

Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại TP.HCM – những thuận lợi và khó khăn

Huỳnh Thủy Tiên



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

TÓM TẮT

Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những trung tâm kinh tế - tài chính của cả nước. Bên cạnh những thành tựu đã đạt được thì sự phát triển của thành phố cũng gây ra những áp lực không nhỏ đối với việc giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân. Trong những năm trở lại đây, nhu cầu nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp tại các đô thị lớn chiếm tỷ trọng cao, lên đến 60% tổng cầu nhà ở. Mặc dù chính quyền thành phố đã có nhiều chính sách khuyến khích các chủ đầu tư tham gia các dự án nhà ở xã hội và hỗ trợ tài chính cho người mua nhà, nhưng kết quả đạt được vẫn còn khá hạn chế. Hiện nay, các dự án kinh doanh bất động sản thường tập trung, quan tâm đến phân khúc nhà ở thương mại do lợi nhuận cao, thời gian thu hồi vốn nhanh; cùng với thực trạng giá nhà tại đô thị không ngừng gia tăng và vượt nhiều lần so với thu nhập trung bình của người dân. Những yếu tố trên đã gây áp lực rất lớn đối với công tác phát triển nhà ở đô thị nhằm đảm bảo các quyền cơ bản về chỗ ở của người dân. Bài viết tổng hợp thực trạng chính sách phát triển nhà ở xã hội tại thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2006 đến nay; đánh giá những thành tựu đạt được và những mặt còn hạn chế; từ đó đề xuất các giải pháp giúp nâng cao hiệu quả của chính sách phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị.

Từ khoá: Phát triển, chính sách nhà ở, nhà ở xã hội, thành phố Hồ Chí Minh

GIỚI THIỆU

Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) là một trong những trung tâm kinh tế - tài chính của cả nước. Bên cạnh những thành tựu đã đạt được thì sự phát triển của thành phố cũng gây ra những áp lực không nhỏ đối với việc giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân. Theo số liệu của Bộ Xây dựng, trong những năm trở lại đây, tỷ lệ người có nhu cầu về nhà ở xã hội (NOXH) tại các đô thị chiếm khoảng 60% tổng cầu nhà ở. Mặc dù TP.HCM đã có nhiều chính sách khuyến khích các chủ đầu tư tham gia các dự án NOXH và hỗ trợ tài chính cho người mua nhà, nhưng kết quả đạt được vẫn còn khá hạn chế. Số lượng NOXH tăng mới hiện tại chỉ đáp ứng được từ 30% đến 40% nhu cầu của xã hội. Đặc biệt trong điều kiện khó khăn do dịch bệnh Covid-19 như hiện nay thì loại hình bất động sản cần được quan tâm và hỗ trợ là NOXH cho đối tượng chính sách, người có thu nhập thấp nhằm ổn định và phát triển kinh tế-xã hội. Bài viết tập trung phân tích các chương trình phát triển NOXH, đánh giá những thành tựu và hạn chế và từ đó đề xuất các giải pháp giúp nâng cao hiệu quả của chính sách, đảm bảo các quyền cơ bản về chỗ ở của người dân trong bối cảnh hiện tại của TP.HCM.

Khái niệm nhà ở xã hội

Theo Luật Nhà ở 2014, NOXH là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định^{a 1}. Để được mua NOXH, các chủ thể trên cần phải đảm bảo các điều kiện sau:

Thứ nhất, điều kiện về chỗ ở: phải là người chưa sở hữu nhà ở, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua NOXH, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định (10m²/người)

Thứ hai, điều kiện về cư trú: cá nhân phải có đăng ký thường trú tại TP.HCM; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên; riêng đối tượng học sinh, sinh viên thì không

^aTại khu vực đô thị, các đối tượng được hưởng chính sách NOXH bao gồm các chủ thể sau: người có công với cách mạng; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức; các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ; học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở

TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Trích dẫn bài báo này: Tiên HT. Chính sách phát triển nhà ở xã hội tại TP.HCM – những thuận lợi và khó khăn. *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 5(2) :1433-1440.

Trường Đại học Kinh tế - Luật,
ĐHQG-HCM, Việt Nam

Email: tienht@uel.edu.vn

Lịch sử

- Ngày nhận: 12/01/2021
- Ngày chấp nhận: 18/3/2021
- Ngày đăng: 18/4/2021

DOI: 10.32508/stdjelm.v5i2.755



Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



áp dụng điều kiện này.

Cuối cùng là điều kiện về thu nhập: phải là người thuộc diện không nộp thuế thu nhập thường xuyên. Đối với trường hợp hộ nghèo, cận nghèo, phải được căn cứ theo các quy định của pháp luật về diện hộ nghèo, cận nghèo.

