

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CHẶNG ĐƯỜNG MỚI, KHÓ KHĂN VÀ GIẢI PHÁP



Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính phát biểu tại Hội nghị Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp

Tại Hội nghị Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp diễn ra vào ngày 01/8/2022, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã đưa ra quan điểm và định hướng: “Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế-xã hội. Phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân là trách nhiệm, là nghĩa vụ, là đạo đức của người làm quản lý nhà nước, của xã hội, của các doanh nghiệp và của người dân. Người đứng đầu các bộ, ngành và địa phương phải quan tâm, có trách nhiệm, quyết liệt thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp”. Và đặt ra mục tiêu: “Trong giai đoạn từ nay đến năm 2030, trên cả nước hoàn thành đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp”.



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị và Bí thư Thành ủy Hà Nội Đinh Tiến Dũng dẫn đầu đoàn công tác kiểm tra khu Nhà ở xã hội tại ô đất CT3, CT4 KĐT M Kim Chung

THIẾT KẾ ĐIỂN HÌNH SẼ RÚT NGẮN THỜI GIAN, CHI PHÍ THỰC HIỆN NHÀ Ở XÃ HỘI (*)

Phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân cả về chất lượng và số lượng là một yêu cầu thực tế và cấp bách hiện nay. Các nghị định và thông tư hướng dẫn được Chính phủ và Bộ Xây dựng ban hành cũng đã chỉ rõ các quy định liên quan đến công tác quy hoạch, sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội. Đối với tiêu chuẩn về diện tích cho căn hộ trong khoảng từ 25m² đến 70m² và cho phép diện tích không vượt quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa cũng là quy định phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của đa số nhóm đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Chúng ta cũng cần phải bỏ suy nghĩ nhà ở xã hội là khu ở với các căn hộ ở chật chội, hạ tầng không đảm bảo. Vấn đề ở góc độ quy hoạch, thiết kế chúng ta cần có các mẫu thiết kế tốt, không gian dù nhỏ nhưng vẫn phải tiện nghi, nội thất gọn gàng, linh hoạt đảm bảo yêu cầu sử dụng và các hoạt động sống hàng ngày của người dân. Để có được điều này thì việc nghiên cứu xây dựng các mẫu thiết kế điển hình cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân là thực sự cần thiết. Các mẫu thiết kế điển hình cũng cần có tính phổ quát, khả năng áp dụng linh hoạt và khi triển khai thực tế sẽ chỉ cần điều chỉnh trên cơ sở quy mô cần thiết dự án hay một số điều kiện cụ thể khác của khu đất xây dựng.



Việc áp dụng thiết kế điển hình cũng sẽ rút ngắn được thời gian lựa chọn phương án thiết kế, công tác thẩm định, thẩm tra. Bên cạnh đó, việc lựa chọn các giải pháp module hóa cấu kiện, bộ phận công trình, áp dụng công nghệ, vật liệu xây dựng để có thể rút ngắn thời gian tiến độ thi công từ đó giảm giá thành xây dựng, giảm giá bán, giá thuê cho người dân./

(*) THS.KTS VŨ ĐÌNH THÀNH - PHÓ VIỆN TRƯỞNG PHỤ TRÁCH VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA



HƯỚNG TỚI XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI CHO THUÊ LÂU DÀI (*)

Nhu cầu nhà ở của công nhân trong các khu công nghiệp, khu chế xuất là lớn nhất, do đó, trước mắt cần tập trung giải quyết cho nhóm đối tượng này. Tuy nhiên việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê lâu dài sẽ phù hợp hơn việc xây dựng nhà để bán cho người lao động, vì những nguyên nhân sau:

Thứ nhất, thu nhập của công nhân thấp, chi phí sinh hoạt cao nên khả năng mua được nhà ở là rất khó khăn. Do vậy, rất khó hạ giá bán nhà ở xã hội để đáp ứng khả năng mua của người công nhân.

