

# Chuyên đề

## PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI 10 NĂM NHÌN LẠI

**P**hát triển nhà ở xã hội là chủ trương nhân văn của Chính phủ nhằm giúp người lao động có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất có nhà để ở, đảm bảo công tác an sinh xã hội. Đặc biệt, trải qua 3 năm dịch bệnh Covid-19 với những đợt dịch bùng phát quá nhanh tại các khu nhà trọ gây nhiều tổn thất nặng nề về người và tài sản, vì vậy hơn lúc nào hết, vấn đề phát triển nhà ở cho người lao động, công nhân tại các nhà máy, khu chế xuất lại càng phải được quan tâm hơn bao giờ hết.

Dưới sự lãnh đạo của Đảng, Nhà nước, sự chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, cùng với sự tham gia tích cực của cả hệ thống chính trị, đặc biệt là vai trò của các địa phương, các doanh nghiệp đã hoàn thành hàng trăm dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giúp cho hàng trăm nghìn hộ gia đình thu nhập thấp, công nhân được cải thiện nhà ở, có cuộc sống an sinh, an toàn.

Việt Nam đã trải qua 10 năm triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, với mục tiêu chính đến năm 2020, xây dựng thêm ít nhất 12,5 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội tại khu vực đô thị. Hiện nay, công cuộc này đã bước sang một giai đoạn mới. Qua quá trình triển khai thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội thời gian qua đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần được khắc phục nhằm thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội hiệu quả, phù hợp hơn trong giai đoạn mới. Đồng thời, giải quyết tốt hơn nhu cầu cải thiện nhà ở của các đối tượng chính sách xã hội.

Luận bàn xung quanh vấn đề này, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam thực hiện chuyên đề “Phát triển nhà ở xã hội - 10 năm nhìn lại” nhằm nhận diện những khó khăn, bất cập tồn tại, chia sẻ những luận điểm mới qua góc nhìn của các nhà quản lý, chuyên gia, doanh nghiệp nhằm đề xuất, tìm giải pháp tháo gỡ, góp sức hoàn thiện cơ chế chính sách, khuyến khích các doanh nghiệp, địa phương phát triển nhà ở xã hội tích cực và hiệu quả.

Trân trọng giới thiệu cùng bạn đọc!

# PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CĂN CỨ VÀ TẦM NHÌN

HÀ QUANG HƯNG | PHÓ CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN (BỘ XÂY DỰNG)

**Nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao của người dân, năm 2011 Chính phủ đã ban hành Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia với mục tiêu chính đến năm 2020 cần xây dựng thêm ít nhất 12,5 triệu m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội cho người dân khu vực đô thị. Tuy nhiên, chương trình phát triển nhà ở xã hội đến nay vẫn tồn tại nhiều hạn chế. Căn cứ vào điều kiện thực tế, cần một tầm nhìn vĩ mô cho mục tiêu an sinh xã hội, tạo những cơ chế thuận lợi, phù hợp nhằm giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở cho người dân.**

## TỔNG QUAN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

**P**hát triển nhà ở là một trong những chính sách quan trọng của nhiều quốc gia trên thế giới. Ở Việt Nam, chính sách này được thể hiện rõ trong “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”. Thời gian qua, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời, có chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có

thu nhập thấp và người gặp khó khăn về nhà ở, góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội.

Việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân, trong đó có nhà ở xã hội dành cho những đối tượng có thu nhập thấp luôn được Đảng và Nhà nước quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Theo đó, để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, Chính phủ đã ban

hành Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Tiếp đến, ngày 24/4/2009, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg về một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các Khu công nghiệp thuê.



