

# Quản lý vận hành nhà ở xã hội cho thuê tại Hà Nội theo định hướng phát triển bền vững

Operation management rental social housing in Hanoi towards sustainability development

Vũ Phương Ngân, Tô Thị Hương Quỳnh

## Tóm tắt

Tại các thành phố có mật độ dân số cao, những đối tượng có thu nhập thấp ngày càng phải chi trả nhiều hơn cho chi phí nhà ở. Việt Nam đã triển khai nhiều chính sách phát triển nhà ở xã hội (NOXH) tại các đô thị lớn. Nhưng để sở hữu một căn hộ NOXH tại Hà Nội, dù trả góp với lãi suất ưu đãi, cũng vượt quá khả năng chi trả của nhiều người thu nhập thấp. Mô hình NOXH cho thuê được cho là lời giải cho bài toán này. Tuy nhiên các dự án NOXH cho thuê được quản lý vận hành chưa tốt dẫn tới sự xuống cấp nhanh chóng, giảm chất lượng và tuổi thọ công trình, ảnh hưởng tới sinh hoạt, môi trường sống của người thuê. Bài báo nghiên cứu đánh giá thực trạng quản lý vận hành NOXH cho thuê theo định hướng phát triển bền vững tại Hà Nội về cả 3 mặt là xã hội, kinh tế và môi trường. Từ đó, đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý vận hành NOXH cho thuê trong tương lai, góp phần vào sự phát triển bền vững của đô thị Việt Nam.

**Từ khóa:** Nhà ở xã hội cho thuê, quản lý vận hành, phát triển bền vững, Hà Nội

## Abstract

Low-income individuals increasingly have to pay more for housing in cities with high population density. Vietnam government has implemented various policies to develop social housing (SH) in major urban areas. However, owning a SH apartment in Hanoi, even with installment payments at preferential interest rates, is beyond the financial capacity of many low-income people. The model of rental SH is considered a solution to this problem. Nevertheless, rental expected projects have been poorly managed and operated, leading to rapid deterioration, reduced quality and lifespan of the buildings, and negatively affecting the living conditions and environment of the tenants. This article studies the current state of rental SH operation management in Hanoi from a sustainable development perspective, focusing on social, economic, and environmental aspects. Based on the findings, the article proposes solutions to improve the operation management efficiency of rental SH in the future, contributing to the sustainable development of urban areas in Vietnam.

**Key words:** Rental social housing, operation management, sustainable development, Hanoi

**ThS. Vũ Phương Ngân**

Bộ môn Kinh tế xây dựng và Đầu tư, Khoa Quản lý đô thị

Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Email: nganvp@hau.edu.vn

ĐT: 097 5659 357

**TS. Tô Thị Hương Quỳnh\***

Bộ môn Kinh tế nghiệp vụ, Khoa Kinh tế và quản lý xây dựng

Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

Email: quynhth@huce.edu.vn

ĐT: 085 9581 602

Ngày nhận bài: 13/5/2024

Ngày sửa bài: 21/5/2024

Ngày duyệt đăng: 23/05/2024

## 1. Đặt vấn đề

Tại Việt Nam, lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên năm 2023 đạt 52,4 triệu người, tăng 666,5 nghìn người so với năm trước. Thu nhập bình quân tháng của người lao động là 7,1 triệu đồng, tăng 6,9%, tương ứng tăng 459 nghìn đồng so với năm 2022. Riêng tại Hà Nội, có trên 2,7 triệu lao động có việc làm tại các doanh nghiệp, thu nhập bình quân tháng dao động chỉ ở mức 9,9 triệu đồng[1]. Mức thu nhập thấp trong khi giá nhà ở lại quá cao, khiến phần lớn người lao động không có khả năng chi trả cho việc mua nhà. Giá bán nhà ở gắn liền với đất năm 2023 là khoảng 154 triệu đồng mỗi m<sup>2</sup>, còn chung cư là 33 triệu đồng mỗi m<sup>2</sup>. Tức là, nếu chỉ dựa vào thu nhập để mua nhà, một người lao động tại Hà Nội sẽ phải dành xấp xỉ 15 năm thu nhập bình quân để có thể mua một căn hộ diện tích 50 m<sup>2</sup> và gần 100 năm thu nhập bình quân để mua một căn nhà liền thổ 75 m<sup>2</sup>. Có thể thấy rằng, việc sở hữu nhà ở là mong muốn chính đáng của người dân ở mỗi quốc gia và được các Chính phủ chú trọng nghiên cứu để đưa ra nhiều giải pháp khác nhau để giải quyết bài toán nhà ở.

