

ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP GÓP PHẦN HOÀN THIỆN CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ

THS QHĐT PHẠM THỊ THU HÀ | CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, BỘ XÂY DỰNG

Tóm tắt

Trong những năm qua, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là một vấn đề an sinh xã hội, một nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, trong đó đặc biệt chú trọng việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng chính sách xã hội, trong đó có các đối tượng là người thu nhập thấp khu vực đô thị. Tuy nhiên, bên cạnh các thành tựu đã đạt được, quá trình thực hiện cơ chế chính sách nhà ở xã hội cũng đã xuất hiện một số tồn tại, bất cập đòi hỏi phải hoàn thiện, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của bộ phận lớn người dân đô thị có mức thu nhập còn thấp, không đủ khả năng mua nhà ở theo cơ chế thị trường. Trong khuôn khổ bài viết này, tác giả đưa ra những nhận định cá nhân với mong muốn đề xuất một số giải pháp để hoàn thiện hơn nữa các chính sách hiện hành.

Abstract

Over the years, taking care of housing for the people has always been concerned by our Party and State and identified as a social security issue, a central task in the socio-economic development of the country; in which special attention is paid to promoting the development of social housing to address the housing needs of social policy beneficiaries, including low-income people in urban areas. However, besides the achievements, in the process of implementing social housing mechanisms and policies, there has also been an inadequacy that requires improvement to meet the needs of housing in accordance with the affordability of a large part of urban people with low income cannot afford to buy housing according to the market mechanism. In this article, the author makes personal observations with the desire to propose some solutions to further improve the current policies.

NHỮNG THÀNH TỰU ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Các cơ chế, chính sách về nhà ở xã hội đã có đóng góp quan trọng trong việc đảm bảo an sinh xã hội theo đường lối của Đảng

C

hính 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. Do đó, chủ trương đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo đang gặp khó khăn về nhà ở thông qua việc Nhà nước thực hiện chính sách khuyến khích, hỗ trợ, tạo điều kiện cho doanh nghiệp và đối tượng thụ hưởng, đẩy mạnh vai trò của doanh nghiệp và cộng đồng xã hội, nâng cao tính chủ động vươn lên của các đối tượng thụ hưởng đã nhận được sự đồng thuận, ủng hộ cao của các cấp, các ngành từ Trung ương đến địa phương, các doanh nghiệp cũng như các tầng lớp dân cư trong toàn xã hội.

Có thể nói rằng, đến nay hệ thống pháp luật về nhà ở xã hội về cơ bản đã được ban hành tương đối đầy đủ, có nhiều sự đổi mới trong tư duy chính sách nhằm giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách thông qua các Chương trình hỗ trợ nhà ở (trong đó có chương trình nhà ở xã hội) đã tạo điều kiện để hàng triệu người dân có khó khăn về nhà ở, đặc biệt là người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị tự tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định. Bên cạnh đó, với chính sách đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã tạo điều kiện nâng cao điều kiện và chất lượng môi trường sống của người dân, góp phần thực hiện chính sách an sinh - xã hội của đất nước.

Các cơ chế, chính sách về nhà ở xã hội được ban hành đã góp phần vào ổn định kinh tế vĩ mô

Trong những thời điểm khủng hoảng của thị trường bất động sản, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã kịp thời ban hành và quyết liệt chỉ đạo thực thi nhiều giải pháp nhằm thúc

đẩy phát triển nhà ở xã hội để vừa đảm bảo an sinh xã hội, vừa tái cơ cấu, bình ổn thị trường bất động sản, ổn định kinh tế vĩ mô. Điển hình, 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 tại khu vực đô thị tạo lập nhà ở, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thực hiện tái cấp vốn (áp dụng lãi suất vay ưu đãi 6% năm 2013 và 5% từ năm 2014 đến năm 2016) từ năm 2013 đến năm 2016, trong đó 70% gói tín dụng (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 (tương đương với 9.000 tỷ đồng) hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Sau 03 năm thực hiện, chính sách này đã tạo điều kiện cho 56.186 người mua được nhà ở.