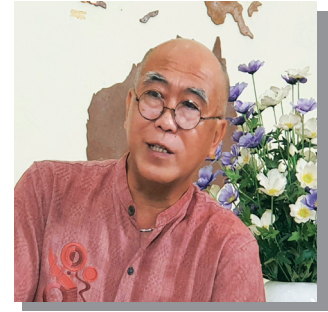
Thứ hai, trường hợp giảm giá bán nhà xuống thấp phù hợp với thu nhập của người lao động thì cần phải cắt giảm chi phí, hạ tổng mức đầu tư. Điều này dẫn đến việc phải cắt bớt các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, tiện ích, không gian sống, chi phí thiết bị...Vô hình trung dẫn hình thành các khu nhà ở chất lượng thấp trong tương lai.

Thứ ba, thuê nhà ở cũng là xu hướng của nhiều nước trên thế giới hiện nay thay cho việc sở hữu nhà ở. Ở Việt Nam, người công nhân vẫn đang phải thuê trọ tại những khu nhà đã xuống cấp, thiếu tiện ích. Vì vậy, nhà nước hoặc doanh nghiệp có thể đầu tư xây

dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân để cho thuê với mức giá tương đương nhưng chất lượng tốt hơn.

Ngoài ra, việc phát triển quỹ đất để đầu tư nhà ở công nhân cần tính toán ngay khi thành lập các khu công nghiệp, khu chế xuất, có thể dành riêng quỹ đất để lập dự án riêng, đồng bộ cho nhà ở công nhân đi kèm các tiện ích xã hội thay vì lồng ghép trong các khu dân cư, khu đô thị mới như hiện nay./

(*) THS.KTS NGUYỄN MINH ĐỨC- GIÁM ĐỐC VIỆN NHÀ Ở VÀ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG



PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CẦN SỰ VÀO CUỘC ĐỒNG BỘ (*)

Nhà ở xã hội đã được áp dụng miễn tiền thuê đất, đây là yếu tố góp phần không nhỏ trong việc hạ giá thành, nên phải kiểm soát để đúng đối tượng sử dụng tránh hỗ trợ “nhầm” như thời gian qua.

Về thiết kế, những mẫu nhà ở lắp ghép những năm 1970-1984 quy mô diện tích từ 18-24m² vẫn đủ cơ cấu một hộ gia đình khép kín với phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà vệ sinh. Do đó, việc xây dựng căn hộ lớn 40m² là lãng phí đối với loại hình nhà ở xã hội, chỉ nên đúng như quy định tối thiểu là 25m².

Bên cạnh đó, việc công khai công tác đấu thầu và lựa chọn nhà đầu tư, kiểm soát chất lượng công trình thì sẽ có nhiều đơn vị, đội thi công đăng ký lấy công làm lãi. Đặc biệt, việc kiểm soát thủ tục hành chính không để tình trạng cán bộ các cấp tham gia giải quyết hồ sơ tham nhũng, đặt suất mua bán giấu tên hay “cò mồi” mua bán suất của đối tượng được hưởng chính sách mua nhà ở xã hội thì chắc chắn giá thành sẽ giảm.

Mới đây, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì đề án xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội từ nay tới năm 2030, đó là mục tiêu thiết thực và ý nghĩa. Nhưng Bộ Xây dựng chủ trì, đưa ra chính sách, kêu gọi đầu tư thì không thể hoàn thành và trở

thành hiện thực. Bởi vì, đó là công tác của mọi cấp ngành, của toàn dân từ tài lực, trí lực, kể cả những nhà thiết kế, nhà khoa học nghiên cứu ứng dụng những mô hình căn hộ đủ tiện ích tối thiểu, vật liệu thích ứng với kinh tế của đối tượng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

Tuy nhiên, để hoàn thành kế hoạch này thì còn nhiều vấn đề phải giải quyết như quy hoạch, lựa chọn vị trí xây dựng, thiết kế, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiềm lực và sự quyết tâm của từng địa phương./

(*) KTS NGUYỄN PHÚ ĐỨC



XÁC ĐỊNH RÕ ĐỐI TƯỢNG THỤ HƯỞNG CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI (*)