Vào tháng 4 năm 2023, Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030”[2] đã được Chính phủ phê duyệt. Đề án đặt mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp khu vực đô thị và của công nhân, người lao động trong khu công nghiệp, khu chế xuất.

Nhà ở xã hội (NOXH) là một loại hình nhà ở được chính phủ hoặc các tổ chức phi lợi nhuận xây dựng và quản lý nhằm mục đích cung cấp nhà ở cho những người có thu nhập thấp, những người lao động, sinh viên và các nhóm cần đặc biệt hỗ trợ trong việc sở hữu nhà. Tại Hà Nội, nơi có mật độ dân cư cao và chi phí sở hữu nhà đất ngày càng tăng, việc phát triển NOXH cho thuê trở thành một biện pháp hiệu quả nhằm giảm bớt gánh nặng về nhà ở đối với các gia đình thu nhập thấp và tạo ra sự cân bằng xã hội trong việc tiếp cận nhà ở. Tuy nhiên, hình thức NOXH cho thuê vẫn là một hình thức còn mới mẻ ở Việt Nam, đặc biệt vấn đề quản lý vận hành cho loại hình nhà ở này cũng đang phải đối mặt với nhiều thách thức. Hiện nay, một số lượng không nhỏ dự án NOXH cho thuê sau khi được đưa vào vận hành đã xuống cấp rất nhanh nguyên nhân là do công tác quản lý trong giai đoạn này kém hiệu quả. Tình trạng xuống cấp trầm trọng không chỉ ở các tòa nhà cũ lâu năm, mà ngay cả các dự án mới đưa vào sử dụng xuất hiện tình trạng thấm nước, nứt móng,... dẫn đến những bất tiện và khó khăn trong quá trình sinh hoạt của người dân. Những vấn đề nêu trên cũng sẽ là câu hỏi đặt ra cho các cơ quan quản lý trong bối cảnh Việt Nam cần cụ thể hóa và thực hiện những cam kết của mình trong Chương trình Nghị sự 2030 về Phát triển bền vững, cũng như mục tiêu hướng đến phát thải ròng bằng 0 vào năm 2050 trước cộng đồng quốc tế.

Vi vậy, vừa để hoàn thành mục tiêu chung của Việt Nam đến năm 2030 về đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ

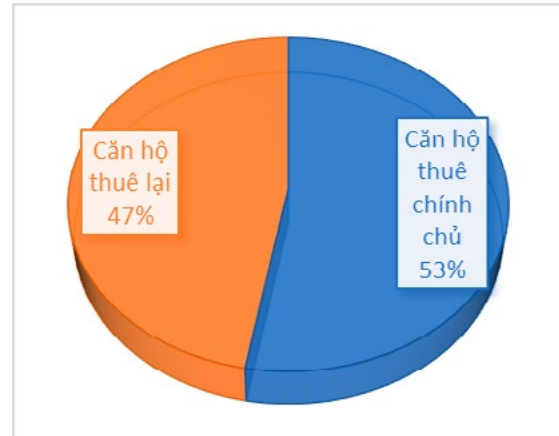
NOXH, vừa có kế hoạch quản lý các căn hộ NOXH này theo định hướng phát triển bền vững, rất cần có những nghiên cứu về thực trạng quản lý vận hành nhà ở xã hội cho thuê, từ đó đề xuất các giải pháp để quản lý vận hành NOXH cho thuê định hướng phát triển bền vững. Trong những năm vừa qua, đã có một số nghiên cứu về NOXH nói chung và NOXH cho thuê nói riêng được thực hiện cả trong và ngoài nước. Tuy nhiên, những nghiên cứu này được thực hiện tại các nước phát triển trên thế giới như Pháp [3] nhưng chưa xem xét kỹ cả ba mặt của phát triển bền vững, nhất là trong bối cảnh Việt Nam. Những nghiên cứu khác về quản lý vận hành nhà ở cho thuê bền vững về mặt năng lượng [4] hoặc tài chính và môi trường [5] nhưng cũng được thực hiện ở các nước phát triển như Đức và Hàn Quốc cho nhà ở cho thuê nói chung chứ chưa cho đối tượng cụ thể là NOXH cho thuê. Tại Việt Nam, các nghiên cứu mới chỉ tập trung vào mặt chính sách để hạn chế việc trao đổi mua bán NOXH cho thuê chứ chưa đề xuất ra các giải pháp cụ thể để quản lý vận hành loại hình nhà ở này [6]. Để lấp đầy khoảng trống nghiên cứu nêu trên, bài báo sử dụng phương pháp nghiên cứu thống kê, thu thập phân tích và tổng hợp tài liệu để nghiên cứu thực trạng NOXH cho thuê tại Việt Nam cho dự án điển hình ở thành phố Hà Nội theo cả 3 nội dung của phát triển bền vững là xã hội, môi trường và kinh tế. Từ kết quả nghiên cứu thực trạng nêu trên, bài báo đề xuất các giải pháp nhằm thúc đẩy quản lý vận hành định hướng phát triển bền vững cho NOXH cho thuê tại các địa phương trong cả nước trong tương lai.