Các cơ chế, chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội hiện hành đã góp phần quan trọng trong việc huy động các nguồn

lực của xã hội vào phát triển nhà ở, giảm bớt gánh nặng ngân sách cho Nhà nước

Trước đây, trong giai đoạn 1960-1990 Nhà nước ta đã đầu tư vốn để xây dựng được khoảng hơn 16 triệu m² nhà ở, trong đó có khoảng hơn 3 triệu m² nhà chung cư để giải quyết chỗ ở cho khoảng 30% số cán bộ, công nhân, viên chức nhà nước. Có thể nói, chính sách này đã góp phần không nhỏ vào việc thực hiện thắng lợi công cuộc đấu tranh giải phóng dân tộc và phát triển kinh tế - xã hội sau khi đất nước hoàn toàn thống nhất. Tuy nhiên, chính sách này đã tạo ra sự trông chờ, ỉ lại vào Nhà nước của đại bộ phận cán bộ, công nhân viên chức nhà nước; tạo ra sự bất công bằng trong xã hội giữa người nhà nước và người ngoài nhà nước, không huy động được các nguồn lực trong xã hội để phát triển và cải thiện nhà ở cho người dân.

Tiếp đó, khi Nhà nước xóa bỏ chính sách phân phối về nhà ở thông qua việc giao đất cho dân (bao gồm cả cán bộ, công nhân viên chức nhà nước) để họ tự làm nhà ở và việc khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở đã giúp huy động được nhiều nguồn lực hơn cho việc phát triển nhà ở, giảm bớt gánh nặng cho Nhà nước và nhiều người đã tự lo được nhà ở cho bản thân và gia đình.

Tuy nhiên, do việc xóa bỏ chế độ bao cấp, phân phối nhà ở nên nhiều cán bộ, công nhân viên chức có thu nhập thấp, gia đình không có điều kiện trợ giúp đã gặp rất nhiều khó khăn về nơi ở để an cư lạc nghiệp. Các chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở mới chỉ dừng ở các quy định chung chung, chưa có chính sách cụ thể, nhất là các cơ chế, chính sách ưu đãi từ phía Nhà nước do vậy chưa đủ sức hấp dẫn để thu hút các doanh nghiệp tham gia đầu tư, nên trên thực tế quỹ nhà ở vẫn còn rất hạn chế; cán bộ, công nhân viên chức nhà nước, nhất là những người có mức lương thấp hầu hết đều vẫn gặp rất nhiều khó khăn về vấn đề nhà ở.

Từ khi có Luật Nhà ở năm 2005 đến nay, đặc biệt là Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được ban hành năm 2011, đã tạo một bước đột phá trong việc xác định trách nhiệm phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp không chỉ là của Nhà nước mà còn là trách nhiệm của doanh nghiệp và người dân.

Do đó chính sách nhà ở xã hội đã hướng tới việc khuyến khích, thu hút và huy động các nguồn vốn xã hội hóa để phát triển các loại nhà ở xã hội, nhất là nhà ở xã hội thuê mua và nhà ở xã hội được bán trả tiền một lần thông qua nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội về đất đai, hạ tầng trong và ngoài dự án, thuế, tín dụng, quy hoạch - kiến trúc... theo hướng đổi mới, dành nhiều ưu đãi đặc biệt, nhất là ưu đãi về miễn tiền sử dụng, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất làm nhà ở xã hội, đã tạo điều kiện thu hút các thành phần kinh tế tham gia, nhất là sự tham gia của các doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, góp phần rất lớn trong việc giảm gánh nặng ngân sách cho Nhà nước.

Các cơ chế, chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội hiện hành đã góp phần đa dạng hóa nguồn cung nhà ở để phục vụ nhân dân

Với những cơ chế, chính sách nhà ở xã hội được ban hành, hàng hoá nhà ở cũng ngày càng phong phú hơn, bên cạnh nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường thì còn có loại hình nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở được mua, thuê, thuê mua nhà ở phù hợp với điều kiện tài chính của đại bộ phận người dân đô thị còn thấp như hiện nay (Theo thống kê của Hiệp hội bất động sản TP HCM, tại Việt Nam giá nhà ở bình quân bằng 20-25 lần thu nhập bình quân của người dân khu vực đô thị trong khi tại các nước phát triển giá nhà ở chỉ bằng khoảng 5-7 lần mức thu nhập bình quân).

Bên cạnh đó, các chính sách hiện hành cũng tạo điều kiện cho các chủ thể tham gia thị trường nhà ở có nhiều cơ hội lựa chọn hình thức tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, làm tăng nguồn cung nhà ở đô thị, từng bước góp phần tạo nên bộ mặt đô thị văn minh hiện đại.

NHỮNG MẶT CÒN HẠN CHẾ

Mặc dù các chính sách về nhà ở xã hội đã được ban hành tương đối đầy đủ như nêu trên, nhưng còn tồn tại nhiều hạn chế.