*Phát triển nhà ở là một trong những chính sách quan trọng nhằm đảm bảo an sinh xã hội*

Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 2127/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 với quan điểm “Nhà nước ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội”. Làm cơ sở để ngày 20/11/2013, Chính phủ ban hành Nghị định số 188/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Với mục tiêu ngày càng hoàn thiện các chính sách về nhà ở xã hội, Quốc hội khoá XIII năm 2014 đã thông qua Luật Nhà ở sửa đổi (thay thế Luật Nhà ở 2005). Để triển khai thi hành Luật Nhà ở năm 2014, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (thay thế Nghị định số 188/2013/NĐ-CP) và được điều chỉnh, bổ sung một số điều tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021.

Ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2161/QĐ-TTg phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045; theo đó có quan điểm chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp trong giai đoạn tiếp theo.

Mới đây, ngày 11/1/2022, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và Nghị quyết số 11//NQ-CP ngày 30/1/2022 của Chính Phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình, Quốc hội và Chính phủ đã ban hành 2 gói hỗ trợ tín dụng để phát triển nhà ở xã hội.

Ngày 20/5/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 31/2022/NĐ-CP về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh theo Nghị quyết số

Theo mục tiêu đề ra tại Hội nghị thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp, đến năm 2030, cả nước sẽ hoàn thành xây dựng khoảng 01 triệu căn nhà ở xã hội. Để đạt mục tiêu này, điều quan trọng là tháo gỡ những “rào cản” của chính sách thu hút đầu tư vào phân khúc nhà ở này, với nhiều sản phẩm đáp ứng nhu cầu lớn của người lao động có thu nhập thấp.

Căn cứ vào điều kiện thực tế, cần một tầm nhìn vĩ mô cho mục tiêu an sinh xã hội, tạo những cơ chế thuận lợi, phù hợp nhằm giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở cho người dân.

43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội.

Ngoài ra, thời gian qua Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết, Chỉ thị giao các Bộ, ngành, địa phương triển khai, thực hiện.

### NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG

Kể từ khi Luật Nhà ở được ban hành thì việc thực hiện chủ trương an sinh xã hội này đã được triển khai rộng khắp trong cả nước, nhiều đối tượng là người lao động, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị đã được Nhà nước tạo điều kiện, hỗ trợ về nhà ở. Cụ thể qua những con số ấn tượng sau:

#### **Hoàn thành 301 dự án, quy mô gần 160.000 căn**

Tính đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 301 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 155.800 căn, với tổng diện tích hơn 7.790.000m<sup>2</sup>.

Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360

căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000m<sup>2</sup>; trong đó có 245 dự án với quy mô 300.000 căn hộ đang thực hiện thủ tục đầu tư và có 156 dự án với quy mô 156.700 căn hộ đang đầu tư xây dựng. Trong đó:

Đối với dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị: Đến nay, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 175 dự án, quy mô xây dựng khoảng 93.090 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 4.654.480m<sup>2</sup>. Đang tiếp tục triển khai 274 dự án, quy mô xây dựng khoảng 293.460 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 14.673.000m<sup>2</sup>.

Đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp: Đến nay, đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 126 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 62.700 căn hộ, với tổng diện tích 3.135.000m<sup>2</sup>. Đang tiếp tục triển khai (bao gồm các dự án đã được chấp thuận đầu tư và đang triển khai đầu tư xây dựng) 127 dự án với quy mô xây dựng khoảng 160.900 căn hộ, tổng diện tích 8.045.000m<sup>2</sup>.

Triển khai Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về chương trình phục hồi nền kinh tế, trong 6 tháng đầu năm 2022, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 13 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp, quy mô xây dựng khoảng 6.000 căn, với tổng diện tích khoảng 300.000m<sup>2</sup> sàn xây dựng. Đã khởi công, động thổ 13 dự án với tổng số khoảng 28.855 căn, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.540.320m<sup>2</sup>.

#### **Giải ngân “vốn môi” đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội**

Theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách xã hội, việc giải ngân theo quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP, đến thời điểm hiện nay đã được phân bổ 3.163/9.000 tỷ đồng, chiếm 35% nhu cầu giai đoạn 2016-2020, để cho các đối tượng cá nhân vay vốn mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở (Ngân hàng Chính sách xã hội tự huy động thêm 3.163 tỷ đồng nữa để thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội theo quy định).

