

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 60/2020/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 năm 2020

“V/v Kiến nghị các giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị”

DỰ THẢO

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

I. Tổng quan tình hình thực hiện chính sách nhà ở xã hội:

1/- Tổng quan tình hình:

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy hầu hết các nước trên thế giới, kể cả nhiều nước công nghiệp phát triển, điển hình là Singapore, Hàn quốc, Pháp... đều có chính sách nhà ở xã hội và các chương trình phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu nhà ở ở mức tối thiểu cho đối tượng là người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư. Trong đó, **Nhà nước giữ vai trò chủ đạo, kiến tạo “chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện”**, đặc biệt là các chính sách về tạo quỹ đất, thuế và tín dụng ưu đãi để thực hiện các dự án nhà ở xã hội và hỗ trợ tín dụng ưu đãi dài hạn cho người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị để thuê, thuê mua nhà ở xã hội phù hợp với nhiều loại đối tượng khác nhau.

Ở các nước trên thế giới, **phổ biến nhất là thuê nhà ở xã hội**, phần còn lại là **nhà ở xã hội thuê mua** (mua trả góp dài hạn từ 20-30 năm), nhưng **không có loại nhà ở xã hội bán thu tiền ngay** như ở nước ta. Loại **nhà ở xã hội bán thu tiền ngay** như ở nước ta, thì các nước coi đó là loại nhà ở thương mại giá thấp (*Low-cost housing*). Điển hình là Hàn quốc có 05 loại hình “*căn hộ công*” cho thuê với từng nhóm đối tượng có thu nhập khác nhau, tỷ lệ đặt tiền thế chân khác nhau, thời gian thuê khác nhau (50 năm; 30 năm; 20 năm; 05-10 năm).

Trong cơ cấu dân cư đô thị nước ta, thì người có thu nhập trung bình và người có thu nhập thấp đô thị chiếm tỷ lệ lớn nhất và có nhu cầu nhà ở rất lớn, nhất là loại nhà ở thương mại 1-2 phòng ngủ có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Đối với người nhập cư, nhất là công nhân, lao động thì có nhu cầu cao về nhà trọ, phòng trọ giá rẻ.

2/- Cần thống nhất nhận thức về chính sách phát triển nhà ở xã hội:

Trong hơn 60 năm qua, **Nhà nước rất coi trọng chính sách đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở**. Từ những năm 1960 đến năm 1991 (*ban hành Pháp lệnh Nhà ở*), Nhà nước đã ban hành chính sách nhà ở công lập (*tiên thân của chính sách nhà ở xã hội hiện nay*), xây dựng các khu “*nhà ở công*” để cho cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động thuê ở. Ở phía nam, khoảng năm 1960 cũng đã có loại nhà ở bán trả góp trong 12 năm. Những năm đầu của thập niên 1990, thành phố Hồ Chí Minh là địa

phương đầu tiên đã xây dựng được 1.000 căn nhà ở xã hội bán trả góp trong thời hạn 10 năm đạt hiệu quả xã hội rất tốt.

Luật Nhà ở năm 2005 đã hệ thống hóa chính sách nhà ở xã hội và chính sách này được hoàn thiện tương đối toàn diện trong Luật Nhà ở 2014 với "*Chương IV Chính sách về nhà ở xã hội*". Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước chỉ định; Thủ tướng Chính phủ đã có Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định 18/2018/QĐ-TTg ngày 02/04/2018 về hướng dẫn cấp bù chênh lệch lãi suất thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội; Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có văn bản số 3102/UBND-ĐT ngày 22/05/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Ngân hàng Nhà nước đã có Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội; Bộ Xây dựng đã có Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Ngân hàng Chính sách xã hội đã có Văn bản 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016 và Văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 hướng dẫn cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; Ngày 01/04/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 355/QĐ-TTg quy định lãi suất vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội là 4,8%/năm; Ngân hàng Nhà nước đã có Quyết định 2734/QĐ-NHNN ngày 06/01/2020 quy định lãi suất vay ưu đãi nhà ở xã hội tại 04 ngân hàng thương mại Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank và lãi suất gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng là 5%/năm, áp dụng trong năm 2020.

Nhưng, vẫn có **những quy định hoặc ý kiến trái chiều của một số cơ quan nhà nước** về chính sách nhà ở xã hội, như sau:

- Luật Nhà ở 2014 đã xác định khung chính sách và cơ chế về nhà ở xã hội. Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Nhưng, Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, quy định ***"Trong giai đoạn 2015 - 2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này"***, **thực chất đã vô hiệu hóa** Khoản (1.c) Điều 58 Luật Nhà ở 2014 đã quy định **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội ***"được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội..."***.

- Khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở 2014, quy định ***"Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội"***. Nhưng, **Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13** ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về danh mục ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020, nhưng **chưa có *"danh mục chỉ thực hiện chính sách nhà ở xã hội"***, nên Chính phủ không có nguồn vốn ngân sách để thực hiện chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội.

- Bộ Tài chính đã có văn bản số 6753/BTC-TCNH ngày 19/05/2016 trình Thủ tướng Chính phủ cho phép sửa đổi Nghị định 100/2015/NĐ-CP: (1) ***Bỏ nội dung quy định Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay chương trình nhà ở xã hội;*** (2) ***Quy định lại về lãi suất cho vay bằng mức lãi suất cho vay tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quyết định áp dụng cho các lĩnh vực ưu tiên, kỳ hạn ngắn; Không cấp bù chênh lệch lãi suất*** vì với quy định này thì đối tượng vay đầu tư xây dựng nhà ở xã

hội đã được hưởng ưu đãi do (i) lãi suất áp dụng đối với các lĩnh vực ưu tiên đã thấp hơn lãi suất cho vay thông thường; (ii) các khoản vay theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP là khoản vay dài hạn, nhưng được áp dụng với lãi suất cho vay của khoản vay ngắn hạn; Về nguồn vốn thực hiện thì đề nghị Ngân hàng Nhà nước cho tổ chức tín dụng vay tái cấp vốn với lãi suất tái cấp vốn hiện nay.

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 3923/BKHĐT-KCHTĐT ngày 23/05/2016 kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội và các cơ quan có liên quan **huy động các nguồn vốn khác ngoài ngân sách nhà nước** để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, do ngân sách Nhà nước dành cho đầu tư phát triển còn khó khăn, nhu cầu chi thường xuyên lớn. Mặt khác, kế hoạch đầu tư trung hạn 5 năm 2016-2020 theo Quyết định số 40/2015/QĐ-TTg ngày 14/09/2015 của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành trước, trong lúc Ngân hàng Chính sách xã hội đến ngày 25/12/2015 mới có văn bản số 95/NHCS-HĐQT gửi Bộ Kế hoạch Đầu tư và Bộ Tài chính về vấn đề này.

- Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 1138/BXD-QLN ngày 13/06/2016 gửi Văn phòng Chính phủ, nêu ý kiến phản biện: (1) **Bộ Tài chính** đề xuất bỏ quy định Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay chương trình nhà ở xã hội là **không hợp lý**, vì đã được quy định trong Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP; (2) Bộ Tài chính đề nghị lãi suất cho các đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội bằng mức lãi suất cho vay tối đa do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quyết định áp dụng cho các lĩnh vực ưu tiên, kỳ hạn ngắn, với nguồn vốn thực hiện là Ngân hàng Nhà nước cho các tổ chức tín dụng vay tái cấp vốn với lãi suất tái cấp vốn hiện hành, là **không phù hợp** với các quy định của Luật Nhà ở năm 2014; (3) **Bộ Kế hoạch và Đầu tư** kiến nghị Thủ tướng giao Bộ Xây dựng phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội và các cơ quan liên quan huy động các nguồn vốn khác ngoài ngân sách để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội là **không phù hợp** với các quy định tại khoản 4 Điều 70 và khoản 1 Điều 74 của Luật Nhà ở năm 2014.

- Bên cạnh đó, ở cấp độ địa phương, Khoản 2 Điều 54 Luật Nhà ở 2014, quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê**” và Khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở 2014, quy định “**Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội**”. Nhưng, trên thực tế các địa phương chưa thực hiện đầy đủ các quy định này. Bên cạnh đó, cũng đã xuất hiện nhiều dự án khu đô thị hoặc dự án khu dân cư quy mô lớn, nhưng lại không thực hiện quy định của Luật Nhà ở về việc phải dành 20% diện tích đất kinh doanh để thực hiện dự án nhà ở xã hội tại dự án.