Hiện nay, khó khăn trong phát triển nhà ở xã hội là xác định những người có thu nhập thấp thực sự. Theo chính sách hiện nay Nhà nước chưa yêu cầu người dân hàng năm phải làm báo cáo thuế nên không thể xác định được mức thu nhập của từng người. Do đó, một số người có thu nhập chính thức thấp nhưng thu nhập không chính thức lại rất cao nên xảy ra tình trạng không thể xác định được đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

Ngoài ra, quy định các dự án phải dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội có nhiều bất cập. Bởi nhà ở xã hội xây chung với nhà thương mại tạo cái nhìn không bình đẳng xét về nhiều khía cạnh, vì một bên được đầu tư cao cấp hơn và bên còn lại là nhà ở xã hội thì kém hơn về hình thức cũng như về đầu tư.

Do đó, để phù hợp hơn Nhà nước nên thu tiền của các chủ đầu tư thay vì thu 20% diện tích đất. Sau đó, lấy nguồn tiền này để đầu tư tập trung vào một khu dành riêng cho nhà ở xã hội.

Để tháo gỡ các vướng mắc của doanh nghiệp khi thực hiện nhà ở xã hội, cần giải quyết một số vấn đề sau đây:

Thứ nhất, phải đưa vào quy hoạch đô thị quỹ đất đủ lớn để đáp ứng nhu cầu nhà

ở xã hội. Đồng thời phải tự giải phóng mặt bằng, không thu tiền đất hoặc thu với giá thấp.

Thứ hai, phải có quỹ phát triển nhà với giá ưu đãi, cho vay lãi suất thấp. Tạo nguồn tiền cho phát triển nhà xã hội: Từ đóng góp của các chủ đầu tư thương mại, từ xã hội hóa, từ đóng góp của người mua nhà.../

Thứ ba, cần có giải pháp khoa học công nghệ để có thể xây dựng hàng loạt nhà với chi phí thấp mà vẫn đảm bảo chất lượng.

Thứ tư, thủ tục đầu tư đơn giản, rõ ràng, nhanh chóng.

Thứ năm, xác định đối tượng mua nhà phù hợp./

(*) ÔNG LÊ TUẤN HẢI - CHỦ TỊCH HĐQT TELIN GROUP



XÂY DỰNG NHÀ Ở CÔNG NHÂN CẦN TRIỂN KHAI TỪ KHÂU QUY HOẠCH (*)

Để bảo đảm nhu cầu về nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, vấn đề này phải được triển khai từ khâu quy hoạch, nhất là quy hoạch các khu công nghiệp. Đồng thời, khi phê duyệt dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất cũng phải gắn chặt với việc xây dựng nhà ở cho công nhân, nội dung này cần gắn với trách nhiệm của chủ doanh nghiệp và chính quyền địa phương.

Để thực hiện có hiệu quả và đẩy nhanh tốc độ xây dựng nhà ở cho công nhân, phải giải quyết tốt các vấn đề sau:

Về pháp luật và thủ tục hành chính: Cần sửa đổi, hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực này, tạo thông thoáng và đủ hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư. Đồng thời thủ tục cần được thực hiện nhanh gọn, tập trung một đầu mối để thống nhất xử lý.

Về quỹ đất và tổ chức thực hiện: Cần quy hoạch quỹ đất xây dựng nhà ở công nhân ngay từ quy hoạch tổng thể, phân khu và đặc biệt là quy hoạch chi tiết, nhất là quy hoạch các khu công nghiệp, khu chế xuất. Đồng thời, chính quyền địa phương phải chủ động tạo quỹ đất sạch để mời gọi doanh nghiệp tham gia dự án xây dựng nhà ở công nhân hoặc tổ chức đấu thầu dự án. Chính quyền địa phương cũng cần

phối hợp chặt chẽ với doanh nghiệp để có thể giao đất cho doanh nghiệp tự tổ chức xây dựng nhà ở cho công nhân của chính doanh nghiệp nếu doanh nghiệp đó có nhu cầu và đủ năng lực thực hiện.