Các chính sách hỗ trợ

Để hỗ trợ về mặt tài chính cho các chủ thể được hưởng chính sách NOXH, Nhà nước đã có những quy định cụ thể về các hỗ trợ tín dụng. Theo đó, đối với trường hợp mua, thuê mua NOXH được duyệt hồ sơ cho vay: mức vốn cho vay tối đa bằng 80% giá trị hợp đồng. Tương tự, đối với việc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở mức vốn cho vay tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án tính toán giá thành không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay. Thời hạn vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 25 năm². Về mức lãi suất cho vay ưu đãi được Ngân hàng Chính sách xã hội áp dụng cho năm 2019 là 4,8%/năm; và năm 2020 là 5%/năm^{3,4}.

Bên cạnh đó, để khuyến khích các chủ đầu tư tham gia các dự án NOXH, nhà nước đã ban hành các cơ chế ưu đãi đối với các doanh nghiệp⁵. Theo đó, chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án^b; được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế^c; được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam^d; được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình NOXH do cơ quan có thẩm quyền ban hành; được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với các công tác tư vấn, thi công xây lắp nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng; được Ủy ban nhân dân thành phố hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng NOXH theo quy định.

PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Phương pháp tổng hợp, phân tích và phương pháp so sánh: được sử dụng để luận giải các khái niệm liên

^bChủ đầu tư được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng NOXH để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại; Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại

^cTrường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp.

^dTrường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán

quan; đánh giá sự biến động và thay đổi của chính sách NOXH qua các năm.

Phương pháp lịch sử: được sử dụng để hệ thống hóa thực trạng và những thay đổi trong chính sách phát triển NOXH tại TP.HCM trong khoảng thời gian nghiên cứu.

Phương pháp logic: sử dụng kết hợp với phương pháp lịch sử nhằm đánh giá những thành tựu và hạn chế trong chính sách phát triển NOXH, từ đó đúc kết các bài học kinh nghiệm và rút ra những giải pháp khuyến nghị.

KẾT QUẢ CÁC CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NOXH TRỌNG ĐIỂM TẠI TP.HCM TỪ NĂM 2006 ĐẾN NAY

Trong nhiều năm qua, TP. HCM đã triển khai, thực hiện các chương trình phát triển nhà ở. Theo đó, các chương trình nhà ở trọng điểm được tóm tắt và trình bày tại Bảng 1. Một thành tựu nổi bật là công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị tại các khu ven kênh rạch, có điều kiện sống thấp. Trong giai đoạn 2006-2015, thành phố thực hiện tháo dỡ được 32 lô chung cư cũ, với quy mô tháo dỡ khoảng 204.000 m²⁶. Giai đoạn 2016-2020 mục tiêu đặt ra là di dời 20.000 căn nhà trên hoặc ven kênh rạch, xây dựng, cải tạo 237 chung cư cũ, trong đó có 15 chung cư xuống cấp hư hỏng nặng. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại chỉ di dời được hơn 2.000 căn nhà trên kênh rạch và mới tháo dỡ 7 chung cư; cải tạo, sửa chữa 116 chung cư; đặc biệt trong số 14 chung cư hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, phải sửa chữa lớn cần ưu tiên làm ngay vẫn chưa có chung cư nào được khởi công xây dựng mới⁷. Về chương trình nhà ở cho công nhân, lao động và người nhập cư: TP.HCM hiện có khoảng 187.000 doanh nghiệp, trong đó có 1.100 doanh nghiệp với 377.000 công nhân lao động đang làm việc tại 17 các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và 21 cụm công nghiệp. Chương trình phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp: Đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 111 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 47.000 căn hộ, với tổng diện tích 2.350.000m²; đang tiếp tục triển khai 91 dự án với quy mô xây dựng khoảng 90.500 căn hộ, tổng diện tích 4.525.000m²⁸. Tuy nhiên, chương trình phát triển nhà ở cho công nhân, lao động và người nhập cư đến nay mới chỉ giải quyết được 15% nhu cầu về nhà ở của các đối tượng trên. Bên cạnh đó, có nhiều cá nhân, hộ gia đình đã đầu tư các khu nhà trọ, phòng trọ, hoặc dành phòng cho thuê, giải quyết được khoảng trên dưới 60% nhu cầu thuê nhà của công nhân, lao động và người nhập cư. Vấn đề đáng lưu ý là do các doanh nghiệp tư nhân phải tự bỏ vốn, để nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện dự án NOXH, mà không có sự hỗ trợ từ nguồn tín dụng ưu đãi, nên kết quả còn nhiều hạn chế.