Từ thực tế chương trình nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014 đang bị ách tắc và có những ý kiến còn khác nhau giữa các Bộ, Ngành, Hiệp hội đề nghị giải quyết 02 vướng mắc lớn nhất, sau đây:

(1) Cần thống nhất nhận thức về vị trí, tầm quan trọng của chính sách nhà ở xã hội.

(2) Cần bố trí nguồn vốn từ ngân sách làm nguồn vốn môi để thực hiện chính sách tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội.

3/- Tình hình dân số và nhu cầu nhà ở xã hội:

- Theo kết quả điều tra dân số và nhà ở ngày 01/04/2019, cả nước có hơn 96,2 triệu dân, với tốc độ tăng khoảng 01 triệu người mỗi năm. Thành phố Hồ Chí Minh có hơn 8,9 triệu người (*bao gồm cả người có đăng ký tạm trú từ 06 tháng trở lên*), nhưng dân số thực tế lên đến khoảng 13 triệu người, trong đó có gần 03 triệu người nhập cư tạm trú ngắn hạn và khách vắng lai. Tốc độ tăng dân số rất cao, tỷ lệ tăng bình quân 2,28%/năm trong 10 năm qua (*cao gấp đôi mức tăng dân số bình quân 1,14% của cả nước*). Bình quân cứ mỗi 05 năm tăng thêm khoảng 01 triệu người. Mỗi năm tăng gần 200.000 người, trong đó, tăng cơ học khoảng 140.000 người, tăng tự nhiên với khoảng 60.000 cháu chào đời. Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh có hơn 2,5 triệu hộ gia đình, tăng 1,4 lần so với năm 2009, trong đó, quy mô hộ gia đình hai thế hệ (*cha mẹ và con cái*) có từ 2-4 người chiếm tỷ lệ cao nhất, đến 66,4%. Bên cạnh đó, hàng năm thành phố có khoảng 50.000 cặp kết hôn có nhu cầu tạo lập nhà ở riêng.

- Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng, **nhu cầu nhà ở xã hội toàn quốc trong giai đoạn từ năm 2011-2020 cần khoảng 440.000 căn hộ**. Trong đó, **thành phố Hồ Chí Minh khoảng 134.000 căn**; Hà Nội khoảng 110.000 căn; Bình Dương 41.250 căn; Đồng Nai 36.700 căn; Đà Nẵng 11.500 căn...

- Theo báo cáo của Sở Xây dựng năm 2016, tỷ lệ **nhà bán kiên cố chiếm đến 60,1% và tỷ lệ nhà ở đơn sơ vẫn còn 0,7% tổng số nhà ở**. Cũng theo thống kê của Sở Xây dựng năm 2018, toàn thành phố có **gần 500.000 hộ chưa có sổ hữu nhà ở**, ngoài ra còn có nhiều hộ gia đình đông người trong những căn nhà nhỏ có diện tích ở bình quân thấp hơn 10m²/người. Theo mẫu khảo sát của Giáo sư Tiến sĩ Nguyễn Thị Hồng Xoan (*Đại học Khoa học xã hội nhân văn*) thì số lượng nhà có diện tích **dưới 60m²/căn chiếm tỷ lệ đến 82%** trong tổng số nhà ở trên địa bàn thành phố, như sau: **(i) Nhà 5-10m² chiếm 4,6%; (ii) Nhà 10-20m² chiếm 17,8%; (iii) Nhà 21-30m² chiếm 19,6%; (iv) Nhà 31-60m² chiếm 40%; (v) Nhà có diện tích lớn hơn 90m² chỉ chiếm tỷ lệ gần 12%.**

- Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố Hồ Chí Minh cũng đã thực hiện khảo sát mẫu (*với đối tượng và địa bàn điều tra chưa phủ đầy đủ*) thì đã có đến **81.000 hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nhà ở xã hội trong giai đoạn 2016-2020**. Trong đó, cán bộ công chức: 10.000; hộ thu nhập nghèo, cận nghèo: 39.000; lao động trong khu công nghiệp: 17.000. **Hầu hết các nhóm đối tượng đều có xu hướng chọn phương thức thuê mua nhà ở xã hội chiếm tỷ lệ từ 65% đến 94%.**

4/- Kết quả thực hiện chính sách nhà ở xã hội:

- Đến nay, cả nước chỉ **mới thực hiện được khoảng 33% kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã đề ra và đã có hơn 80.000 hộ gia đình tạo lập được nhà ở xã hội**.

- Thành phố Hồ Chí Minh đang triển khai kế hoạch xây dựng **39 dự án nhà ở xã hội** với tổng số 44.701 căn hộ, và **đến năm 2020, có thể hoàn thành 20.000 căn**. Nhưng trên thực tế, do nguồn lực ngân sách có hạn, kể cả khi thực hiện phương thức xã hội hóa nên **vẫn thiếu nguồn cung nhà ở xã hội** chưa thể đáp ứng được nhu cầu nhà ở rất lớn của xã hội, nhất là tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh công nghiệp hóa cao, mà cần phải có lộ trình, kế hoạch và các giải pháp thực hiện đồng bộ.

- Quỹ Phát triển nhà ở trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, trong 14 năm (2004-2019), đã hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho khoảng 4.600 cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang được vay ưu đãi để mua nhà ở (*chiếm tỷ lệ rất nhỏ*) và đã giải ngân khoảng 1.960 tỷ đồng (*Giai đoạn đầu, suất vay là 400 triệu đồng, hiện nay suất vay là 900 triệu đồng với lãi suất vay 4,7%/năm trong 15 năm*).

- Tại thành phố Hồ Chí Minh, đã có nhiều doanh nghiệp tư nhân hoặc cá nhân tích cực tham gia phát triển các dự án nhà ở xã hội 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...

- Nhiều cá nhân, hộ gia đình đã đầu tư các khu nhà trọ, phòng trọ hoặc dành phòng cho thuê, đã giải quyết được khoảng 60% nhu cầu thuê nhà của công nhân, lao động và người nhập cư.

Tuy nhiên, do những vướng mắc trong việc thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014 như đã nêu trên, nên trên thực tế, tất cả các doanh nghiệp tư nhân đầu tư dự án nhà ở xã hội đã phải tự thương lượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường bằng vốn chủ sở hữu, vì ngân hàng không cho vay để tạo lập quỹ đất dự án.

Trong giai đoạn thi công xây dựng, chủ đầu tư không được vay Ngân hàng Chính sách xã hội, nên phải vay tín dụng với lãi suất thương mại (*khoảng 9%/năm*), vì 04 ngân hàng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định tham gia thực hiện chính sách nhà ở xã hội không có nguồn tái cấp vốn từ ngân sách, dẫn đến giá thành nhà ở xã hội tăng cao, như một dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội có giá bán lên đến 20 triệu đồng/m².

Do thiếu nguồn vốn vay tín dụng ưu đãi, người thuê mua nhà ở xã hội (*sau gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng*) đã phải vay với lãi suất thương mại khoảng 9%/năm, để mua nhà, nên gặp rất nhiều khó khăn.

5/- Đánh giá tác động của gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng (*phần nhà ở xã hội*):

Khi thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng giai đoạn 2011-2013, để giải quyết hàng tồn kho, nợ xấu và hỗ trợ người có thu nhập thấp đô thị tạo lập nhà ở, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013 với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng áp dụng từ 2013-2016, trong đó 70% tương đương 21.000 tỷ đồng hỗ trợ cho người mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có 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 nhà ở xã hội. Áp dụng lãi suất vay ưu đãi 6%/năm 2013; và 5%/năm từ năm 2014 đến năm 2019.

Sau 03 năm thực hiện gói 30.000 tỷ đồng, đến hết năm 2016, đã giải ngân được hơn 32.000 tỷ đồng, tạo điều kiện cho 56.186 người mua được nhà ở, trong đó có khoảng 1/3 là nhà ở xã hội. Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh, đã có 10.316 đối tượng được vay gói 30.000 tỷ đồng với tổng số tiền được vay là 7.032 tỷ đồng, trong đó, có 10.308 cá nhân (*chiếm tỷ lệ 18,3% đối tượng được vay ưu đãi cả nước*), đã vay 5.575 tỷ đồng và 8 chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay 1.456 tỷ đồng, tổng cộng đã giải ngân trên địa bàn thành phố được 8.488 tỷ đồng (*chiếm tỷ lệ 26,5% gói tín dụng ưu đãi cả nước*). Gói tín dụng ưu đãi

30.000 tỷ đồng cùng với các giải pháp hỗ trợ khác của Nhà nước đã giúp cho thị trường bất động sản **phục hồi và tăng trưởng trở lại** từ đầu năm 2014 cho đến nay.