Hệ thống cơ chế, chính sách phát triển và quản lý nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng vẫn còn thiếu đồng bộ

Thực tế vừa qua cho thấy vẫn còn có sự thiếu đồng bộ giữa chính sách nhà ở với chính sách về đất đai, đầu tư, quy hoạch và tài chính nhà ở, dẫn đến các chính sách có liên quan đến lĩnh vực nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng mặc dù đã được ban hành khá nhiều nhưng vẫn còn chồng chéo, chưa thống nhất, gây nhiều khó khăn cho công tác phát triển và quản lý nhà ở xã hội (như chính sách về thủ tục đầu tư xây dựng, chính sách về vốn cho vay ưu đãi; chính sách về thuế áp dụng với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê...).

Các quy định của pháp luật về đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở xã hội ngày càng mở rộng, trong khi nguồn lực về nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nguồn vốn ngân sách rất hạn chế không đáp ứng được nhu cầu

Hiện còn thiếu các định chế tài chính tham gia hỗ trợ vốn cho phát triển nhà ở, đặc biệt là hỗ trợ cho người nghèo, người thu nhập thấp vay để mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội hoặc cho các doanh nghiệp vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nên việc huy động vốn, nhất là vốn trung hạn và dài hạn cho phát triển nhà ở xã hội gặp nhiều khó khăn trong khi các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, cần có sự hỗ trợ của Nhà nước ngày càng được mở rộng.

NGUYÊN NHÂN CỦA NHỮNG HẠN CHẾ

Nguyên nhân khách quan

Do chính sách xã hội được sửa đổi, bổ sung qua nhiều giai đoạn khác nhau nên quan điểm, tư duy chính sách có nhiều điểm chưa thống nhất, rõ ràng.

Chính sách nhà ở xã hội hiện hành mới chỉ có các cơ chế ưu đãi, khuyến khích nguồn vốn xã hội hóa của các thành phần kinh tế trong nước nhưng chưa có cơ chế ưu đãi để khuyến khích, thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này.

Việc phối hợp giữa các Bộ, ngành chưa chặt chẽ, đặc biệt là sự phối hợp giữa Bộ Xây dựng và các cơ quan chức năng có liên quan đến việc bố trí nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội còn nhiều hạn chế, thiếu chặt chẽ dẫn tới việc phân bổ nguồn vốn chậm so với kế hoạch, điều đó gián tiếp dẫn tới việc đưa chính sách về nhà ở xã hội vào cuộc sống đạt hiệu quả rất thấp.

Trong 10 năm qua, tốc độ tăng trưởng kinh tế và quá trình đô thị hóa diễn ra rất nhanh, trong khi việc ban hành chính sách phụ thuộc vào Chương trình xây dựng pháp luật của Đảng, Nhà nước, Quốc hội và Chính phủ, chính sách khi ra đời đã chậm so với thực tế phát triển kinh tế - xã hội và đời sống của người dân, thậm chí có chính sách vừa ban hành đã phải sửa đổi, bổ sung... các cơ quan thực thi chính sách ở địa phương, doanh nghiệp và người dân gặp rất nhiều khó khăn trong việc áp dụng chính sách.

Hầu hết các doanh nghiệp chỉ chú trọng phát triển nhà ở thương mại cao cấp, diện tích lớn để bán cho những người có thu nhập cao nhằm thu hồi vốn nhanh, tỷ lệ sinh lời cao mà chưa quan tâm phát triển các loại căn hộ có diện tích nhỏ, có giá bán phù hợp với đại bộ phận người dân có thu nhập thấp và trung bình.

Tâm lý đa số người dân vẫn muốn sở hữu nhà ở hơn là thuê, thuê mua; muốn ở nhà thấp tầng gắn với đất hơn là ở nhà chung cư dẫn tới việc phát triển mô hình nhà ở xã hội (đặc biệt là nhà chung cư) để cho thuê, cho thuê mua không hiệu quả (Tỷ trọng nhà ở chung cư chỉ chiếm 3,9% tổng số nhà ở đô thị cả nước, Hà Nội là địa phương có tỷ lệ nhà chung cư cao nhất nhưng mới đạt tỷ lệ 16,6%, trong khi đó tại TPHCM tỷ lệ nhà chung cư mới đạt 6,13%; tỷ lệ số hộ dân đi thuê nhà để ở tại khu vực đô thị mới đạt 18,08%, thấp hơn nhiều so với số hộ có sở hữu nhà ở).