Về các dự án NOXH: trong giai đoạn 2006 – 2011, có 10 dự án NOXH được hoàn thành, với quy mô 3.278 căn hộ. Một số dự án được thực hiện theo mô hình kết hợp NOXH và nhà ở thương mại⁶. Bước sang giai đoạn 2016-2019 đã hoàn thành và đưa vào sử dụng 14 dự án NOXH với quy mô 10.255 căn hộ. Trong năm 2020, thành phố phấn đấu hoàn thành 3 dự án với quy mô 3.810 căn hộ⁷. Tuy nhiên, kết quả đạt được vẫn còn khá hạn chế, chỉ đáp ứng được khoảng 30% - 40% nhu cầu NOXH hiện nay. Mặc dù đã có nhiều doanh nghiệp tư nhân hoặc cá nhân tích cực tham gia phát triển các dự án NOXH bằng nguồn vốn của doanh nghiệp, điển hình như các công ty Nam Long, Lê Thành, Đầu tư Thủ Thiêm, Thuận Kiều, Vạn Thái, Thiên Phát, Sài Gòn Res, Hoàng Quân, Phú Cường, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn... Đáng chú ý, đã có 2 doanh nghiệp là Công ty Lê Thành và Công ty Thiên Phát, đã đầu tư các dự án nhà ở xã hội 100% cho thuê, bằng nguồn vốn tư nhân; riêng Công ty Nam Long hỗ trợ 2% lãi suất vay trong 02 năm cho người mua căn hộ trong dự án NOXH của Công ty. Tuy nhiên, người mua NOXH phải chấp nhận việc vay với lãi suất thương mại 9%/năm trong 15 năm, vì không tiếp cận được lãi suất ưu đãi nên kết quả còn nhiều hạn chế.

Quy hoạch phát triển nhà ở TP.HCM được vận hành và đưa vào hoạt động đã có những đóng góp nhất định cho công tác hỗ trợ cho vay mua nhà, đặc biệt đối với NOXH. Theo đó, trong giai đoạn 2011-2020, Quỹ đã hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho 4.600 cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang được vay ưu đãi mua nhà lên đến gần 1.960 tỷ đồng. Hiện nay, suất vay là 900 triệu đồng và lãi suất là 4,7% trong 15 năm⁹.

Một chính sách đáng lưu ý khác trong giai đoạn 2011-2013, khi thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng; để giải quyết bất động sản tồn kho, nợ xấu và hỗ trợ người có thu nhập thấp tại đô thị tạo lập nhà ở, Chính phủ áp dụng gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng từ 2013-2016¹⁰, trong đó 70% tương đương 21.000 tỷ đồng hỗ trợ cho người mua NOXH, nhà ở thương mại giá bán không quá 1,05 tỷ đồng; và 30% gói tín dụng ưu đãi tương đương với 9.000 tỷ đồng hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án NOXH với lãi suất vay ưu đãi 6%/năm 2013; và 5%/năm từ năm 2014 trở đi^{11,12}. Tính đến cuối năm 2016, tại TP.HCM đã có 10.316 đối tượng được vay gói 30.000 tỷ đồng với tổng số tiền được vay là 7.032 tỷ đồng. Tuy nhiên, việc chấm dứt gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng trong năm 2016 đã tạo những áp lực rất lớn đối với các chủ đầu tư dự án NOXH và những người có thu nhập thấp khi phải chuyển sang vay theo phương thức thương mại với lãi

suất thị trường. Để thúc đẩy phát triển NOXH sau gói hỗ trợ cho vay mua và tạo lập nhà ở 30.000 tỷ; trong năm 2020 Chính phủ đã giao cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư cân đối thêm 3.000 tỷ đồng từ ngân sách nhà nước, trong đó có 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội và 2.000 tỷ đồng cho 4 ngân hàng quốc doanh, nhằm hỗ trợ cho vay NOXH¹³. Như vậy, gói hỗ trợ cho vay là rất lớn, với lãi suất hỗ trợ dự kiến từ 3% đến 4% thì các ngân hàng thương mại cần huy động khoảng 60.000 tỷ đồng để cho vay mua NOXH¹⁴. Nếu triển khai đúng tiến độ thì chương trình phát triển NOXH sẽ có những bước khởi sắc trong thời gian tới.

TRAO ĐỔI, THẢO LUẬN

Đánh giá chính sách phát triển NOXH tại TP. HCM từ năm 2006 đến nay

Những kết quả đạt được

Các dự án NOXH đã thu hút được một lượng lớn vốn đầu tư, góp phần ổn định đời sống của người dân và đóng góp vào sự tăng trưởng kinh tế của thành phố. Ngoài ra, các dự án trên cũng góp phần thúc đẩy việc thực thi quy hoạch phát triển đô thị, từng bước tái bố trí dân cư và mở rộng không gian đô thị, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế thành phố phù hợp với giai đoạn hiện tại và tương lai; bố trí lại dân cư và phân bố lại lao động một cách hợp lý hơn.