Tuy nhiên, **việc chấm dứt gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng** (ngày 30/06/2016 đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; ngày 31/12/2016 đối với cá nhân), **đã có tác động tiêu cực, gây khó khăn rất lớn đối với 02 đối tượng: (i) Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã ký hợp đồng vay gói tín dụng ưu đãi, nhưng chưa giải ngân hết, thì không được tiếp tục giải ngân phần còn lại kể từ ngày 01/07/2016; (ii) Nhiều người có thu nhập thấp đô thị đã ký hợp đồng, đang giải ngân dở dang, nhưng chưa được nhận nhà trong năm 2016, thì không được tiếp tục giải ngân vay tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội kể từ ngày 01/01/2017, mà phải chuyển sang vay theo phương thức thương mại với lãi suất cao hơn gấp đôi lãi suất vay ưu đãi.**

6/- Mặt tích cực của các chính sách về nhà ở xã hội:

(1) Chính sách nhà ở xã hội là một bộ phận hữu cơ của chính sách an sinh xã hội của Nhà nước, góp phần thực hiện quyền có chỗ ở của công dân đã được Hiến pháp quy định. Luật Nhà ở 2014 đã quy định 10 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, trong đó, có đối tượng là người có thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.

(2) Chính sách nhà ở xã hội phải phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển đô thị; Nhà ở xã hội phải được phát triển thông qua các dự án nhà ở xã hội theo quy hoạch và kế hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Phát triển nhà ở xã hội tại đô thị phải là loại hình căn hộ chung cư cao tầng có diện tích từ 25 - 77m², có giá bán khoảng 15 triệu đồng/m². Đối với phòng trọ phải có diện tích tối thiểu 10m² (bình quân 5m²/người)...

(3) Chính sách nhà ở xã hội nhằm phát triển các loại hình nhà ở xã hội cho thuê; nhà ở xã hội thuê mua (bán trả góp dài hạn); nhà ở xã hội được bán trả tiền một lần (gần tương đồng với loại hình nhà ở thương mại giá thấp). Trong đó, nguồn vốn ngân sách nhà nước tập trung chủ yếu để phát triển nhà ở xã hội cho thuê và nhà ở xã hội thuê mua; Khuyến khích các nguồn vốn xã hội hóa để phát triển các loại hình nhà ở xã hội, nhất là loại hình nhà ở xã hội thuê mua và nhà ở xã hội được bán trả tiền một lần.

(4) Đã hình thành được chính sách tạo lập các nguồn vốn để thực hiện các dự án nhà ở xã hội trong từng giai đoạn.

(5) Chính sách nhà ở xã hội nhằm tạo điều kiện hỗ trợ về tài chính thông qua chính sách hỗ trợ tín dụng cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Lãi suất vay ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội hiện nay là 4,8%/năm được áp dụng đối với đối tượng vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội; Lãi suất vay ưu đãi là 5%/năm được áp dụng đối với đối tượng vay gói 30.000 tỷ đồng (trước đây) và đối tượng vay tại 04 ngân hàng thương mại (Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank) được Ngân hàng nhà nước chỉ định tham gia thực hiện chính sách tín dụng nhà ở xã hội.

7/- Mặt hạn chế, bất cập của một số quy định pháp luật về nhà ở xã hội:

7.1)- Điểm nghẽn lớn nhất là Nhà nước gần như chưa bố trí được nguồn ngân sách (làm vốn môi) để thực hiện chính sách nhà ở xã hội:

Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về danh mục ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 **chưa có "danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội"**. Do vậy, mặc dù Luật Nhà ở đã quy định chính sách về nhà ở xã hội, nhưng lại bị **"ách tắc"** trong khâu **thực thi pháp luật**, làm cho chính sách này **chưa được triển khai thực hiện đầy đủ và hiệu quả trên thực tế.**

7.2)- Bất cập về việc chưa có quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê:

Khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở yêu cầu trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở xã hội**; Khoản 2 Điều 54 Luật Nhà ở quy định “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê*”. Nhưng trên thực tế, hầu như các địa phương chưa có “*quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê*”. Chính sách nhà ở xã hội hiện nay chưa thật sự tập trung để phát triển loại nhà ở xã hội cho thuê trở thành hướng phát triển chủ đạo.

7.3)- Luật Nhà ở và Luật Đất đai đã quy định cơ chế tạo lập quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhưng trên thực tế, cơ chế này chưa được thực thi hiệu quả:

a. Bất cập khi sử dụng quỹ đất công để làm nhà ở xã hội:

(1) Quỹ đất công bao gồm **đất nhà xưởng** trong khu vực nội thành thuộc diện phải di dời; **đất trụ sở cơ quan nhà nước** không còn nhu cầu sử dụng; **đất nông trường; đất dự trữ...** Các quỹ đất này có thể được **sử dụng để lập dự án nhà ở xã hội nếu phù hợp quy hoạch**, hoặc **bán đấu giá** tạo nguồn vốn ngân sách để tạo lập quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Đối với những khu đất ở **vị trí đắc địa** thì phương thức tốt nhất là **đấu giá** để có nguồn thu lớn cho ngân sách nhà nước để tạo lập được quỹ đất lớn hơn làm dự án nhà ở xã hội.

(2) Một yêu cầu cơ bản là **phải đảm bảo công bằng** giữa các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, nên **cùng loại căn hộ nhà ở xã hội như nhau**, nên tại khu vực **nội thành** và tại **ngoại thành có giá ngang nhau**. Nhưng sau 05 năm, người mua được quyền bán lại thì **giữa hai căn hộ này có chênh lệch giá hoàn toàn khác nhau**. Ví dụ: Người được mua nhà tại Dự án nhà ở xã hội 157/R8 Tô Hiến Thành, quận 10 (có 107 căn hộ) chắc chắn được lợi rất nhiều so với người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội tại các huyện ngoại thành. Nếu trước đây thực hiện đấu giá quỹ đất công này thì sẽ tạo được quỹ đất lớn hơn để xây được nhiều nhà ở xã hội cho nhiều người được thụ hưởng hơn.

b. Bất cập khi sử dụng “quỹ đất 20%” của các dự án nhà ở thương mại dành để làm nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CT:

(1) Bất cập trong quy định về cách tính giá trị “quỹ đất 20%”:

Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CT quy định “**1. (...) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án); 2. Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn**”.

(2) Bất cập đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại từ 10 ha trở lên:

Trên thực tế, đã có nhiều dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên, nhưng không dành “quỹ đất 20%” để xây dựng nhà ở xã hội trong khu vực dự án theo quy định của Luật Nhà ở (?!), nên được hưởng lợi rất lớn.

(3) Bất cập đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại dưới 10 ha:

Đối với các dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha và chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án, thì được Bộ Xây dựng xác nhận là chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ dành 20% quỹ đất kinh doanh làm nhà ở xã hội và chủ đầu tư được đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên phần đất 20% này để kinh doanh (?!), ví dụ: Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 73/BXD-QLN ngày 31/03/2017 trả lời Công ty TNHH TM-XD Thiên Đức như sau: “Căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ gửi kèm của Công ty Thiên Đức, trường hợp Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại lô Y1, có quy mô sử dụng đất là 2,63 ha (nhỏ hơn 10 ha) và chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà ở xã hội), như vậy đã hoàn thành nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định đối với Dự án này”.

Sở dĩ có tình trạng “trái khoáy” này là do Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trường hợp chủ đầu tư “nộp bằng tiền” tương đương giá trị quỹ đất 20% thì được “tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước”, có nghĩa là bằng với giá đất khi tính tiền sử dụng đất dự án mà chủ đầu tư đã nộp. Thực hiện quy định này, thì Nhà nước không được gì và người dân cũng không có thêm nhà ở xã hội để mua, thuê, thuê mua. Bởi lẽ trước đây, khi chưa có quy định về dành “quỹ đất 20%” để làm nhà ở xã hội, thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại cũng phải nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ đất dự án thì mới được kinh doanh toàn bộ sản phẩm nhà ở. Nay, Bộ Xây dựng lại xác nhận “chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất cho toàn bộ Dự án (bao gồm cả quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà ở xã hội), như vậy đã hoàn thành nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định đối với Dự án này” (?!).