Việc giải ngân vốn hỗ trợ theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 31/01/2022, đến nay trên cả nước đã giải ngân được 1.816 tỷ đồng cho 5.500 khách hàng thuộc đối tượng vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà công nhân, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Tính đến ngày 05/7/2022, có 41/63 địa phương có báo cáo, trong đó báo cáo số lượng dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đang triển khai là 240 dự án, dự kiến nhu cầu vay vốn là 34.552 tỷ đồng.

**“RÀO CẢN” TỪ CHÍNH SÁCH ĐẾN THỰC TIỄN**

Như những phân tích nêu trên, Chính phủ đã ban hành nhiều ưu đãi khuyến khích cho người dân vay vốn mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Tuy nhiên, kết quả thực hiện chính sách về nhà ở xã hội chưa đáp ứng yêu cầu do một số “rào cản”, cụ thể như sau:

*Thứ nhất*, cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân còn một số nội dung chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, khuôn khổ pháp lý còn chật hẹp, chưa được bổ sung, sửa đổi hoàn thiện một cách có hiệu quả, như: trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư, quản lý mua - bán, thực hiện các chính sách ưu đãi nhà ở xã hội phải thực hiện qua nhiều bước nên thời gian thực hiện thủ tục đầu tư bị kéo dài; giá thành nhà ở xã hội chưa tính đầy đủ các chi phí hợp lý hợp lệ; chưa có quy định cho doanh nghiệp mua, thuê nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động thuê lại; các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân chưa đủ hấp dẫn, chưa sát với thực tế, chưa đủ mạnh để thu hút, khuyến khích chủ đầu tư; việc quy định dành quỹ đất 20% nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại còn cứng nhắc;

*Thứ hai*, ngân sách nhà nước còn khó khăn, chưa bố trí được nguồn vốn ưu đãi cho vay phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân; chưa có cơ chế để huy động các nguồn lực hợp tác công tư có hệ thống, hiệu quả, phù hợp với quy định pháp luật;

*Thứ ba*, nhiều địa phương chưa quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp; chưa thực hiện phủ kín quy hoạch làm cơ



*Khu nhà ở công nhân tại Yên Phong (Bắc Ninh)*



*Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị tặng quà các gia đình công nhân tại khu công nghiệp Yên Phong (Bắc Ninh)*

sở xác định quỹ đất nhà ở xã hội; chưa 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 để kiểm tra, đôn đốc; chưa thực sự quyết liệt trong công tác cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp và người dân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

*Thứ tư*, nhiều doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp chưa quan tâm đến nhà ở cho công nhân, người lao động của mình...

**“GẠY ĐỤC KHƠI TRONG” GỖ VƯỚNG CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI**

Để đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ tập trung thực hiện 07 nhiệm vụ trọng tâm sau:

*Thứ nhất*, nghiên cứu dự thảo, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) theo Nghị quyết số 50/2022/QH15 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022.

*Thứ hai*, dự thảo và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030. Đề án phải bao gồm một số nội dung chủ yếu: tổng hợp danh mục các dự án trên địa bàn cả nước đảm bảo mục tiêu hoàn thành ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội từ nay tới năm 2030; rà soát các khó khăn vướng mắc và đề xuất giải pháp; các địa phương phải có trách nhiệm công khai, giới thiệu quỹ đất đầu tư nhà ở xã hội cho các doanh nghiệp để nghiên cứu, đề xuất đầu tư.

*Thứ ba*, chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Chính sách xã hội, các bộ, cơ quan, địa phương tháo gỡ các vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật, triển khai hiệu quả, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp. Tiếp tục làm việc với một số địa phương trọng điểm để kiểm tra, đôn đốc việc triển khai nhà ở xã hội, nhà ở công nhân nhằm triển khai hiệu quả Nghị quyết số 11/NQ-CP.