Việc thành phố đã thành lập Quỹ phát triển nhà ở - một định chế tài chính phục vụ nhu cầu tạo lập NOXH - đã hỗ trợ được phần nào về mặt tài chính cho những người thu nhập thấp có nhu cầu mua NOXH; đồng thời Quỹ cũng tiến hành mua lại các dự án NOXH để cho thuê và triển khai thực hiện một số dự án khác góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở giá thấp, NOXH đang trở nên bức bách trong bối cảnh hiện tại.

Thông qua các chính sách ưu đãi về đất đai, quy hoạch, về vốn và về tài chính, thành phố đã thu hút được các doanh nghiệp cũng như các chủ đầu tư xây dựng kinh doanh các loại nhà ở. Đáng lưu ý, có những doanh nghiệp sẵn sàng đầu tư kinh doanh NOXH bằng nguồn vốn của chính bản thân doanh nghiệp. Mặt khác, chính quyền thành phố cũng trực tiếp sử dụng vốn ngân sách để đền bù, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng bên trong một số dự án xây dựng NOXH nhằm giảm áp lực về vốn cho các doanh nghiệp và thúc đẩy tiến độ dự án. Quỹ đất do nhà nước trực tiếp quản lý cũng được thành phố ưu tiên đưa vào danh mục đầu tư xây dựng tạo quỹ nhà tái định cư, NOXH,... UBND thành phố đã chỉ đạo sử dụng hiệu quả các mặt bằng nhà xưởng, kho bãi có giá trị trên địa bàn thành phố để hoán đổi cho các nhà đầu tư tham gia chương trình NOXH.

Bảng 1: Tổng hợp các chương trình phát triển NOXH trọng điểm tại TP.HCM giai đoạn 2006-2020

TT	Chương trình	Thời gian thực hiện	Kết quả đạt được
1	Cải tạo, chỉnh trang đô thị tại các khu ven kênh rạch	2006-2015 2016 đến nay	Tháo dỡ 32 lô chung cư cũ, với quy mô khoảng 204.000 m ² Di dời hơn 2.000 căn nhà trên kênh rạch; tháo dỡ 7 chung cư; cải tạo, sửa chữa 116 chung cư cũ, xuống cấp, hư hỏng nặng
2	Chương trình nhà ở cho công nhân, lao động và người nhập cư	2011- 2020	Chỉ giải quyết được 15% nhu cầu về nhà ở của công nhân, lao động và người nhập cư; trong khi nhiều cá nhân, hộ gia đình đã đầu tư các khu nhà trọ, phòng trọ, hoặc dành phòng cho thuê, giải quyết được khoảng trên dưới 60% nhu cầu thuê nhà của công nhân, lao động và người nhập cư
3	Chương trình nhà ở xã hội	2011-2016 2016-2020	10 dự án NOXH được hoàn thành, với quy mô 3.278 căn hộ. Một số dự án được thực hiện theo mô hình kết hợp NOXH và nhà ở thương mại 14 dự án NOXH với quy mô 10.255 căn hộ, Trong năm 2020, phấn đấu hoàn thành 3 dự án với quy mô 3.810 căn hộ.
4	Quỹ phát triển nhà ở TP.HCM	2011-2020	Hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho 4.600 cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang được vay ưu đãi mua nhà lên đến gần 1.960 tỷ đồng, suất vay 900 triệu đồng; lãi suất là 4,7% trong 15 năm.
5	Nghị quyết số 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013	2013-2016	Gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng áp dụng từ 2013-2016, trong đó 70% (21.000 tỷ đồng) hỗ trợ cho người mua NOXH, nhà ở thương mại giá bán không quá 1,05 tỷ đồng; và 30% (tương đương với 9.000 tỷ đồng) hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án NOXH với lãi suất vay ưu đãi 6%/năm (2013); và 5%/năm (từ năm 2014 trở đi)
6	Nghị quyết Số 41/NQ-CP ngày 09/04/2020	2020 - Nay	Cân đối thêm 3.000 tỷ đồng từ ngân sách nhà nước, trong đó có 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội và 2.000 tỷ đồng cho 4 ngân hàng quốc doanh cấp bù lãi suất nhằm hỗ trợ cho vay NOXH, với lãi suất hỗ trợ dự kiến từ 3% đến 4%