Nội dung Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP không tương thích với chính Khoản 5 Điều 5 của chính Nghị định 100/2015/NĐ-CP “*Khi bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì chủ đầu tư dự án được hoàn trả (hoặc được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất 20% phải bàn giao. Số tiền còn lại chưa được hoàn trả hoặc khấu trừ (nếu có) được tính vào chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư*”, dẫn đến chủ đầu tư chọn phương thức nộp bằng tiền, vì có lợi hơn rất nhiều.

c. Bất cập khi sử dụng quỹ đất dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp tạo lập:

(1) Quỹ đất do doanh nghiệp tự tạo lập để làm dự án nhà ở xã hội là đất ở.

(2) Quỹ đất do doanh nghiệp tự tạo lập để làm dự án nhà ở xã hội là đất hỗn hợp, bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, xen cài một phần đất công (đất rạch, bờ đất, đường trong khu vực dự án), nhưng phù hợp với quy hoạch phát triển nhà ở. Hiện nay đang bị vướng mắc do chưa có quy trình, thủ tục hành chính để giải quyết trường hợp này. Cơ quan chuyên môn của Nhà nước yêu cầu phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành “đất ở”, mà muốn được công nhận là đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất, trong lúc dự án nhà ở xã hội thuộc diện được miễn nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Nhà ở.

7.4)- Bất cập do chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và người mua nhà ở xã hội chưa được tiếp cận thuận lợi với nguồn vốn tín dụng ưu đãi:

(1) Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định Ngân hàng Chính sách xã hội chưa cấp tín dụng ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn 2015-2020.

Về mặt **chấp hành pháp luật**, Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã **trái** với Khoản (1.c) Điều 58 Luật Nhà ở.

(2) Bốn ngân hàng thương mại (*Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank*) được Ngân hàng nhà nước chỉ định **cũng “chưa được bố trí nguồn ngân sách giai đoạn 2016-2020 cấp bù chênh lệch lãi suất để cho vay nhà ở xã hội”** (trích Văn bản 3696/NHNN-TD ngày 22/05/2018 của Ngân hàng Nhà nước).

7.5)- Bất cập do hệ thống chính sách nhà ở xã hội chưa phân biệt rõ hai nhóm đối tượng: (i) Nhóm chính sách đối với người thuê mua nhà ở xã hội trả góp trong thời hạn 15 năm; (ii) Nhóm chính sách đối với người mua nhà ở xã hội trả tiền mua nhà một lần.

7.6)- Bất cập về chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội:

Khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở quy định ***“Ngân hàng Chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định”***. Đồng thời, Luật Nhà ở còn quy định **chủ đầu tư và đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định**. Nhưng các ngân hàng do Nhà nước chỉ định lại **không được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội thì chưa hợp lý**.

Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản của Ngân hàng Nhà nước cũng **chưa có các quy định cụ thể về chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội**.

7.7)- Bất cập về quy trình, thủ tục hành chính đối với dự án nhà ở xã hội:

Hiện nay, chưa quy định thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội theo hướng **rút gọn, đơn giản hóa và giảm thời gian** thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng, nhất là khi đã có thiết kế mẫu nhà ở xã hội là nhà chung cư cao tầng và chủ đầu tư đã tạo lập được quỹ đất, kể cả trường hợp dự án có quỹ đất hỗn hợp, xen cài các thửa đất do Nhà nước quản lý.

7.8)- Bất cập trong thực hiện phương thức đối tác công-tư (PPP) để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có quỹ đất do Nhà nước quản lý (đất công).

Cần phải hoàn thiện phương thức đối tác công-tư (PPP) thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư có năng lực thực hiện dự án nhà ở xã hội. Đồng thời, có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia chương trình nhà ở xã hội.

7.9)- Đã xuất hiện dấu hiệu trục lợi trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội, như bán nhà không đúng đối tượng; chuyển nhượng nhà ở xã hội trái quy định pháp luật...

II. Kiến nghị các giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị:

1/- Về bố trí nguồn vốn từ ngân sách để thực hiện chính sách nhà ở xã hội:

1.1)- Điểm nghẽn về nguồn tái cấp vốn từ ngân sách nhà nước:

(1) Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về danh mục ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 **chưa có “danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội”** (theo quy định của Luật

Nhà ở 2014) để Chính phủ có nguồn vốn ngân sách bố trí cho Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank thực hiện chính sách tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội. Qua thực tế triển khai gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, Bộ Xây dựng nhận định, với **1 đồng từ nguồn tái cấp vốn của ngân sách nhà nước, thì ngân hàng thương mại huy động thêm được 33 đồng từ nguồn vốn xã hội, gấp 33 lần nên rất hiệu quả**. Trên thực tế, hiện nay, các ngân hàng này và một số ngân hàng thương mại khác có cho vay dự án nhà ở xã hội, nhưng chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội đều phải vay với lãi suất thương mại, thấp nhất là Vietcombank với lãi suất 9%/năm, nên người mua nhà đang phải chịu lãi suất cao, do không còn được ưu đãi.

(2) Văn bản số 1248/BXD-QLN ngày 28/05/2018 của Bộ Xây dựng "V/v Bổ sung vốn tín dụng cho lĩnh vực nhà ở xã hội" đã nhận định **nguyên nhân chính dẫn đến "việc phát triển nhà ở xã hội vẫn tiến triển rất chậm, nhiều khó khăn, ách tắc"** là do **"(i) Nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để cho vay thực hiện chính sách nhà ở xã hội thì đến nay vẫn chưa được bố trí; (ii) Không có nguồn vốn để tiếp tục cho vay sau khi gói tín dụng 30.000 tỷ đồng theo quy định tại Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ đã giải ngân hết vào cuối tháng 12/2016. Báo cáo của các địa phương cho thấy, hiện nay có 206 dự án nhà ở xã hội với quy mô xây dựng khoảng 168.700 căn hộ, tổng diện tích khoảng 8.435.000 m² đang bị chậm tiến độ hoặc tạm dừng thi công (...). Trong các nguyên nhân trên, việc không bố trí được vốn ngân sách để thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 22/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là nguyên nhân chủ yếu"**.

(3) Để giải quyết một phần khó khăn này, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có Văn bản số 102/UBTVQH14-TCNS ngày 26/04/2017 gửi Chính phủ về phương án phân bổ chi tiết kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 đối với phần vốn còn lại, đồng ý **bổ sung 2.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội, trong đó dành một phần khoảng 1.260 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội**. Nhưng do nguồn vốn này quá nhỏ nên trên thực tế, đa số các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội chưa được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi do nhu cầu quá lớn. Tháng 10/2019, Ngân hàng Chính sách xã hội phân bổ cho thành phố Hồ Chí Minh **10 tỷ đồng** tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội có giá bán khoảng 01 tỷ đồng/căn, mỗi cá nhân được vay 70% giá trị hợp đồng mua nhà, với mức vay 700 triệu đồng, thì với nguồn vốn 10 tỷ đồng, **chỉ có 14 hộ gia đình được vay mà thôi**.

Tháng 04/2020, sau khi làm việc với Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ quyết định bố trí **3.000 tỷ đồng** từ ngân sách nhà nước, trong đó phân bổ **1.000 tỷ đồng** cho Ngân hàng Chính sách xã hội và **2.000 tỷ đồng** phân bổ cho 04 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank, để thực hiện **ưu đãi tín dụng cho người mua nhà ở xã hội**.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội kiến nghị Ủy ban thường vụ Quốc hội xem xét, bổ sung "**Danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội**" vào Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để có nguồn ngân sách hỗ trợ thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó, đề nghị Chính phủ tùy theo điều kiện ngân sách nhà nước hàng năm, nếu có thể được, thì có thể bố trí khoảng 2.000 tỷ đồng/năm để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

2/- Về vị trí của Ngân hàng Chính sách xã hội trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội:

2.1)- Vị trí của Ngân hàng Chính sách xã hội:

- Khoản (1.c) Điều 65 Luật Nhà ở quy định **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội **“Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng”**.

- Khoản 1, Khoản 2 Điều 74 Luật Nhà ở quy định **“1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội. 2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định”**.

- Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **“Trong giai đoạn 2015-2020, Ngân hàng chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này”**. Do vậy, **các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được vay tín dụng ưu đãi tại Ngân hàng chính sách xã hội trong giai đoạn 2015-2020**.