Hệ thống tài chính nhà ở chưa đáp ứng nhu cầu phát triển của thị trường nhà ở. Mặc dù đã có sự tham gia của một số định chế tài chính trong việc phát triển nhà ở, nhưng hệ thống tài chính nhà ở nước ta chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn, chưa thành lập được các quỹ đầu tư để phát triển nhà ở như quỹ tiết kiệm nhà ở, quỹ đầu tư bất động sản... Thị trường thế chấp bất động sản chưa hoạt động có hiệu quả, nguồn vốn cho phát triển nhà ở còn thiếu, đặc biệt là nguồn vốn tín dụng trung hạn và dài hạn. Việc thanh toán trong giao dịch nhà ở chủ yếu bằng tiền mặt hoặc quy đổi bằng vàng, ngoại tệ gây khó khăn trong công tác quản lý, thu thuế và nhiều rủi ro cho người dân khi thực hiện các giao dịch về nhà ở.

Nguyên nhân chủ quan

Cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà ở chưa được kiện toàn, chưa đảm bảo yêu cầu ở tất cả các cấp từ Trung ương tới địa phương, đặc biệt là **vai trò dẫn dắt, điều hành**

của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở cấp Trung ương (Bộ Xây dựng) còn rất mờ nhạt, thiếu hiệu lực hiệu quả.

Hạn chế trong nhận thức về chính sách nhà ở xã hội từ các nhà hoạch định chính sách cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan thực thi chính sách ở các cấp địa phương, đến doanh nghiệp và người dân, đặc biệt là quan niệm về nhà ở xã hội chưa phản ánh đúng bản chất của loại hình nhà ở này; cách phân loại các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội còn lẫn lộn về mục tiêu của chính sách, mơ hồ về phạm vi đối tượng áp dụng. Chính sách nhà ở xã hội hiện hành áp dụng cho 10 nhóm đối tượng, trong khi có những nhóm đối tượng đã có chính sách riêng như: người có công với cách mạng (pháp lệnh về ưu đãi người có công với cách mạng); hộ nghèo khu vực nông thôn (Chương trình hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg); hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, Chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ gia đình khu vực thường xuyên bị ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long); 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 (Chương trình nhà ở cho sinh viên bằng nguồn vốn trái phiếu Chính phủ)...

Cán bộ nghiên cứu và hoạch định chính sách nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng còn thiếu về số lượng và yếu về chất lượng nên dẫn tới chất lượng văn bản quy phạm pháp luật chưa đạt yêu cầu, đặc biệt là yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Công tác phổ biến, tuyên truyền về chính sách nhà ở xã hội tới toàn xã hội chưa được quan tâm, quán triệt một cách đầy đủ, toàn diện ở các cấp các ngành dẫn tới người dân chưa nhận thức được đúng, đủ về chính sách nhân văn tốt đẹp của Đảng, Nhà nước ta đối với các đối tượng có thu nhập thấp, không có khả năng chi trả nhà ở theo cơ chế thị trường.

Nhiều dự án phát triển nhà ở được triển khai chưa căn cứ vào quy hoạch và kế hoạch phát triển nhà ở.

Công tác thống kê, cập nhật thông tin, dự báo nhu cầu về nhà ở thiếu chính xác, công tác xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

của một số địa phương chưa được quan tâm đúng mức, dẫn đến tình trạng nguồn cung cấp nhà ở của thị trường chưa đáp ứng, chưa phù hợp với nhu cầu của các tầng lớp dân cư (thừa ở phân khúc cao cấp; thiếu ở phân khúc bình dân, giá rẻ).

Việc phát triển phân khúc nhà ở cho thuê tuy đã được ưu đãi hơn các phân khúc khác nhưng thực hiện còn rất chậm, do xây dựng nhà ở cho thuê cần nguồn vốn lớn, thời gian thu hồi vốn dài, trong khi nguồn vốn cho doanh nghiệp đầu tư không được bố trí, nên các doanh nghiệp hiện chủ yếu là vay thương mại ngắn hạn, tiền thuê nhà không đủ bù đắp chi phí đầu tư xây dựng và chi phí tài chính nên không triển khai.

KIẾN NGHỊ MỘT SỐ GIẢI PHÁP

Để giải quyết một cách căn bản, toàn diện chính sách về nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp khu vực đô thị, bài viết đề xuất các giải pháp chung và giải pháp cụ thể về hoàn thiện thể chế như sau:

Giải pháp chung

(1) Về bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Địa phương cần khẩn trương thực hiện: (i) Xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở. Đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm; (ii) Nghiêm túc thực hiện việc dành quỹ đất 20% để làm nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại; (iii) Rà soát, bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi về giao thông, giải phóng mặt bằng tạo đất sạch, không quy hoạch tại các vị trí khó giải phóng mặt bằng; công bố công khai quỹ đất; (iv) Rà soát quỹ đất công trong đô thị không có nhu cầu hoặc sử dụng kém hiệu quả để kêu gọi đầu tư làm nhà ở xã hội.