Nguồn: Tác giả tự tổng hợp

Những mặt hạn chế

Bên cạnh những thành tựu đã đạt được thì chính sách phát triển NOXH trong thời gian qua cũng bộc lộ một số mặt còn hạn chế như:

Chính sách điều tiết cung – cầu NOXH chưa thực sự hiệu quả, vẫn còn mất cân đối về nguồn cung giữa nhà ở thương mại và NOXH. Nguồn cung thị trường nhà ở hiện tại chỉ mới đáp ứng được nhu cầu của một bộ phận dân cư có thu nhập khá trở lên; còn NOXH chỉ mới đáp ứng được từ 30% đến 40% nhu cầu của người dân. Nguyên nhân chủ yếu là do việc khống chế lợi nhuận của dự án ở mức 10%, thấp hơn lợi nhuận kỳ vọng so với các dự án nhà ở thương mại. Thêm vào đó chủ đầu tư dự án không được tự quyết định giá bán, giá thuê nhà mà phải theo mức trần do địa phương quy định.

Sự phối hợp không đồng bộ về cơ chế, chính sách và giữa các cơ quan chủ quản trên lĩnh vực nhà ở với lĩnh

vực đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng, tài chính..., đã gây không ít khó khăn cho hoạt động quản lý và phát triển nhà. Thủ tục đầu tư dự án NOXH không khác nhiều so với dự án nhà ở thương mại, thậm chí chủ đầu tư phải chịu thêm một số thủ tục khác như thẩm định giá, xác nhận đối tượng mua, thuê mua NOXH làm cho thời gian phê duyệt dự án kéo dài, gây nhiều khó khăn cho doanh nghiệp tham gia vào thị trường. Theo quy trình thực hiện dự án hiện tại, chủ đầu tư cần hoàn thành 8 giai đoạn trước khi tiến hành khởi công công trình, bao gồm: tiến hành đăng ký đầu tư; tiếp nhận thông tin và chỉ tiêu quy hoạch; thủ tục công nhận chủ đầu tư; tiến hành quy hoạch chi tiết 1/500; thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; thủ tục thẩm định và phê duyệt dự án, nhận quyết định giao, cho thuê đất và cấp phép xây dựng. Cụ thể, đối với dự án có quy mô nhỏ dưới 20 ha sẽ mất 464 ngày làm việc; các dự án chỉ định chủ đầu tư có quy mô từ

20 ha đến 100 ha kéo dài 484 ngày làm việc; các dự án thông qua hình thức chọn chủ đầu tư có quy mô từ 20 ha đến 100 ha cần đến 605 ngày làm việc; còn chưa kể đến thời gian doanh nghiệp điều chỉnh các thủ tục phát sinh liên quan đến thực hiện dự án. Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH sau 4 năm triển khai và thực hiện đã bộc lộ nhiều bất cập cần được bổ sung, sửa đổi. Chẳng hạn, theo điểm b, khoản 1 Điều 20 Nghị định 100/2015/NĐ-CP trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH, chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp các thông tin liên quan đến dự án và kế hoạch tổ chức bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH gửi Sở Xây dựng trước 30 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận đơn đăng ký của khách hàng. Thời gian tiếp nhận hồ sơ mua, thuê, thuê mua NOXH tối thiểu là 30 ngày làm việc để Sở Xây dựng công khai trên cổng thông tin điện tử và kiểm tra. Như vậy, với mỗi đợt mở bán NOXH, chủ đầu tư sẽ mất tối thiểu là 60 ngày làm việc chỉ để tiếp nhận được hồ sơ mua nhà của khách hàng. Có thể thấy thời gian này quá dài sẽ gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp; và còn chưa kể đến các vấn đề liên quan đến các thủ tục hành chính đối với việc lựa chọn chủ đầu tư, xác định lợi nhuận định mức, thẩm định giá, quản lý vốn ưu đãi và vốn vay... còn nhiều quy định chồng chéo, gây khó khăn cho doanh nghiệp.

Mặc dù thành phố có nhiều chính sách ưu đãi về đất đai, vay vốn lãi suất thấp... nhưng các ưu đãi này vẫn chưa tương xứng với nhu cầu của doanh nghiệp. Vẫn còn trường hợp các dự án nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất trên 10 ha, tuy đã xác định quỹ đất 20% xây dựng NOXH, nhưng một số chủ đầu tư ưu tiên đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán và vẫn chưa có quy định chế tài xử lý sai phạm trên. Các chính sách về tài chính, tín dụng bất động sản chưa hoàn thiện, các chủ đầu tư vẫn còn thiếu vốn đầu tư xây dựng dự án, chủ yếu phải vay thương mại của ngân hàng, lãi suất khá cao, các cơ chế vay ưu đãi lại có giới hạn. Về phía người có nhu cầu mua nhà, nguồn vốn hỗ trợ mua nhà cũng chưa đa dạng cho nhiều đối tượng.