Trên cơ sở nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp 50% với **số tiền khoảng 1.162 tỷ đồng**, Ngân hàng Chính sách xã hội đã tự huy động thêm được 50%. Đến tháng 10/2019, Ngân hàng Chính sách xã hội đã đạt **dư nợ cho vay nhà ở xã hội 1.174 tỷ đồng với 5.452 khách hàng trên 61 tỉnh, thành phố** trực thuộc Trung ương. Mới đây, Ngân hàng Chính sách xã hội được cấp bổ sung 1.000 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

Như vậy, Luật Nhà ở đã xác định vị trí quan trọng của Ngân hàng Chính sách xã hội trong thực hiện chính sách nhà ở xã hội của cả nước.

2.2)- Hạn chế, bất cập của Ngân hàng Chính sách xã hội:

Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được vay tín dụng ưu đãi tại Ngân hàng chính sách xã hội trong giai đoạn 2015-2020. Trong lúc 04 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank lại chưa nhận được tái cấp vốn ngân sách để cho vay nhà ở xã hội, nên các doanh nghiệp phải vay với lãi suất thương mại, nên gặp khó khăn về nguồn vốn.

2.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bãi bỏ quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP**, để tạo điều kiện cho Ngân hàng Chính sách xã hội **được cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay ưu đãi**, theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

3/- Về điều kiện phải gửi tiết kiệm để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội; Lãi suất tiết kiệm nhà ở xã hội:

3.1)- Quy định của pháp luật và hướng dẫn của Ngân hàng chính sách xã hội:

- Khoản 2 điều 74 Luật Nhà ở 2014 đã quy định: **“Ngân hàng Chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định”,** có thể hiểu là sau thời gian tối thiểu 12 tháng đã gửi tiết kiệm thì hộ gia đình, cá nhân mới đạt được điều kiện để vay vốn ưu đãi (**gửi tiết kiệm trước**).

- Khoản 5 Điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã quy định: "*Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay*", lại có thể hiểu là hộ gia đình, cá nhân phải gửi tiết kiệm kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng (*gửi tiết kiệm sau*).

- Mục (3.a) Văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội đã quy định người vay vốn phải đáp ứng đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện "*phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại Ngân hàng Chính sách xã hội với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng* với Ngân hàng Chính sách xã hội" (*gửi tiết kiệm sau*).

- Văn bản số 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội quy định mức lãi suất tiết kiệm nhà ở xã hội bằng với mức lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội (Năm 2019, mức lãi suất là 4,8%/năm). Trong lúc mức lãi suất tiết kiệm kỳ hạn trên 12 tháng của các ngân hàng thương mại rất cao, khoảng 8-9%/năm, nên sẽ khó thu hút người gửi tiết kiệm nhà ở xã hội.

3.2)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị người có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội có thể chọn thực hiện việc gửi tiết kiệm hàng tháng (*tối thiểu đủ 12 tháng gửi tiết kiệm*) kể từ thời điểm hiện nay, hoặc có thể chọn gửi tiết kiệm hàng tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Khi mới cho đăng ký mua nhà ở xã hội thì những người đăng ký trước sẽ có thể được giải quyết mua nhà trước nên sẽ phải đồng thời gửi tiết kiệm nhà ở xã hội ngay khi ký hợp đồng mua nhà.

Sau này, số lượng người đăng ký mua nhà ở xã hội nhiều hơn phải xếp hàng chờ đợi giải quyết thì người muốn mua nhà ở xã hội phải gửi tiết kiệm nhà ở xã hội trước rồi mới được mua nhà sau.

(2) Đề nghị Chính phủ thống nhất một chính sách về tiết kiệm nhà ở xã hội và lãi suất vay mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định. Đề nghị người gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội cũng được hưởng lãi suất tiết kiệm bằng mức lãi suất tiết kiệm thông thường tại các ngân hàng thương mại đối với các khoản tiền gửi trên 12 tháng, để khuyến khích đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội tham gia, tạo thêm nguồn lực thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

(3) Đề nghị xác định thời hạn gửi tiết kiệm 12 tháng là đủ điều kiện để được mua, thuê mua nhà ở xã hội.

4/- Về mức gửi tiết kiệm nhà ở xã hội:

Tại văn bản số 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016, Ngân hàng Chính sách xã hội quy định khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi phải thực hiện gửi tiết kiệm với "*Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng của người vay vốn*".

Quy định này sẽ dẫn đến **mức gửi tiết kiệm khác nhau do giá căn hộ nhà ở xã hội khác nhau** (có căn hộ 1 phòng ngủ, 2 phòng ngủ trong cùng tòa nhà chung cư, hoặc giữa các dự án NOXH khác nhau). Hơn nữa, trường hợp người gửi tiết kiệm chưa đến lượt được mua nhà ở xã hội (do nguồn cung không đáp ứng kịp nhu cầu) thì sẽ không xác định được "mức trả nợ hàng tháng" để gửi tiền tiết kiệm.

Quy định này còn có điểm bất hợp lý là người mua nhà ở xã hội vừa phải gửi tiết kiệm hàng tháng, vừa phải trả lãi vay hàng tháng trong năm đầu do chưa phải trả nợ gốc, và trước đó đã phải trả 20% giá trị hợp đồng mua nhà ở xã hội, thì toàn bộ chi phí tài chính hàng tháng sẽ là gánh nặng cho người mua nhà ở xã hội, ví dụ: Vay 600 triệu đồng, lãi suất 5%/năm trong 15 năm. Nếu "mức trả nợ hàng tháng" được ân hạn trong năm đầu chưa trả nợ gốc thì chỉ phải trả lãi khoảng 2,5 triệu đồng, và **mức gửi tiết kiệm sẽ là khoảng 2,5 triệu đồng**, tổng cộng phải chi khoảng 5 triệu đồng/tháng; Nếu "mức trả nợ hàng tháng" được tính bao gồm cả trả lãi và nợ gốc thì khoảng 5,8 triệu đồng (trả lãi khoảng 2,5 triệu đồng, trả nợ gốc khoảng 3,3 triệu đồng), nên **mức gửi tiết kiệm sẽ lên đến khoảng 5,8 triệu đồng**, tổng cộng phải chi tổng cộng khoảng 8,3 triệu đồng/tháng, bao gồm trả lãi 2,5 triệu đồng và gửi tiết kiệm 5,8 triệu đồng, rất nặng cho người vay ưu đãi).

Hiệp hội kiến nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng Chính sách xã hội xem xét nên ấn định mức gửi tiết kiệm nhà ở xã hội cố định hàng tháng, có thể ở mức **không quá 01 triệu đồng** để dễ thực hiện và phù hợp với khả năng tài chính của người có thu nhập thấp đô thị.

5/- Về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội:

- Năm 2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định về **khung lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội: "Lãi suất vay không thấp hơn lãi suất cho vay hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ, đồng thời không vượt quá lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP"**; Lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng là 5%/năm;

- Căn cứ quy định của Luật Nhà ở 2014, Ngân hàng Nhà nước đã chỉ định 04 tổ chức tín dụng là Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV tham gia cấp tín dụng nhà ở xã hội. Theo quy định tại khoản (5.b) điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 thì "**Lãi suất cho vay ưu đãi tại các tổ chức tín dụng do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho từng thời kỳ**".

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước đề nghị Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội **thống nhất cùng một loại lãi suất và cùng thực hiện cơ chế gửi tiết kiệm nhà ở xã hội** tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV.

Bên cạnh đó, Hiệp hội cũng kiến nghị Ngân hàng Nhà nước đề nghị Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội thống nhất như lãi suất trên đây đối với cả người mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng để đảm bảo tính thống nhất của pháp luật.

Về lâu dài, khi nền kinh tế phát triển mạnh hơn, Hiệp hội kiến nghị thực hiện mức lãi suất ưu đãi vay mua nhà ở xã hội từ 3-3,5%/năm để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người có thu nhập thấp đô thị.

6/- Về thời hạn cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội và định kỳ hạn trả nợ:

Theo quy định tại khoản 6 điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và tại khoản 4 điều 7 Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước đối với khách hàng vay tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì đều đã quy định: ***"Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên"***.