Về vốn và chính sách: Cần có chính sách ưu đãi đối với những đối tượng tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân, kể cả doanh nghiệp bất động sản và hộ cá nhân xây dựng nhà trọ cho thuê; trong đó bao gồm chính sách ưu đãi về thuế, về hỗ trợ lãi suất cho vay ưu đãi./.

(*) BÙI VĂN DOANH - VIỆN TRƯỞNG VIỆN NGHIÊN CỨU BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



ĐÁNH GIÁ TOÀN DIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ KHUYẾN KHÍCH DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ (*)

Mới đây, Chính phủ giao Bộ Xây dựng chủ trì đề án xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội từ nay tới năm 2030 là tín hiệu tích cực. Bởi nhà ở xã hội là vấn đề mà chúng ta đang thiếu và được nhiều người mong đợi.

Tuy nhiên, Nhà nước cần nhanh chóng tháo gỡ những vướng mắc, bất cập còn tồn tại trong vấn đề nhà ở xã hội để sớm đưa chỉ tiêu này vào đời sống.

Để làm được điều này, Nhà nước cần rà soát lại các quy định đã ban hành và cơ chế quản lý nhà ở xã hội để xem phù hợp với thực tế hay chưa và rút kinh nghiệm như thế nào? Cần thực tế hóa các văn bản pháp lý ban hành trong điều kiện hiện nay.

Thực tế cho thấy, tình trạng người dân mua nhà ở xã hội nhưng không ở mà lại sang tên chuyển nhượng cũng bởi nhiều lý do, trong đó có vấn đề vị trí không thuận tiện và chất lượng công trình kém. Do đó, Nhà nước cần đánh giá lại những gì đã làm, chú ý đến vị trí xây dựng, đảm bảo chất lượng công

trình để nhà ở xã hội phát huy hiệu quả, tạo điều kiện sống tốt nhất cho người dân.

Muốn thực hiện được việc này, Nhà nước cần lắng nghe, lấy ý kiến của người dân, doanh nghiệp sau đó chỉnh sửa, bổ sung những điều chưa phù hợp trong chính sách đã ban hành để khuyến khích doanh nghiệp vào đầu tư. Cần phải coi trọng vấn đề nhà ở xã hội vì đây là thành phần phát triển cơ ngơi, đời sống con người ở thành phố cũng như các khu công nghiệp./.

(*) KTS DOÃN ĐỨC



GIẢI PHÁP KHOA HỌC CÔNG NGHỆ TỐI ƯU NÀO CHO XÂY DỰNG NHÀ Ở GIÁ THẤP TẠI VIỆT NAM (*)

Xây dựng nhà ở giá thấp tại Việt Nam hiện nay đang đứng trước yêu cầu cần có nhiều giải pháp tối ưu trên các phương diện, trong đó đặc biệt cần quan tâm, chú trọng đến công nghệ vật liệu nhằm giảm giá thành tối ưu nhất có thể. Nói đến ngành công nghiệp xây dựng khởi dựng tại Việt Nam, lâu nay chúng ta nghĩ đến phương pháp lắp ghép bằng bê tông đúc sẵn (precast). Tuy nhiên, đúng xu thế là phải precast, nhưng precast có nhiều cách.

Trong trường hợp nói đến phương án lắp ghép 100%, đặc biệt với lắp ghép tấm lớn như lâu nay đã áp dụng tại Việt Nam thì cần lưu ý điều gì? Lắp ghép tấm lớn đã áp dụng khá rộng rãi ở Hà Nội, Hải Phòng,

Thái Nguyên, Việt Trì, Vinh... từ những năm 1970-1990 và sau đó bị loại bỏ hoàn toàn. Vậy, nếu nay quay lại với lắp ghép tấm lớn thì cần xem xét kỹ đã có những cải tiến gì thay đổi chất lượng và nguyên lý cấu tạo của giải pháp này?