Một số dự án NOXH triển khai rất vất vả, kéo dài, thậm chí không thực hiện được do còn một phần đất dự án không thỏa thuận được giá bồi thường, hỗ trợ với người dân, vướng đất do Nhà nước quản lý (bờ bao, mương nước, đường đi...). Trong khi đó, nguồn vốn thu từ điều tiết 20% nghĩa vụ NOXH bằng hình thức nộp bằng tiền với các dự án nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha chưa được phân bổ lại để đầu tư NOXH. Do đó, các chủ đầu tư vẫn còn thiếu vốn đầu tư xây dựng nhà, chủ yếu phải vay

thương mại của ngân hàng, lãi suất khá cao, các cơ chế vay ưu đãi khác lại có giới hạn.

Giá cả nhà ở tăng quá cao so với mức thu nhập bình quân của đại đa số các tầng lớp dân cư. Theo khảo sát lương của của người tìm việc năm 2019 từ Navigos, giá nhà tại TP.HCM đang cao hơn nhiều lần so với thu nhập của người dân. Cụ thể với thu nhập bình quân của sinh viên mới ra trường (ở mức thấp nhất nhóm khảo sát là 72 triệu đồng/năm), giá nhà cao hơn thu nhập của người lao động tới 28 lần và cao gấp 17 lần thu nhập trung bình của nhân viên có kinh nghiệm lâu năm (120 triệu đồng/năm). Trong khi đó, cơ cấu tiền nhà ở trong tiền lương chưa được tính đúng, tính đủ, còn quá thấp so với giá nhà ở trên thị trường. Chi phí bồi thường theo quy định không được tính vào giá bán NOXH, gây thiệt hại về tài chính cho chủ đầu tư, không đảm bảo mức tối đa lợi nhuận 10% cho chủ đầu tư. Khi chủ đầu tư thế chấp dự án NOXH để vay tiền ngân hàng, người mua không thể vay tiền ngân hàng bằng thế chấp chính căn nhà muốn mua. Đồng thời, người mua NOXH thường không có thể chấp nào khác nên họ không thể tiếp cận được các khoản vay.

Các giải pháp khuyến nghị

Trong thời gian qua, chính quyền TP.HCM đã có nhiều nỗ lực trong việc phát triển NOXH, nhưng đến nay kết quả đạt được vẫn còn khá hạn chế. Như đã phân tích, yếu tố lợi nhuận của doanh nghiệp, tình hình thị trường bất động sản, các cơ chế hỗ trợ và nhu cầu của người dân cũng ảnh hưởng đến việc phát triển NOXH. Theo tác giả, một số giải pháp mà chính quyền TP.HCM cần triển khai thực hiện để phát triển mạnh về số lượng và chất lượng NOXH, đáp ứng được nhu cầu của thị trường trong thời gian tới như sau:

UBND thành phố căn cứ quy định của pháp luật và khả năng hiện có của thành phố để ban hành quy định chi tiết về kế hoạch và chính sách phát triển NOXH; phủ kín quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 toàn thành phố, nâng dần chất lượng quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hoàn thành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thống kê quỹ đất trống trên địa bàn thành phố với thông số cụ thể về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng, hình thức đầu tư, các cơ chế ưu đãi khác. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, tạo điều kiện để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư.

Giao chỉ tiêu cụ thể hàng năm về quỹ đất đã giải phóng mặt bằng cho từng quận, huyện để kêu gọi đầu tư dự án NOXH. Giao Sở Tài nguyên & Môi trường cùng Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp các Sở liên quan và

quận huyện lên kế hoạch và khẩn trương giải phóng mặt bằng các khu chung cư cũ, các khu dân cư cần chỉnh trang đô thị... nhằm tạo quỹ đất phục vụ các dự án đầu tư xây dựng nhà tái định cư. Hỗ trợ mạnh mẽ hơn cho các doanh nghiệp trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án NOXH.

Cho phép tất cả các chủ đầu tư đều được đề xuất các phương thức để thực hiện nghĩa vụ: xây dựng NOXH tại dự án; hoán đổi quỹ đất hoặc quỹ NOXH có giá trị tương đương tại vị trí khác hoặc thanh toán bằng tiền, tùy theo điều kiện của từng dự án cụ thể để xử lý thực trạng các doanh nghiệp không sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng NOXH mà chỉ nhà ở thương mại để bán ra thị trường.