Ngày 27/07/2016, Ngân hàng Chính sách xã hội đã ban hành hướng dẫn số 2526/NHCS-TDSV, tại mục 6 đã quy định ***"Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên"***; và tại mục (11.b) đã quy định: ***"Người vay vốn chưa phải trả nợ gốc trong thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên"***. Các quy định này rất tốt, rất có lợi cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội, nhưng có thể đã vượt quá thẩm quyền của Ngân hàng Chính sách xã hội; và chưa được chặt chẽ, bởi lẽ: (i) ***Thời hạn cho vay có liên quan đến cơ chế tái cấp vốn, cấp bù lãi suất của Ngân hàng Nhà nước cho Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng được chỉ định;*** (ii) ***Đối tượng nào được vay 15 năm, đối tượng nào được vay 20 năm, đối tượng nào được vay 25 năm... có thể dẫn tới cơ chế "xin - cho", vận dụng tùy tiện;*** (iii) ***Việc quy định ân hạn chưa phải trả nợ gốc thuộc thẩm quyền của Ngân hàng Nhà nước.***

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước quy định thời hạn cho vay nhà ở xã hội **trong từng thời kỳ, tối thiểu là 20 năm** và kiến nghị quy định **ân hạn** chưa phải trả nợ gốc (*hoặc lãi vay*), để thực hiện thống nhất tại Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định.

7/- Về đặt cọc tiền thuê nhà ở xã hội:

Theo quy định tại khoản 6 điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP thì ***"Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng tối đa không vượt quá 12 tháng, tối thiểu không thấp hơn 03 tháng tiền thuê nhà ở để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà"***. Khoản tiền đặt cọc này quá nặng, cao gấp nhiều lần thực tế hiện nay chỉ đặt cọc tiền thuê nhà thương mại phổ biến từ 01 - 03 tháng mà thôi. Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ quy định khoản tiền đặt cọc này chỉ bằng **01 đến 03 tháng** tiền thuê nhà như thông lệ ngoài xã hội để giảm bớt gánh nặng cho người thuê nhà ở xã hội.

8/- Về quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội:

Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh đã phủ kín quy hoạch phân khu chi tiết 1/2000. Theo quy định của Luật Nhà ở thì phát triển nhà ở xã hội phải theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị và thực hiện theo dự án. Hiệp hội kiến nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường trình Thành phố phê duyệt quy hoạch các khu vực phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp (*trong đó có khoảng 25% là loại căn hộ nhỏ có diện tích dưới 45m² ở một số quận ven và các huyện ngoại thành*), để hình thành các khu đô thị vệ tinh theo quy chuẩn xây dựng của Bộ Xây dựng, dành cho người có thu

nhập thấp và đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội **trên địa bàn từng quận, huyện** và cụm nhà ở xã hội **theo khu vực có tính liên quận**, nhất là các huyện có quỹ đất nông trường, trên tất cả các hướng của thành phố. Các khu nhà ở xã hội **phải đảm bảo chất lượng xây dựng, có nhiều tiện ích, dịch vụ, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, gần bệnh viện, trường học, có cự ly đến chỗ làm việc hợp lý và được kết nối giao thông thuận tiện, để thu hút người dân về cư ngụ.**

9/- Chuẩn bị quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, trước hết là sử dụng hiệu quả quỹ đất công; sử dụng hiệu quả quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại của doanh nghiệp tư nhân để làm nhà ở xã hội; gắn liền với các khu công nghiệp; và phối hợp với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện thiết chế nhà ở công đoàn để giải quyết nhà ở cho công nhân, lao động trước hết là tại các khu công nghiệp:

Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư của tất cả các dự án nhà ở thương mại phải có trách nhiệm dành 20% quỹ đất kinh doanh của dự án để tham gia chương trình phát triển nhà ở xã hội. Đây là nguồn lực rất lớn để phát triển nhà ở xã hội, cần được sử dụng hiệu quả. Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên phải xây nhà ở xã hội trong dự án; các dự án có quy mô dưới 10 ha có thể lựa chọn xây dựng nhà ở xã hội tại dự án, hoặc hoán đổi nhà ở xã hội ở dự án khác, hoặc thực hiện nghĩa vụ này bằng tiền. Quy định dự án có quy mô từ 10 ha trở lên phải xây nhà ở xã hội trong dự án có thể chưa phù hợp với tất cả dự án lớn.

Hiệp hội kiến nghị cho phép tất cả các doanh nghiệp đều được đề xuất **01 trong 03 phương thức** để thực hiện nghĩa vụ: **(i) Xây dựng nhà ở xã hội tại dự án; (ii) Hoán đổi quỹ đất hoặc quỹ nhà ở xã hội có giá trị tương đương tại vị trí khác; (iii) Hoặc thanh toán bằng tiền**, tùy theo điều kiện của từng dự án cụ thể do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định. Nguồn tiền thu được này sẽ được đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy hoạch của địa phương. Hiệp hội kiến nghị:

(1) Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách thu được từ quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, chỉ để phát triển nhà ở xã hội mà thôi. Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị **sử dụng hiệu quả quỹ đất công**, thực hiện **đấu giá các mặt bằng có vị trí đắc địa**, để tạo vốn phát triển quỹ đất nhà ở xã hội; và phối hợp chặt chẽ với **Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam** để thực hiện **thiết chế nhà ở công đoàn** cho công nhân, lao động tại các khu công nghiệp.

(2) Để thực hiện quy định tất cả các dự án nhà ở thương mại phải dành 20% diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội. Đối với dự án có diện tích từ **10 ha trở lên**, thì định hướng **xây dựng nhà ở xã hội trong khu vực dự án**; Đối với dự án có diện tích **dưới 10 ha**, thì có thể hoán đổi bằng **chuyển giao quỹ nhà tương đương hoặc nộp bằng tiền**. Trường hợp nộp bằng tiền, thì có thể xem xét thực hiện theo công thức: **“Xác định giá đất cụ thể, trừ (-) các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội”**.

10/- Về chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm duyệt thiết kế, thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy, thỏa thuận chiều cao tối đa các dự án nhà ở xã hội:

- Theo quy định tại khoản 4 điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì dự án nhà ở có quy mô từ 2.500 căn trở lên, kể cả dự án nhà ở xã hội, phải làm thủ tục gửi Bộ Xây dựng thẩm định để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Theo quy định tại khoản 9 điều 1, Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 thì các công trình cấp 1 (*trên 24 tầng, trên 74m*), kể cả dự án nhà ở xã hội, đều phải được Cục Quản lý hoạt động xây dựng Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật.

- Theo quy định tại khoản (5.a) điều 7 Thông tư 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 của Bộ Công an thì Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các công trình nhóm A; dự án công trình có chiều cao từ 100m trở lên.

- Theo quy định hiện nay thì các dự án nhà cao tầng (*từ 10 tầng trở lên*) phải được Cục Tác chiến Bộ Quốc phòng thỏa thuận cao độ tĩnh không.

- Hiện nay, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã có quỹ đất phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở thì mới thực hiện thủ tục giao đất làm dự án nhà ở xã hội.

Hiệp hội nhận thấy các quy định này chưa hợp lý, nhất là đối với các dự án nhà ở xã hội cao tầng. Để rút ngắn thời gian phê duyệt dự án, giảm bớt thủ tục hành chính không cần thiết, Hiệp hội kiến nghị:

(1) Kiến nghị Chính phủ sớm thông qua và ban hành “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thi hành Luật Đất đai”, trong đó, có cơ chế giải quyết vướng mắc về giao đất dự án nhà ở xã hội của doanh nghiệp.

(2) Kiến nghị giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư tất cả các dự án nhà ở xã hội, kể cả dự án từ 2.500 căn trở lên; Kiến nghị giao cho Sở Xây dựng thẩm duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật các công trình cấp 1 (*trên 24 tầng, trên 74m*); Kiến nghị giao cho Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy tất cả công trình kể cả dự án nhóm A; dự án công trình có chiều cao từ 100m trở lên; Kiến nghị giao cho Sở Quy hoạch Kiến trúc thỏa thuận chiều cao tối đa công trình (*trên cơ sở Cục Tác chiến thống nhất với Sở Xây dựng, hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc, hoặc Bộ Tư lệnh thành phố về bản đồ phễu bay, và cao độ tĩnh không*).

(3) Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho thực hiện thủ tục hành chính rút gọn để giải quyết nhanh các dự án đầu tư phát triển nhà ở xã hội; **Cho miễn thủ tục cấp Giấy phép xây dựng** đối với dự án nhà ở xã hội sử dụng thiết kế mẫu nhà ở xã hội chung cư cao tầng.

Hiện nay, các dự án nhà ở xã hội có quỹ đất hỗn hợp **cũng bị vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng tương tự dự án nhà ở thương mại** có quỹ đất hỗn hợp. Nhưng, dự án nhà ở xã hội có đặc thù là **được miễn tiền sử dụng đất**, nên cần có quy trình giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng riêng, theo hướng rút ngắn quy trình thủ tục so với dự án nhà ở thương mại. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện các bước sau:

Bước 1: Lập thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư.