Mặt khác, việc lắp ghép tấm lớn phải dùng cơ giới nặng, có lẽ chỉ hợp với các dự án lớn, không thể áp dụng cho xây chen hoặc dự án trung bình nhưng đường giao thông không thuận cho cơ giới. Bên cạnh đó, tấm tường đặc sẽ nặng, cách âm cách nhiệt kém, tổ chức liên kết khó khăn, đồng thời thời gian thi công vẫn chưa được tối ưu. Về những vấn đề trên cần xem xét kỹ lưỡng.

Đối với dự án lớn, xu thế tối ưu hiện nay là ở các dự án lớn từ 500-1.000 ha, thường sẽ xây dựng 01 nhà máy chế tạo bê tông đúc sẵn phục vụ cho chính dự án đó. Như vậy sẽ làm giảm chi phí vận chuyển Logistics.

Đối với dự án nhỏ, xây chen thường ứng dụng công nghệ bán toàn khối - dạng bê tông tấm nhỏ. Vừa qua, Sông Đà Cao Cường đã hợp tác với GFS nghiên cứu và sản xuất thành công tấm panel sàn AAC cùng tấm tường ALC và dầm giằng bán toàn khối (sản phẩm đang được ứng dụng

và xây nhà mẫu mà Sông Đà Cao Cường và GFS đã xây dựng tại Chí Linh, Hải Dương). Xét thấy đây là một hướng khả thi, cần lan toả mạnh hơn.

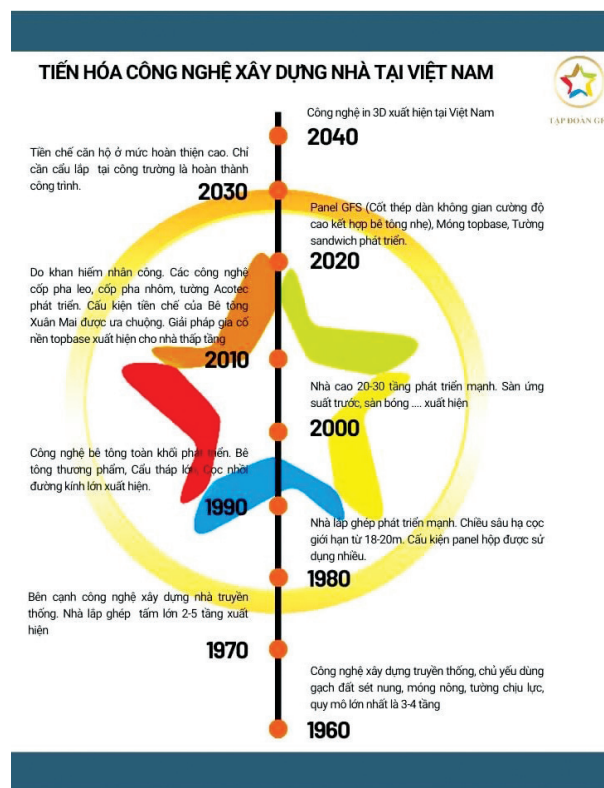
Đối với nhà thấp tầng bằng thép nhẹ, một giải pháp là sử dụng tấm tre ép, tuổi thọ >70 năm được xây dựng ở Mỹ, Úc, New Zealand, Trung Quốc và tại Việt Nam đã nghiên cứu loại nhà này được 07 năm.

Loại nhà cao tầng dùng cốt pha nhôm vách chịu lực, cầu thang lắp ghép và tường lắp bằng tấm AAC, thiết kế theo module hiện đang được thịnh hành ở Trung Quốc với thời gian thi công nhanh 4-5 ngày/sàn.

Kết hợp bán lắp ghép và bán toàn khối sẽ tích hợp ưu điểm của cả hai giải pháp này.

Module hóa trong thiết kế, sử dụng BIM và tích hợp chuyển đổi số từ khâu Sản xuất - Vận chuyển - Thi công là yêu cầu tiên quyết để đem lại hiệu quả trong xây dựng hiện nay./

(*) TS.KTS TRẦN VŨ MINH - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC GFS GROUP





Việt Nam đang có tốc độ phát triển dân số nhanh với hơn 99 triệu người. Vì vậy, chúng ta đang phải đối mặt với nhiều thách thức to lớn nhằm đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người dân như nhà ở, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, y tế, giáo dục và môi trường. Với dân số đô thị hiện có gần 38,5 triệu người và tăng trưởng dân số đô thị dự báo trong thập niên tới còn nhiều biến động, vấn đề nhà ở cho người lao động có thu nhập thấp tại các thành phố của nước ta đang ngày càng trở nên bức thiết, đặc biệt tại các khu công nghiệp, khu chế xuất.