(2) Về thủ tục, ưu đãi đầu tư. Các địa phương cần: (i) Có các cơ chế, giải pháp cụ thể để hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn. Bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội; (ii) Bổ sung và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ thực hiện công tác phát triển nhà ở xã hội tại địa phương để hướng dẫn thực hiện các thủ tục đầu tư chính xác và



Nhà ở xã hội là chính sách đẩy nhân văn của Nhà nước



Mặc dù được quan tâm và hỗ trợ nhưng phát triển nhà ở xã hội vẫn gặp nhiều khó khăn

nhau chóng, đúng quy định; (iii) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong việc thực hiện các chính sách, chương trình phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

(3) Về nguồn vốn cho vay ưu đãi. (i) Sớm bố trí thêm nguồn vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội do ngân hàng này có thể thực hiện cho chủ đầu tư phát triển nhà ở xã hội vay từ sau 2020; bố trí nguồn vốn bù lãi suất cho các ngân hàng thương mại được Nhà nước chỉ định để cho cá nhân và doanh nghiệp vay nhà ở xã hội; (ii) Kiểm tra việc thu và quản lý, sử dụng nguồn tiền nộp tương đương quỹ đất 20% của các địa phương để phát triển nhà ở xã hội. Nhất thiết phải sử dụng nguồn tiền này và hỗ trợ từ ngân sách địa phương để đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp, người nghèo, người thu nhập thấp tại các đô thị trên địa bàn theo đúng quy định.

(4) Về đối tượng thụ hưởng. (i) Xây dựng, tích hợp hệ thống thông tin điện tử toàn diện về điều kiện nhà ở của người dân với dữ liệu quốc gia về quản lý cư trú và dân cư để các cơ quan thụ lý hồ sơ có thể kiểm tra bằng cơ sở dữ liệu điện tử được cập nhật liên tục trên phạm vi cả nước. (ii) Tập trung các nguồn lực của Nhà nước về đất đai, tài chính, chính sách để phát triển nhà ở xã hội cho thuê, nhà ở thương mại giá thấp; giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Tỉnh chủ trì thực hiện.

(5) Về công tác thông tin, tuyên truyền. Các cơ quan trung ương cần tăng cường công tác tuyên truyền giảm sự kỳ thị giữa nhà ở xã hội và nhà ở thương mại; nâng cao sự tin tưởng của người dân về mục tiêu nhân văn của nhà ở xã hội, không phải để đầu cơ, trục lợi.

Giải pháp đột phá

Sớm sửa đổi toàn diện Luật Nhà ở 2014, trong đó hoàn thiện các chính sách nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị theo hướng:

Thay đổi quan niệm, tư duy về chính sách nhà ở xã hội, bỏ hình thức đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, thu hẹp đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội, định nghĩa về người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị (có thể bao gồm đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức trong hệ thống chính trị).

Đẩy mạnh đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn xã hội hóa, thu hẹp đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội; khuyến khích đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người thu nhập thấp, thí điểm các mô hình dự án nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn FDI tại các đô thị trọng điểm như Hà Nội, TPHCM, Đà Nẵng, Hải Phòng, Cần Thơ.

Đa dạng hóa nguồn cung nhà ở thông qua các chính sách khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở thương mại giá thấp.

Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở và nhà ở xã hội.

Ban hành Chiến lược quốc gia về nhà ở giai đoạn 2020-2030 và tầm nhìn đến năm 2045, trong đó tiếp tục duy trì những chính sách hay trong Chiến lược nhà ở hiện hành và hoàn thiện, bổ sung thêm các chính sách mới phù hợp với định hướng, chủ trương của Đảng, đồng bộ với chính sách pháp luật của Nhà nước./

Tài liệu tham khảo

1. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội khóa 13.
2. 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.
3. Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.
4. Báo cáo số 147/BC-BXD ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng.
5. Các báo cáo nội bộ định kỳ của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản- Bộ Xây dựng năm 2020 và quý I năm 2021.
6. Báo cáo số liệu của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam năm 2020.
7. Các báo cáo của Ngân hàng Chính sách xã hội năm 2020.
8. Các báo cáo kiến nghị đề xuất của Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh năm 2020.