Bước 2: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Bước 3: Lập thủ tục giao thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho chủ đầu tư được **miễn nộp tiền sử dụng đất** theo quy định, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bước 4: Lập thủ tục công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, cấp Giấy phép xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.

(4) Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Sở Xây dựng thực hiện chấp thuận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản (2.c) Điều 57 Luật Nhà ở 2014: *“Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội”*.

11/- Về quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế; biên lợi nhuận và kiểm toán dự án nhà ở xã hội:

11.1)- Về quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế:

Khoản (1.a) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cho phép ***“Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành”***, mà theo công thức tính hệ số sử dụng đất thì:

$$\text{Hệ số sử dụng đất} = \frac{\text{Tổng diện tích sàn xây dựng}}{\text{Diện tích khuôn viên dự án}}$$

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố khi chỉ đạo các Sở, ngành giải quyết các dự án nhà ở xã hội được tăng thêm 50% mật độ xây dựng, 50% hệ số sử dụng đất, thì phải tăng tương ứng chỉ tiêu dân số của dự án. Đây là nút thắt cần tháo gỡ để thực hiện các dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, nhất là các dự án di dời nhà trên và ven kênh rạch, dự án xây dựng lại chung cư cũ, dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp.

11.2)- Về chính sách ưu đãi thuế:

Đề nghị thực hiện giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê**, theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, do hiện nay Tổng Cục thuế và Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh chỉ chấp thuận cho giảm 50% thuế suất theo quy định của Luật thuế hiện hành mà thôi.

11.3)- Về biên lợi nhuận dự án nhà ở xã hội:

Pháp luật nhà ở quy định lợi nhuận dự án nhà ở xã hội 10%. Nhưng lại cho phép chủ đầu tư dự án 100% nhà ở xã hội, thì được bán 20% quỹ nhà theo giá thương mại để giảm giá thành nhà ở xã hội, dẫn đến kết quả là chủ đầu tư không được lợi gì thêm khi bán số nhà ở thương mại này.

Hiệp hội đề nghị xem xét điều chỉnh biên lợi nhuận nhà ở xã hội 10% và Nhà nước chỉ nên khống chế và kiểm soát giá bán nhà ở xã hội của dự án. Nếu chủ đầu tư làm tốt hơn, hiệu quả hơn thì có thể được hưởng biên lợi nhuận cao hơn.

11.4)- Về chi phí chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội:

Doanh nghiệp tư nhân tự tạo lập quỹ đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường, nhưng trong cơ cấu tính giá thành nhà ở xã hội thì Nhà nước không cho tính giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, biên lợi nhuận 10% không đủ bù chi phí đầu tư.

Hiệp hội đề nghị Nhà nước cho phép tính giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào giá thành dự án nhà ở xã hội.

11.5)- Về kiểm toán dự án nhà ở xã hội do tư nhân đầu tư:

Hiện nay, nhiều doanh nghiệp tư nhân tự tạo lập quỹ đất và sử dụng nguồn vốn tự nhận để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, trong đó có cả dự án nhà ở xã hội 100% cho thuê, là rất đáng trân trọng và cần có chính sách khuyến khích.

Nhưng, có doanh nghiệp mà điển hình là Công ty Lê Thành đã 03 năm liền “**được**” Kiểm toán Nhà nước **kiểm toán các dự án nhà ở xã hội**, trong lúc doanh nghiệp không hề sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước để đầu tư.

Hiệp hội đề nghị Kiểm toán Nhà nước **không kiểm toán các dự án nhà ở xã hội** của các doanh nghiệp không sử dụng trực tiếp nguồn vốn ngân sách Nhà nước để đầu tư.

12/- Đề xuất quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội sử dụng quỹ đất sạch do Nhà nước quản lý:

Hiện nay có nhiều khu **đất sạch thuộc Nhà nước quản lý** đã được quy hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhưng **chưa thể triển khai thực hiện** được, do bị “**ách tắc**” trong công tác **đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư** dự án, mà **nguyên nhân** là do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa quy định cụ thể về **tiêu chí đấu thầu** để lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Căn cứ các chính sách ưu đãi của pháp luật nhà ở (*đính kèm Phụ lục*) đối với chủ đầu tư thực hiện **dự án nhà ở xã hội trên quỹ đất sạch do Nhà nước quản lý**, Hiệp hội đề xuất Chính phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch Đầu tư xem xét chấp thuận và quy định các **tiêu chí đấu thầu** để lựa chọn chủ đầu tư, như sau:

(1) Tiêu chí về vốn đầu tư:

Theo pháp luật nhà ở, Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng **vốn ngân sách Nhà nước**, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hợp đồng BT **để cho thuê, cho thuê mua**. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn tín dụng ưu đãi.

Nhưng hiện nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **không được vay vốn ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội** (*quy định tại Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, mà quy định này đã vượt thẩm quyền của Chính phủ*); cũng **chưa được vay vốn ưu đãi tại các Ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank** (*đã được Ngân hàng Nhà nước chỉ định*) do Nhà nước **chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách**. Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải tự lo nguồn vốn đầu tư, hoặc vay ngân hàng với lãi suất thương mại.

Trong điều kiện bình thường, đối với các dự án nhà ở xã hội được bố trí đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, nhưng lại có những doanh nghiệp có thể tự tìm kiếm nguồn vốn hoặc vay thương mại mà **không sử dụng vốn có nguồn gốc từ ngân sách**. Do vậy, **tiêu chí về vốn đầu tư cũng là một tiêu chí để đánh giá năng lực của nhà đầu tư**.

(2) Tiêu chí về lợi nhuận định mức:

Khoản 1 Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định **lợi nhuận định mức** của toàn bộ dự án nhà ở xã hội **không vượt quá 10%** tổng chi phí đầu tư. Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm lợi nhuận định mức**. Ví dụ: Công ty A đưa ra mức lợi nhuận 8%; Công ty B đưa ra mức lợi nhuận 5%; Công ty C đưa ra mức lợi nhuận 0%...

(3) Tiêu chí về mức hưởng ưu đãi về thuế, về hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, được Nhà nước hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm mức hưởng ưu đãi về thuế, giảm mức Nhà nước hỗ trợ xây dựng hệ thống đầu tư hạ tầng kỹ thuật** khi tham gia đấu thầu.

(4) Tiêu chí về dành diện tích đất để xây dựng nhà ở thương mại:

Khoản (1.b) và Khoản (1.c) Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư **được dành 20% tổng diện tích đất** trong dự án nhà ở xã hội, để đầu tư xây dựng **công trình**

kinh doanh thương mại, nhà ở thương mại; hoặc 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.

Do vậy, các nhà đầu tư dự thầu có thể **cạnh tranh** bằng cách **giảm tỷ lệ diện tích đất hoặc diện tích sàn nhà ở để bán** theo giá kinh doanh thương mại. *Ví dụ: Công ty A đưa ra mức tỷ lệ 18%; Công ty B đưa ra mức tỷ lệ 15%; Công ty C đưa ra mức tỷ lệ 10%; Công ty D đưa ra mức tỷ lệ 0%, không kinh doanh nhà ở thương mại, giúp tăng thêm 20% nguồn cung nhà ở xã hội tại dự án.*

(5) Tiêu chí về thời hạn thuê, tỷ lệ sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê của dự án:

Hiện nay, đang rất thiếu nhà ở xã hội cho thuê và cũng rất cần thiết khuyến khích đầu tư **nhà ở xã hội cho thuê với kỳ hạn dài**, thay vì chỉ tập trung vào phương thức mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư dự án **nhà ở xã hội cho thuê**, khoảng trên dưới **20 năm**.

Do vậy, **tiêu chí về thời hạn thuê, tỷ lệ sản phẩm nhà ở xã hội cho thuê của dự án** cũng là một tiêu chí quan trọng để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực. *Ví dụ: Dự án nhà ở xã hội với cam kết cho thuê dài hạn 20 năm hoặc lâu hơn, để đáp ứng nhu cầu của người lao động nghèo, người nhập cư, như trước năm 1975 nhiều người thuê nhà Hui Bon Hoa sống đời này qua đời khác.*

(6) Tiêu chí về giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, đặt cọc tiền thuê nhà:

Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **có năng lực** sẽ đưa ra mức **giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, mức đặt cọc tiền thuê nhà tốt nhất, thuận lợi nhất** cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội. *Ví dụ: Khoản 4 Điều 63 Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cho thuê được “thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà”.*

Thực tế ngoài xã hội, người thuê nhà chỉ **đặt cọc từ 1-3 tháng** tiền thuê nhà. *Ví dụ: Công ty Thiên Phát đầu tư khu nhà ở xã hội cho thuê tại Khu chế xuất Linh Trung 2 quận Thủ Đức, không thu tiền đặt cọc của người thuê; Công ty Lê Thành thu tiền đặt cọc bằng 1 tháng tiền thuê nhà.*

(7) Tiêu chí về tiến độ thực hiện dự án nhà ở xã hội.