Hiện nay, tại Việt Nam có ba loại hình nhà ở dành cho người dân đô thị. Thứ nhất là loại hình nhà ở do người dân tự xây. Thứ hai là loại hình nhà ở thương mại với sự tham gia của chủ đầu tư đến từ nhiều thành phần kinh tế khác nhau. Thứ ba, với sự hỗ trợ rất lớn từ Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp theo cơ chế thị trường, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội. Tuy nhiên, do nhu cầu quá lớn nên việc phát triển loại hình nhà ở xã hội, nhà ở công nhân thời gian qua còn nhiều hạn chế, bất cập. Vấn đề phát triển nhà ở xã hội trong giai đoạn mới sẽ ra sao để đáp ứng kỳ vọng với loại nhà ở này vừa giải quyết được nhu cầu cấp bách về nhà ở cho người dân, vừa đóng vai trò như một động lực phát triển cho thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững?



CẦN XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH LIÊN NGÀNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI (*)

Những bất cập, chông chéo trong chính sách phát triển và xây dựng nhà ở xã hội hiện nay có thể nhấn mạnh ở 05 lĩnh vực sau:

Thứ nhất, chúng ta chưa có chính sách, cơ chế chung và đồng bộ, thông qua các văn bản quy phạm pháp luật có tính liên Bộ, Ngành, Địa phương, Doanh nghiệp... về phát triển và xây dựng nhà ở xã hội. Trong đó, đặc biệt là Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Lao động và Thương binh Xã hội và Chính

quyền địa phương các cấp, có liên quan đến các lĩnh vực như quy hoạch, phân bổ và thu hút các nguồn lực, ưu đãi về an sinh xã hội, dành và bố trí quỹ đất cho phát triển và xây dựng nhà ở xã hội.

Thứ hai, chưa có các chính sách cụ thể về khuyến khích, ưu đãi về vay vốn, giảm tiền thuế đất hoặc đầu giá quyền sử dụng đất, giảm thuế xây dựng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế tiêu thụ đặc biệt... cho nhà đầu tư khi xây dựng nhà ở xã hội.

Thứ ba, mặc dù nhà ở xã hội cũng là một loại hình bất động sản, chiếm tỷ trọng tương đối lớn trong cấu trúc quy hoạch đô thị, nhưng chưa có quy chuẩn, tiêu chuẩn về thiết kế đối với loại hình bất động sản này.

Thứ tư, vì muốn thu hồi vốn nhanh nên các nhà đầu tư thường áp dụng hình thức bán

nhà hoặc thuê mua (trả góp có thời hạn) sau khi đầu tư và đưa vào sử dụng, chứ ít phát triển loại hình nhà ở xã hội cho thuê dài hạn. Trong khi nhu cầu của thị trường, của người dân đang rất lớn, bởi đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là những người nghèo, có thu nhập thấp, ít có khả năng chi trả một lần.

Sau cùng, người dân khó tiếp cận các gói hỗ trợ. Các chính sách, thủ tục vay vốn, ưu đãi... chưa được công khai rộng rãi, nặng theo kiểu cơ chế xin - cho. Nhà ở xã hội chưa thể trở thành thị trường "cung" đa dạng, đáp ứng nhu cầu và điều kiện kinh tế của người dân, đi đôi với việc họ có thể tiếp cận một cách thuận lợi, dân chủ và minh bạch, để có thể có chỗ ở một cách hợp pháp bằng chính khả năng và mức thu nhập của họ./

(*) TS.KTS NGUYỄN TẤT THẮNG - NGHIÊN CỨU VIÊN CAO CẤP VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA