

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 61/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 08 năm 2022

“V/v Bài góp ý gửi đến Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được gửi bài góp ý gửi đến Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp do Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính chủ trì vào buổi sáng ngày 01/08/2022, như sau:

1/- Báo cáo một số nét về thực trạng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân tại thành phố Hồ Chí Minh:

Thành phố Hồ Chí Minh có **122.111 công chức, viên chức** nhưng mới **chỉ có hơn 5.000 căn bộ** được hỗ trợ **vay ưu đãi với lãi suất 4,7%/năm** trong **20 năm** để mua nhà

Thành phố có khoảng **3 triệu người nhập cư**, chủ yếu là công nhân lao động mà phần lớn **muốn thuê nhà ở xã hội**, hoặc phòng trọ.

Thành phố có **285.000 công nhân tại 17 khu công nghiệp**, khu chế xuất nhưng chỉ có **15% được thuê chỗ ở tại các nhà lưu trú công nhân** (chưa bao gồm 95.000 công nhân các cụm công nghiệp); Có **06 khu công nghiệp**, khu chế xuất **đã có nhà lưu trú công nhân**; Có một số **doanh nghiệp đã xây nhà lưu trú công nhân**, điển hình như các Công ty Nissei Electric 1.520 chỗ ở; Palace 1.012 chỗ ở; Đức Bồn 416 chỗ ở. Riêng, Công ty Giấy Pou Yen (100ha) có **hơn 80.000 công nhân**, trong đó có **16.000 công nhân thuê phòng trọ tại các tỉnh lân cận**, phần lớn ở tỉnh Long An và Công ty đã bố trí **800 xe ca** đưa đón hàng ngày làm tăng thêm lưu lượng phương tiện giao thông.

Đồng thời, thành phố Hồ Chí Minh có khoảng **60.470 cơ sở nhà trọ của cá nhân, hộ gia đình với 560.219 phòng trọ đã giải quyết chỗ ở cho khoảng 1,4 triệu công nhân lao động thuê phòng trọ** với giá thuê khoảng **800 nghìn cho đến 1,5 triệu đồng/tháng nhưng đã chiếm đến khoảng 20% thu nhập của công nhân lao động**. Theo kết quả khảo sát của Liên đoàn lao động thành phố đối với công nhân ngành may mặc thì thu nhập bình quân khoảng **6,8 triệu đồng/tháng**, trong đó có **21% có thu nhập dưới 5 triệu đồng/tháng; 40% có thu nhập 5 - 8 triệu đồng/tháng; 16% có thu nhập 8 - 12 triệu đồng/tháng**; chỉ có khoảng **3% có thu nhập trên 12 triệu đồng/tháng**; Có đến **41% công nhân lao động cho biết không đủ sống; có 15,8% cho biết vừa đủ sống; có 22,3% cho biết có dư chút ít và có 21,9% cho biết có dư khá**. Như vậy, có đến khoảng **56,8% công nhân lao động có thu nhập rất thấp và trên 60% công nhân lao động nhập cư chỉ có nhu cầu thuê nhà ở xã hội, phòng trọ** để sau một thời gian 10-15 năm làm việc **tích lũy được một số vốn rồi trở về quê**.

Do vậy, các hộ gia đình và cá nhân là lực lượng chủ yếu đã giúp giải quyết được bài toán chỗ ở cho đa số công nhân lao động và người nhập cư với nhiều khu nhà trọ có chất lượng khá tốt, khá khang trang so với 15-20 năm trước đây.

2/- Về phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2020 cả nước đạt 41% kế hoạch. Riêng thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020 xây dựng được 15.000 căn nhà ở xã

hội đạt 75% kế hoạch; nhưng kết quả này chưa đáp ứng được nhu cầu nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân rất lớn của xã hội.

3/- Một số “vướng mắc” của doanh nghiệp chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

1. Chưa được vay ưu đãi nhà ở xã hội với lãi suất 4,8%.

2. Dự án nhà ở xã hội cho thuê chưa được giảm 70% thuế suất Thuế GTGT, Thuế TNDN theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 và tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, nhưng Tổng cục Thuế đã có Văn bản số 4216/TCT-TTHT ngày 17/10/2019 trả lời chỉ cho **giảm 50% thuế suất** Thuế GTGT, Thuế TNDN.

3. Quy trình thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội của doanh nghiệp tư nhân lại **rất rắc rối, nhiều khê** hơn thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại, điển hình là quy định cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội **“được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần”** theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền **không dám phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án nhà ở xã hội do lo ngại tăng dân số cục bộ**, không phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Hiệp hội nhận thấy, đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội **phải là người thường trú tại thành phố Hồ Chí Minh nên không làm tăng dân số của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, dẫn đến hồ sơ không được giải quyết kịp thời** do phải chờ đợi thực hiện thủ tục **điều chỉnh** quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 **rất nhiều khê**.

4/- Kiến nghị:

1. Đề nghị sửa Luật Nhà ở quy định quy hoạch khu vực riêng để phát triển nhà ở xã hội và “nhà ở giá phù hợp với thu nhập” của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị với đầy đủ tiện ích, dịch vụ và kết nối giao thông thuận tiện, tương tự như thực tiễn của nhiều nước đã thực hiện.

2. Do ngân sách nhà nước có hạn nên nguồn vốn ngân sách nhà nước chỉ nên tập trung phát triển nhà ở xã hội cho thuê; Đối với nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua thì xã hội hoá để doanh nghiệp tư nhân thực hiện và có chính sách ưu đãi thực chất để khuyến khích doanh nghiệp tư nhân đầu tư nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.

3. Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (trước khi được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại quy mô dưới 10ha thì có thể được nộp vào ngân sách nhà nước giá trị quỹ đất 20% bằng tiền và lại quy định chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất dự án thì đã hoàn thành nghĩa vụ nhà ở xã hội dẫn đến ngân sách nhà nước không thu thêm được đồng nào để phát triển nhà ở xã hội; Theo quy định tại Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP) thì chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại quy mô dưới 2ha có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất dự án. Quy định này cũng dẫn đến ngân sách nhà nước không thu thêm được đồng nào để phát triển nhà ở xã hội.

Nên Hiệp hội thống nhất với việc bỏ quy định nộp bằng tiền đối với quỹ đất 20%, nhưng Nghị định 49/2021/NĐ-CP cũng đã bãi bỏ cả phương thức hoán đổi quỹ đất 20% bằng quỹ đất hoặc quỹ nhà ở xã hội khác có giá trị tương đương là không phù hợp với quy định tại Điều 16 và Điều 26 Luật Nhà ở.

Hiệp hội đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại không phân biệt quy mô diện tích được lựa chọn, hoặc xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% trong dự án; hoặc được hoán đổi quỹ đất 20% nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại bằng quỹ đất ở hoặc quỹ nhà ở tại vị trí khác theo nguyên tắc đảm bảo giá trị tương đương.

4. Hiệp hội đề nghị **bổ sung chính sách ưu đãi** để phát triển “**nhà ở giá phù hợp thu nhập**” của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị với **mức ưu đãi** về tiền sử dụng đất, thuế, tín dụng **bằng khoảng phân nửa (1/2) mức ưu đãi** dành cho nhà ở xã hội.

5. Đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội **bổ trí vốn ưu đãi nhà ở xã hội** trong kế hoạch sử dụng vốn ngân sách nhà nước trung hạn giai đoạn 2021-2025 để có nguồn “**vốn mới**” thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

6. Đề nghị Chính phủ chỉ đạo đẩy nhanh gói 15.000 tỷ đồng, trước hết là hỗ trợ 2 tháng tiền thuê nhà cho công nhân lao động. Nhưng một phần của gói hỗ trợ 15.000 tỷ đồng sẽ có thể bị “**é**” do **thiếu dự án nhà ở xã hội** dẫn đến **thiếu sản phẩm nhà ở xã hội**, nên Hiệp hội đề nghị **bổ sung đối tượng chủ nhà trọ cũng được vay ưu đãi** để đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp nhà trọ, phòng trọ cho công nhân lao động thuê.

7. Đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét **sửa đổi Thông tư 20/2021/TT-NHNN** để cho phép Vietcombank, VietinBank, BIDV, Agribank được phép cho **cá nhân, hộ gia đình vay mua, thuê mua nhà ở xã hội**. Bởi lẽ, theo quy định tại Thông tư 20/2021/TT-NHNN thì cá nhân, hộ gia đình **chỉ được vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội**, nhưng lại **phải gửi tiết kiệm nhà ở xã hội trong 12 tháng** mới đủ điều kiện vay ưu đãi nhà ở xã hội (!); Còn 04 ngân hàng Vietcombank, VietinBank, BIDV, Agribank **chỉ được phép cho cá nhân, hộ gia đình vay ưu đãi với lãi suất 4,8%/tháng** để xây nhà, sửa chữa nhà. Thông tư 20/2021/TT-NHNN **chỉ phù hợp** với khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014 nhưng **không phù hợp** và **trái với quy định** của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và Nghị định 49/2021/NĐ-CP.

8. Để được **giảm 2% lãi suất vay** theo gói hỗ trợ 40.000 tỷ đồng, Hiệp hội đề nghị các địa phương **tập trung tháo gỡ thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội và thực hiện đấu thầu các khu đất công được quy hoạch làm nhà ở xã hội để có nhiều hơn các dự án nhà ở xã hội được phê duyệt để sớm triển khai thực hiện**. Bởi lẽ, theo các quy định pháp luật hiện hành thì thành phố Hồ Chí Minh đang xây dựng quy trình thủ tục đấu thầu dự án nhà ở xã hội để lựa chọn chủ đầu tư dù rất nỗ lực để có thể rút ngắn phân nửa thời gian so với trước đây nhưng cũng **phải mất đến hơn 200 ngày**.

9. Đề nghị Bộ Xây dựng quy định **tiêu chuẩn thiết kế phòng trọ** để tăng cường chức năng quản lý nhà nước và nâng cao chất lượng công trình nhà trọ, phòng trọ tạo điều kiện cho công nhân lao động có chỗ ở tốt hơn, an toàn và nhiều tiện ích hơn.

10. Đề nghị đưa “**thiết chế công đoàn**” tại các khu công nghiệp, khu chế xuất với các khu nhà ở với nhiều tiện ích, dịch vụ phục vụ công nhân, lao động.

11. Đề nghị **sửa đổi** khoản 1 Điều 1 **Nghị định 49/2021/NĐ-CP** quy định **tất cả dự án nhà ở thương mại đều phải dành một phần quỹ đất của dự án để thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội** theo đúng quy định của Điều 16 và Điều 26 Luật Nhà ở 2014.

12. Đề nghị **sửa đổi** khoản 2 Điều 2 **Nghị định 49/2021/NĐ-CP** về “**xử lý chuyển tiếp**” **bổ sung** quy định cho phép dự án nhà ở thương mại dưới 10ha **đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền** theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước thời điểm Nghị định 49/2021/NĐ-CP **có hiệu lực, để tháo gỡ vướng mắc** cho các dự án nhà ở thương mại dưới 10 ha.

13. Đề nghị **tháo gỡ vướng mắc** về quy trình thủ tục đầu tư **dự án nhà ở xã hội của doanh nghiệp tư nhân** hiện đang **rất rắc rối, nhiều khó hơn** thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại để **động viên doanh nghiệp tư nhân tham gia thực hiện dự án nhà ở xã hội**.

14. Đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét **cho phép doanh nghiệp được đầu tư dự án khu nhà trọ cho thuê** để có nhiều hơn các khu nhà trọ, phòng trọ có chất

lượng tốt, nhiều tiện ích, dịch vụ, an toàn phục vụ cho công nhân lao động và thúc đẩy sự cạnh tranh để các chủ nhà trọ cũng phải nâng cấp nhà trọ của mình tốt hơn.

Hiệp hội nhận thấy, **thực hiện các giải pháp nêu trên sẽ góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội, phòng trọ cho thuê trong thời gian tới đây.**

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

Đính kèm:

1/- Văn bản 56/2022/CV-HoREA ngày 18/07/2022 "Kiến nghị một số giải pháp nhằm thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về **phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững**".

2/- Văn bản 59/2022/CV-HoREA ngày 26/07/2022 "Báo cáo đề xuất sớm giải quyết một số "vướng mắc" của Luật Nhà ở 2014 và pháp luật có liên quan để **phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững**", trong đó có các kiến nghị về giải pháp phát triển nhà ở xã hội.