13/- Về chính sách chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi mua:

13.1)- Các quy định hiện hành về chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi mua:

- Khoản 4, Khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở 2014 quy định: "4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân; 5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng

nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế".

- Khoản 4, Khoản 5 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: *"4. Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Kể từ thời điểm người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở; 5. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân".*

13.2)- Những bất cập của các quy định hiện hành về chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi mua:

(1) Đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội, kể cả phần lớn người tái định cư đều thuộc nhóm người yếu thế, dễ bị tổn thương trong xã hội nên cần có cơ chế để bảo vệ;

(2) Quy định "thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở" chỉ phù hợp với trường hợp bên mua nhà ở xã hội (trả tiền một lần), nhưng không phù hợp với trường hợp bên thuê mua nhà ở xã hội (trả tiền trong thời hạn 15 năm);

(3) Nội dung Khoản 4 Điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã phát sinh mâu thuẫn do phần đầu quy định " Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua", có nghĩa là sau 05 năm kể từ thời điểm đã trả hết tiền mua, thuê mua nhà thì mới được thế chấp, chuyển nhượng; Nhưng phần sau lại quy định "chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai", có nghĩa là sau khi đã trả hết tiền mua, thuê mua nhà thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (sổ đỏ) và mới được quyền thế chấp, cho thuê, chuyển nhượng nhà;

(4) Quy định khi được phép bán nhà ở xã hội thì "bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất". Quy định này không hợp lý vì gần như Nhà nước lấy lại một phần ưu đãi của người mua nhà ở xã hội vì người này cũng không còn được quyền mua nhà ở xã hội nữa, do đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội chỉ được hưởng chính sách này 01 lần trong cuộc đời, không nên thu lại tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng nhà ở xã hội.

13.3)- Đề xuất sửa đổi chính sách chuyển nhượng nhà ở xã hội sau khi mua:

a. Đối với người mua nhà ở xã hội trả tiền một lần:

(1) Được thế chấp nhà sau khi đã có sổ đỏ (sổ đỏ được cấp sau khi đã trả đủ tiền);

(2) Được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở sau khi đã sử dụng nhà tối thiểu 05 năm kể từ ngày được giao nhà.

b. Đối với người thuê mua nhà ở xã hội trả tiền trong thời hạn 15 năm được thế chấp, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở sau khi đã có sổ đỏ.

c. Đề nghị bãi bỏ quy định "bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm bán nhà ở", để cho bên bán nhà được hưởng đầy đủ chính sách phúc lợi nhà ở xã hội một lần trong đời. Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo an sinh xã hội, tránh việc trục lợi chính sách, Hiệp hội đề nghị áp dụng chính sách không thu tiền sử dụng đất khi bán nhà ở xã hội đối với những trường hợp đã sử dụng nhà ở xã hội tối thiểu 10 năm kể từ ngày được giao nhà và đã có sổ đỏ.

14/- Đề nghị có chính sách khuyến khích phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho thuê giá rẻ:

Hiện nay tại thành phố Hồ Chí Minh, có nhiều doanh nghiệp làm các dự án nhà ở thương mại quy mô vừa và nhỏ, phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không có sự ưu đãi về vay vốn tín dụng, về thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp như dự án nhà ở xã hội, nhưng nhiều doanh nghiệp tư nhân vẫn thực hiện được những dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước hoặc dự án nhà ở thương mại giá thấp, vừa túi tiền để bán, thuê mua, hoặc cho thuê, chỉ với giá cho thuê khoảng 1,5 triệu đồng/tháng, đặt cọc 01 tháng tiền thuê nhà, và đầu tư cả dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê trả tiền thuê hàng tháng.

Hiệp hội kiến nghị Nhà nước có chính sách khuyến khích doanh nghiệp thực hiện các dự án nhà ở xã hội. Đối với các dự án nhà ở thương mại giá thấp (giá bán tương đương hoặc cao hơn không quá 15% giá bán nhà ở xã hội), đề nghị có chính sách ưu đãi để tạo điều kiện phát triển và giảm giá thành. Riêng đối với các dự án nhà ở thương mại cho thuê giá thấp (giá thuê khoảng từ 1,5 triệu - 3 triệu đồng/tháng) được tam hoãn chưa nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong vòng đời của dự án (do Luật Đất đai 2013 đã quy định không miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án nhà ở thương mại), được giảm thuế VAT còn 5%, thuế thu nhập doanh nghiệp còn 10%, có chính sách tín dụng ưu đãi... thì còn có thể giảm thêm giá cho thuê loại nhà này, và thu hút thêm nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư, tạo điều kiện cho người thu nhập thấp đô thị thuê được nhà ở giá rẻ.

15/- Đề nghị cho phép hạch toán chi phí thực tế để giải phóng mặt bằng:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ **cho phép hạch toán chi phí thực tế để giải phóng mặt bằng các dự án nhà ở xã hội**, hiện đang chiếm khoảng trên dưới 20% giá thành, để góp phần làm giảm giá thành nhà ở xã hội, bởi vì hiện nay doanh nghiệp chỉ được tính chi phí giải phóng mặt bằng rất thấp, chỉ bằng khoảng 20-30% chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã bỏ ra.

16/- Về phát triển nhà ở xã hội cho thuê dạng phòng trọ, nhà trọ:

Thực hiện khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 về "hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình", tại khoản (1.c) Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015 đã giao cho "Bộ Xây dựng hướng dẫn

cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế và ban hành quy định về điều kiện tối thiểu xây dựng nhà ở xã hội riêng lẻ"; Tại Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng đã quy định tiêu chuẩn tối thiểu đối với phòng ở do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua, như sau: "(i) Diện tích sử dụng phòng ở không được nhỏ hơn 10m²; (ii) Diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m² cho một người".

Tuy nhiên, trên thực tế phần lớn các khu nhà trọ, phòng trọ của hộ gia đình, cá nhân là nhà lụp xụp, không có các tiện ích cơ bản, thiếu an toàn, an ninh, trong lúc doanh nghiệp không được đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho thuê dạng phòng trọ, nhà trọ.

Nếu doanh nghiệp được đầu tư nhà trọ, phòng trọ thì sẽ góp phần tăng nguồn cung loại phòng trọ có chất lượng tốt hơn, có nhiều tiện ích, dịch vụ phục vụ công nhân, lao động và người nhập cư, và tạo sự cạnh tranh, tạo áp lực để các hộ gia đình, cá nhân phải cải tạo, nâng cấp chất lượng phòng trọ, nhà trọ tốt hơn. Đồng thời, cũng phù hợp với định hướng khuyến khích hộ kinh doanh chuyển thành doanh nghiệp.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 theo hướng **cho phép doanh nghiệp được đầu tư phát triển nhà ở xã hội dạng phòng trọ, nhà trọ để cho thuê**, như sau: "**3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình; Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê**".

Hiệp hội cũng đề nghị Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Thông tư 20/2016/TT-BXD theo hướng **cho phép doanh nghiệp được đầu tư phát triển nhà ở xã hội dạng phòng trọ, nhà trọ để cho thuê**.

17/- Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo các ngân hàng thương mại thực hiện "**Chương trình kết nối ngân hàng với doanh nghiệp**", xem xét triển khai hoạt động cấp tín dụng thương mại với lãi suất hợp lý cho chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội và người mua, thuê mua nhà ở xã hội.

18/- Đề nghị đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội ngay từ năm 2020:

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Kế hoạch Đầu tư cân đối thêm 3.000 tỷ đồng từ ngân sách nhà nước để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ chủ trì Hội nghị phát triển nhà ở xã hội đảm bảo an sinh xã hội (sau đại dịch CoViD-19), để tạo cú hích phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền ngay trong năm 2020 và cho những năm tiếp theo, để đáp ứng nhu cầu nhà ở thực của cán bộ, công chức viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân, lao động, người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tài chính; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTĐĐ: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com