Các sở, ban, ngành tại TP.HCM cần phối hợp chặt chẽ để rút ngắn thời gian thực hiện quy trình thẩm định và cấp phép dự án NOXH theo hướng tinh gọn, giảm các thủ tục hành chính và sự chồng chéo trong công tác quản lý để khuyến khích các chủ đầu tư kinh doanh NOXH; tiếp tục kiến nghị lên Chính phủ và các Bộ ngành để giải quyết những khó khăn, bất cập liên quan đến công tác phát triển NOXH tại thành phố. Có thể thấy, giải pháp căn cơ trong giai đoạn hiện nay là cần sửa đổi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật (Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản và các Nghị định hướng dẫn) để tránh sự chồng chéo, bất cập và tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư NOXH.

Tập trung nguồn vốn để phát triển NOXH: bố trí vốn ngân sách thành phố hàng năm; sử dụng tiền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước và mức tối thiểu thu được từ tiền sử dụng đất của các dự án nhà ở để đầu tư phát triển NOXH⁶; Bán đấu giá quỹ đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố quản lý và tiếp tục thực hiện đối với các quỹ đất công có được từ việc sắp xếp lại nhà, đất đối với các khu đất nhỏ lẻ, phân tán; Đối với những khu đất công nhỏ hơn 2 ha do thành phố hoặc quận huyện quản lý; hoặc danh mục quỹ đất đã được UBND thành phố thuận chủ trương thực hiện dự án NOXH, nhưng chưa triển khai, cần thu hồi và giao Trung tâm khai thác quỹ đất tổ chức bán đấu giá.

Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, áp dụng công nghệ tiên tiến và sử dụng vật liệu mới, tiết kiệm chi phí để giảm giá thành sản phẩm, qua đó có thể cạnh tranh về giá, về chất lượng, về sự khác biệt và phù hợp của sản phẩm với nhu cầu của người tiêu dùng. Nhà nước không nhất thiết quy định lợi nhuận định mức dự án NOXH mà chỉ nên tập trung quản lý về quy hoạch, chất lượng công trình, tiến độ thực hiện dự án và kiểm soát, khống chế giá bán NOXH. Theo đó,

⁶Quy định của Luật Nhà ở cho phép từ 30% đến 50%

những chủ đầu tư khi ứng dụng tiến bộ công nghệ, kỹ thuật, quản lý, nhằm đảm bảo chất lượng công trình, gia tăng các tiện ích, dịch vụ, vừa tiết kiệm chi phí, giảm giá thành và trên cơ sở đó, sẽ được hưởng lợi nhuận tăng thêm. Ngoài ra cũng cần có chính sách tập trung phát triển NOXH cho thuê; nhà ở tại các khu chế xuất, khu công nghiệp, kí túc xá sinh viên để đáp ứng nhu cầu của xã hội.

Chính quyền Thành phố cần tập trung bố trí ngân sách giúp các ngân hàng thương mại bù lãi suất khi cho vay mua NOXH, nhằm hỗ trợ người mua nhà và các doanh nghiệp; thống nhất mức lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank để hỗ trợ kịp thời cho người dân và doanh nghiệp. Đồng thời có các chính sách mạnh mẽ để cải thiện, nâng cao thu nhập của người dân và quản lý thị trường bất động sản một cách hiệu quả, tránh hiện tượng đầu cơ làm tăng giá nhà. Công khai, minh bạch các thông tin trên thị trường bất động sản, các thông tin quy hoạch đô thị để nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường.

Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu bức bách của người dân, song song với việc phát triển NOXH, TP.HCM cũng cần xem xét và có cơ chế chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở thương mại giá thấp với giá bán dưới 25 triệu đồng/m² để giải quyết các nhu cầu nhà ở cho đối tượng có thu nhập trung bình – thấp. Cơ chế chính sách hỗ trợ dự án nhà ở thương mại giá thấp có thể bao gồm về đất đai, tín dụng, thuế, thủ tục đầu tư xây dựng...

Đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đăng ký đầu tư dự án NOXH tham gia vào thị trường cần chú ý thực hiện các giải pháp sau:

- Điều chỉnh cơ cấu kinh doanh, đưa ra các chiến lược phù hợp để thích nghi với sự thay đổi khắc nghiệt của thị trường, nhất là trong tình hình hiện tại khi có tác động của yếu tố dịch bệnh.
- Công tác khảo sát, phân tích, đánh giá thị trường phải được quan tâm hàng đầu vì đây là yếu tố quan trọng để nắm bắt được nhu cầu của các nhóm khách hàng. Từ đó doanh nghiệp có thể linh hoạt điều chỉnh, bổ sung kế hoạch kinh doanh cho phù hợp và kiểm soát được nguồn vốn của mình.
- Tăng cường liên doanh liên kết trong thực hiện các dự án bất động sản nhằm huy động được nguồn vốn khác ngoài vốn tín dụng từ ngân hàng.
- Củng cố lại tổ chức hoạt động của doanh nghiệp, đào tạo và tuyển chọn đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm. Tiến

hành xây dựng lại chiến lược dài hạn, các kế hoạch ngắn hạn và trung hạn có tính khả thi cao để có thể cạnh tranh được trong mọi điều kiện.