*Thứ tư*, phối hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ đạo, hướng dẫn, phối hợp với các địa phương thực hiện rà soát, lập và công bố danh mục các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ được vay gói hỗ trợ lãi suất 2% thông qua hệ thống ngân hàng thương mại theo quy định của Nghị quyết số 11/NQ-CP.

*Thứ năm*, phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội trong việc xác định nhu cầu và triển khai cho vay đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

*Thứ sáu*, đôn đốc các địa phương thực hiện rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật; thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

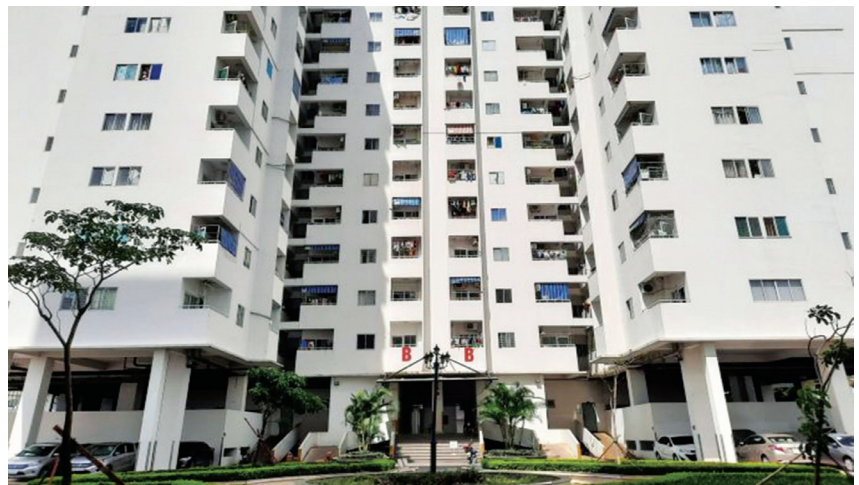
## SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT BASE AND VISION

HA QUANG HUNG |

DEPUTY DIRECTOR OF HOUSING AND REAL ESTATE MARKET MANAGEMENT DEPARTMENT  
(MINISTRY OF CONSTRUCTION)

In order to meet the increasing housing needs of the people, in 2011 the Government issued the National Housing Development Strategy with the main goal by 2020 to build at least 12.5 million m2 social housing floors in urban areas. However, the social housing development program so far still has many limitations. Based on actual conditions, it is necessary to have a macro vision for social security goals, create favorable and appropriate mechanisms to solve the urgent need for housing for people.

The article will introduce and analyze the current status of social housing construction in Vietnam by summarizing the policy framework, based on the obtained results, some solutions for the development of social housing in the current period. In the future in Vietnam will be proposed.



*Trong thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ tập trung thực hiện 07 nhiệm vụ trọng tâm để đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội*

*Thứ bảy*, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong việc thực hiện pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

### VĨ THANH

Theo mục tiêu đề ra tại Hội nghị thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp, đến năm 2030, cả nước sẽ hoàn thành xây dựng khoảng 01 triệu căn nhà ở xã hội. Để đạt mục tiêu này, điều quan trọng là tháo gỡ những "rào cản" của chính sách thu hút đầu tư vào phân khúc nhà ở này, với nhiều sản phẩm đáp ứng nhu cầu lớn của người lao động có thu nhập thấp.

Thông qua những điều chỉnh và bổ sung trong chính sách nhà ở xã hội, có thể thấy việc xây dựng và phát triển thị trường nhà ở xã hội là một quá trình luôn tiếp diễn. Thời gian tới, những đổi mới trong chính sách xây dựng nhà ở xã hội sẽ góp phần cho thị trường nhà ở xã hội nói riêng và thị trường bất động sản nói chung trở nên linh hoạt hơn, đồng thời giải quyết triệt để và dài hạn hơn các vấn đề bất cập, bảo đảm hài hòa các mục tiêu trong cả xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại trong hiện tại và tương lai, góp phần xây dựng một thị trường bất động sản lành mạnh và bền vững trên phạm vi cả nước./.