP);
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; trong đó đã hướng dẫn cụ thể điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và một số nội dung khác.

Ngoài ra, liên quan đến chính sách nhà ở cho công nhân, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành:

- Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách Nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp

*Viện trưởng Viện Quản lý phát triển đô thị - Học viện AMC

tác xã, hộ kinh doanh nhằm thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội;

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế (thay thế Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ), trong đó đề xuất trong quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà lưu trú công nhân);

- Quyết định số 655 ngày 12/5/2017 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”;

- Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/5/2017 phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất”, trong đó Thủ tướng Chính phủ giao Tổng liên đoàn lao động Việt Nam chủ trì thực hiện; các Bộ ngành, địa phương có trách nhiệm tham gia phối hợp; mục tiêu trong giai đoạn 2017 - 2020 đầu tư thí điểm 01 thiết chế công đoàn; giai đoạn 2021 - 2025 phấn đấu triển khai 50 thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và từ năm 2026 trở đi, phấn đấu tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

- Ngày 30/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình; một trong các mục tiêu quan trọng là bảo đảm an sinh xã hội và đời sống của người dân, nhất là người lao động, người nghèo... chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh. Theo đó, liên quan tới lĩnh vực ngành Xây dựng, có 02 gói hỗ trợ để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cụ thể là:

(1) Cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội đối với cá nhân,



Cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội đã được cụ thể hóa trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật



Nhiều địa phương chưa thực sự quan tâm đến phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp

hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội; tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng;

(2) Cho vay hỗ trợ lãi suất 2%/năm trong 02 năm 2022-2023 thông qua hệ thống ngân hàng thương mại để xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua, cải tạo chung cư cũ.

Có thể nói, các quy định của pháp luật trong quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người có thu nhập thấp đã tương đối đầy đủ, các cơ chế chính sách ưu đãi hỗ trợ đã bước đầu khuyến khích, tạo động lực và tạo môi trường lành mạnh cho các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã

hội, cụ thể như: Chính sách 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...).

1.2. Một số bất cập, tồn tại trong quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp

- Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, mua bán nhà ở xã hội còn phức tạp và kéo dài. Để xây dựng một dự án nhà ở xã hội từ khi làm thủ tục tới khi hoàn thành phải mất từ 3-5 năm. Dự án nhà ở xã hội thường mất nhiều thời gian trong các thủ tục thẩm định giá, thẩm định danh sách khách hàng.

- Chính sách ưu đãi khuyến khích phát triển nhà ở xã hội chưa thực sự hấp



Dự án được lập trên cơ sở nhu cầu thực tế góp phần giảm thời gian thực hiện và nâng cao hiệu quả đầu tư

dẫn. Ví dụ như ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế, chủ đầu tư không được hưởng vì theo quy định của pháp luật thì không được tính các khoản ưu đãi của nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

- Quy định về việc dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, thực tế khảo sát các dự án, phần diện tích này không cho thuê được dẫn đến lãng phí nguồn lực của nhà đầu tư.

- Hiện nay, có một số doanh nghiệp sản xuất trong các khu công nghiệp muốn mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để cho người lao động của họ thuê lại để ở, tuy nhiên pháp luật hiện hành chưa có quy định cho trường hợp này.

- Nhiều địa phương chưa thực sự quan tâm đến phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp ở địa phương mình, chưa xây dựng các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm và hàng năm.

- Một số địa phương chưa thực hiện nghiêm quy định dành 20% quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại để phát triển nhà ở xã hội, dẫn đến thiếu quỹ đất sạch để triển khai các dự án nhà ở xã hội.

- Ngoài ra, việc thiếu sự quan tâm, quyết liệt trong quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cũng dẫn đến thời gian chuẩn bị đầu tư, bồi thường

giải pháp mặt bằng, giao đất, thẩm định phê duyệt dự án bị kéo dài.

2. Khái quát một số dự báo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp giai đoạn 2021-2030

Hệ thống đô thị Việt Nam trong giai đoạn vừa qua có sự phát triển mạnh mẽ. Tính đến cuối năm 2021, tỷ lệ đô thị hóa cả nước đạt 40%, tổng số đô thị cả nước là 870 đô thị. Tốc độ tăng dân số đô thị hơn 3 %/năm. Theo Nghị quyết đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, mục tiêu đề ra đến năm 2025 tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 45%. Với tốc độ đô thị hóa cao, dân số đô thị ngày càng gia tăng, các đô thị lớn thu hút lực lượng lao động sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở xã hội, có giá thành phù hợp.

Ngoài ra, sự phát triển nhanh chóng các khu công nghiệp trong cả nước cũng là động lực cho việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân. Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Tổng liên đoàn lao động Việt Nam, tính đến nay trên phạm vi cả nước có 392 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 119,9 ngàn ha và có khoảng hơn 2,7 triệu công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp này. Do vậy, nhu cầu về nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp là rất lớn.

Theo số liệu tổng hợp bước đầu của Bộ Xây dựng dựa trên báo cáo của các địa phương cho thấy, nhu cầu về nhà ở

xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp giai đoạn 2021-2030 vào khoảng 2.6 triệu căn và mục tiêu đề ra của các địa phương cho giai đoạn này là hoàn thành khoảng 1,8 triệu căn, trong đó:

- Giai đoạn 2021-2025: Nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp khoảng 1,3 triệu căn và mục tiêu các địa phương đặt ra là hoàn thành khoảng 0,7 triệu căn (đáp ứng khoảng 54% nhu cầu).

- Giai đoạn 2025-2030: Nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp khoảng 1,3 triệu căn và mục tiêu các địa phương đặt ra là hoàn thành khoảng 1,1 triệu căn (đáp ứng khoảng 85% nhu cầu).

3. Đề xuất một số giải pháp quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp giai đoạn 2021-2030

Trên cơ sở đúc kết những bất cập trong thực tiễn, để tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội hướng đến hoàn thành các mục tiêu giai đoạn 2021-2030, cần một số giải pháp cụ thể như sau:

a/ *Phát triển nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp phải xuất phát từ nhu cầu của đối tượng thụ hưởng*

* Quy trình thông thường:

+ Nhà đầu tư thực hiện quy trình thủ tục phê duyệt dự án đầu tư

+ Sau khi dự án được phê duyệt, nhà đầu tư thông báo phát hành và tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội

+ Nhà đầu tư tập hợp danh sách trình Sở Xây dựng thẩm định phê duyệt

Nhược điểm: Thời gian tập hợp danh sách, trình thẩm định phê duyệt thường kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ dự án; sản phẩm căn hộ bán ra chưa phù hợp với nhu cầu thực tế của người mua.

** Quy trình rút gọn:*

+ Hằng năm, Sở Xây dựng tổng hợp, phê duyệt danh sách đăng ký mua nhà ở xã hội kèm theo tổng hợp nhu cầu của đối tượng thụ hưởng.

+ Trên cơ sở danh sách và nhu cầu, doanh nghiệp thực hiện đề xuất dự án đầu tư.

* Ưu điểm: Dự án được lập trên cơ sở nhu cầu thực tế sẽ góp phần giảm thời gian thực hiện và nâng cao hiệu quả đầu tư, sản phẩm làm ra phù hợp với nhu cầu của đối tượng thụ hưởng

b/ Đề xuất rút gọn quy trình thẩm định giá bán

- Quy trình cũ

+ Chủ đầu tư căn cứ dự án được phê duyệt thực hiện xác định giá bán theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.

+ Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi hồ sơ thẩm định giá bán đến Sở Xây dựng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư.

+ Căn cứ kết quả thẩm định giá bán, chủ đầu tư phê duyệt ban hành giá bán chính thức của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

* Nhược điểm: Giá bán được tính sau khi đã phê duyệt hồ sơ dự án, do vậy nếu cần điều chỉnh hồ sơ thiết kế dự án để xây dựng mức giá hợp lý phù hợp với



Nâng cao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các địa phương trong việc phát triển nhà ở xã hội

nhu cầu của đối tượng thụ hưởng sẽ mất nhiều thời gian.

Việc thẩm định có thể diễn ra nhiều vòng (mỗi vòng 30 ngày) làm kéo dài thời gian chủ đầu tư phê duyệt giá bán.

- Quy trình rút gọn

+ Kết hợp quy trình thẩm định giá bán với quy trình thẩm định dự án đầu tư (vì đơn vị thẩm định đều là Sở Xây dựng)

+ Ngay sau khi phê duyệt dự án đầu tư, nhà đầu tư phê duyệt và công bố giá bán đã được thẩm định.

** Ưu điểm:*

+ Rút ngắn thời gian phê duyệt giá bán, giảm các vòng thẩm định không cần thiết.

+ Chủ đầu tư công bố dự án và giá bán phù hợp với nhu cầu sẽ giúp đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Tuy nhiên, chủ đầu tư phải chấp nhận rủi ro nếu quá trình thực hiện dự án có phát sinh kinh phí đầu tư sẽ khó điều chỉnh tăng giá bán đã duyệt.

c/ Một số giải pháp khác

- Rà soát các thủ tục hành chính theo hướng cắt giảm tối đa các thủ tục hành chính không cần thiết.

- Sửa đổi thống nhất, đồng bộ các quy định của pháp luật có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trong đó bổ sung các quy định về ưu đãi cho nhà đầu tư theo hướng thực chất, hiệu quả hơn. Cụ thể như:

+ Sửa đổi pháp luật về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp

theo hướng giảm nhiều hơn so với quy định hiện nay.

+ Sửa đổi quy định pháp luật cho phép chủ đầu tư linh hoạt hơn trong phương án kinh doanh phần 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê.

+ Bổ sung quy định: Trường hợp vì lý do khách quan, giá vật liệu xây dựng, nhân công... vượt quá dự phòng thì được điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh giá bán.

- Nâng cao trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các địa phương trong việc phát triển nhà ở xã hội. Bổ sung các quy định cho phép các địa phương sử dụng một phần tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung cho các dự án nhà ở xã hội ở địa phương.

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ Xây dựng - Dự thảo Đề án: "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030", tháng 08/2022.

2. Văn phòng Chính phủ - Văn bản số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp.

3. Thủ tướng Chính phủ - Chỉ thị số 03/CT-TT ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.