KẾT LUẬN

Dựa trên vi phân tích, đánh giá những thành tựu và hạn chế của chính sách phát triển NOXH; bài viết đã đề xuất một số giải pháp kiến nghị giúp Nhà nước hoàn thiện các chính sách phát triển NOXH tại TP.HCM. Ngoài các giải pháp liên quan đến cung - cầu, vấn đề đặt ra là Nhà nước cần có những biện pháp điều tiết nguồn đầu tư trên thị trường để tránh việc đầu cơ làm tăng giá nhà ở và cũng cần có những biện pháp hỗ trợ trực tiếp cho những đối tượng được mua và kinh doanh NOXH thông qua các định chế tài chính, cải cách tiền lương; các chính sách khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào thị trường bằng nguồn vốn tư nhân, hỗ trợ tài chính doanh nghiệp, thực hiện cải cách hành chính theo hướng rút gọn các thủ tục đầu tư kinh doanh dự án, ... Nếu các giải pháp trên được thực hiện một cách đồng bộ sẽ giúp tháo gỡ các nút thắt đang tồn tại, đảm bảo hiệu quả của chính sách phát triển NOXH trong tương lai.

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

TP.HCM: Thành phố Hồ Chí Minh

NOXH: Nhà ở xã hội

TUYÊN BỐ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Tác giả xin cam đoan rằng không có bất kỳ xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo

ĐÓNG GÓP CỦA TÁC GIẢ

Toàn bộ nội dung bài báo chỉ do tác giả thực hiện

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.
2. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
3. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Quyết định số 335/QĐ-TTg ngày 01 tháng 04 năm 2019 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng chính sách xã hội theo Quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
4. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 13 tháng 8 năm 2020 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng chính sách xã hội theo Quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
5. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
6. Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 5087/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2018 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020.
7. Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2019 về cập nhật, bổ sung Quyết định số 5087/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2018 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020.
8. ;Available from: <https://batdongsan.xaydung.gov.vn/>.
9. ;Available from: <http://hof.com.vn/>.
10. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị quyết số 02/NĐ-CP ngày 07 tháng 01 năm 2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.
11. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Quyết định số 335/QĐ-TTg ngày 01 tháng 04 năm 2019 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng chính sách xã hội theo Quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
12. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Quyết định số 1232/QĐ-TTg ngày 13 tháng 8 năm 2020 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng chính sách xã hội theo Quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
13. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị quyết số 41/NQ-CP ngày 9 tháng 4 năm 2020 về phiên họp thường kỳ tháng 3 năm 2020.
14. Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Social housing development policy in HCMC - advantages and difficulties

Tien Huynh Thuy*



Use your smartphone to scan this QR code and download this article

ABSTRACT

Ho Chi Minh City is considered as one of the most developed economic and financial centers of Viet Nam. In addition to the achievements, the city's development has also put considerable pressure on addressing housing needs for the residents. In recent years, the demand for social housing for low-income people in developed cities has accounted for a high proportion, up to 60% of the total. Although the city government has been had many policies to encourage investors to participate in social housing projects and provide financial support for home buyers, the results are still quite limited. Currently, real estate projects are generally focused on commercial housing projects due to high profitability and fast capital recovery time; together with the house prices in urban areas are constantly increasing and many times higher than the average income of the residents. The above factors have put great pressure on urban housing development to ensure basic rights to accommodation of the people. The article summarizes the current situation of social housing development policies in Ho Chi Minh City from 2006 to present; assess achievements and shortcomings; thereby proposing solutions to help improve the effectiveness of social housing development policies in urban areas.

Key words: Development, housing policy, social housing, Ho Chi Minh City

University of Economics and Law,
VNU-HCM, Vietnam

Correspondence

Tien Huynh Thuy, University of
Economics and Law, VNU-HCM,
Vietnam

Email: tienht@uel.edu.vn

History

- Received: 12/01/2021
- Accepted: 18/3/2021
- Published: 18/4/2021

DOI : 10.32508/stdjelm.v5i2.755



Copyright

© VNU-HCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



Cite this article : Thuy T.H. **Social housing development policy in HCMC - advantages and difficulties.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.*; 5(2):1433-1440.