## 2. Nội dung nghiên cứu

Tại Việt Nam cho tới thời điểm hiện nay, các cơ chế NOXH đã được ban hành tương đối đồng bộ, từ luật nhà ở số 65/2014/QH13[7] và số 27/2023/QH15[8] cho đến nghị định số 100/2015/NĐ-CP[9], Nghị định số 49/2021/NĐ-CP[10] về phát triển và quản lý NOXH cùng các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng và các bộ ngành liên quan. Với các chính sách ưu đãi và hỗ trợ của Nhà nước, trong những năm qua nhiều dự án NOXH đã được triển khai thực hiện, tạo điều kiện giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội khó khăn và chỗ ở, đồng thời qua đó góp phần hỗ trợ thị trường, tạo công ăn việc làm cho ngành xây dựng. Tuy nhiên, các quy định về quản lý vận hành nhóm NOXH hiện nay còn khá lỏng lẻo, dẫn đến sự buông lỏng quản lý tại các dự án này.

Còn đối với vấn đề phát triển bền vững, mặc dù khái niệm này đã xuất hiện trên thế giới từ những năm 1980 thông qua các báo cáo của các tổ chức uy tín như Liên minh Quốc tế Bảo tồn Thiên nhiên và Tài nguyên Thiên nhiên (IUCN); Ủy ban thế giới về Môi trường và phát triển (WCED)... Nhưng tại Việt Nam, khái niệm này mới được dành nhiều sự quan tâm của xã hội hơn sau khi nước ta tham dự Hội nghị lần thứ 26. Các bên tham gia Công ước khung của Liên hợp quốc về Biến đổi khí hậu (COP26) và ký cam kết phấn đấu đạt phát thải ròng bằng '0' vào năm 2050. Quá trình phát triển bền vững cần có sự kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa ba mặt của sự phát triển gồm phát triển kinh tế (tăng trưởng kinh tế), phát triển xã hội (thực hiện tiến bộ, công bằng xã hội; xóa đói giảm nghèo và giải quyết việc làm) và bảo vệ môi trường (xử lý, khắc phục ô nhiễm, phục hồi và cải thiện chất lượng môi trường; phòng chống cháy và chặt phá rừng; khai thác hợp lý và sử dụng tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên).

Với mục tiêu là đánh giá vấn đề quản lý vận hành NOXH cho thuê tại Hà Nội theo định hướng phát triển bền vững, nhóm tác giả đã tiến hành tổng hợp thông tin các dự án NOXH trên địa bàn thành phố Hà Nội và nhận thấy rằng phần lớn số căn hộ ở các dự án là để bán, chỉ duy nhất tòa



**Hình 1. Tỷ lệ cho thuê lại căn hộ. Nguồn: Tác giả tổng hợp từ [12]**

nhà CT19A thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội Việt Hưng, quận Long Biên được xây dựng với mục đích cho thuê 100%. Vì vậy, nhóm tác giả sẽ tập trung khảo sát tại tòa nhà CT19A để phục vụ cho mục tiêu nghiên cứu. Phương pháp được sử dụng là khảo sát bằng bảng hỏi, thu thập thông tin từ cư dân sinh sống tại dự án. Dựa trên các 3 yếu tố của phát triển bền vững, các vấn đề được nhóm nghiên cứu tiến hành khảo sát lần lượt sẽ là:

- Yếu tố Kinh tế (quản lý giá thuê, tình trạng cho thuê căn hộ trong dự án);
- Yếu tố Xã hội (quản lý chất lượng, quản lý dịch vụ);
- Yếu tố Môi trường (quản lý vệ sinh môi trường, cảnh quan dự án).

## 3. Thực trạng quản lý vận hành tại Chung cư CT19A thuộc Dự án Khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội

Chung cư CT19A gồm 7 tòa nhà, tổng số 515 căn hộ nhà ở xã hội cho thuê dành cho các đối tượng cán bộ công nhân viên chức. Một số hạng mục thuộc dự án đã được Ban quản lý bàn giao cho Ban quản trị của tòa nhà (được thành lập và đi vào hoạt động từ tháng 6 năm 2017). Hiện nay, Ban quản lý vẫn đang thực hiện trách nhiệm của mình là quản lý phần diện tích chung của tòa nhà như nhà xe, nhà cộng đồng, sân vui chơi...

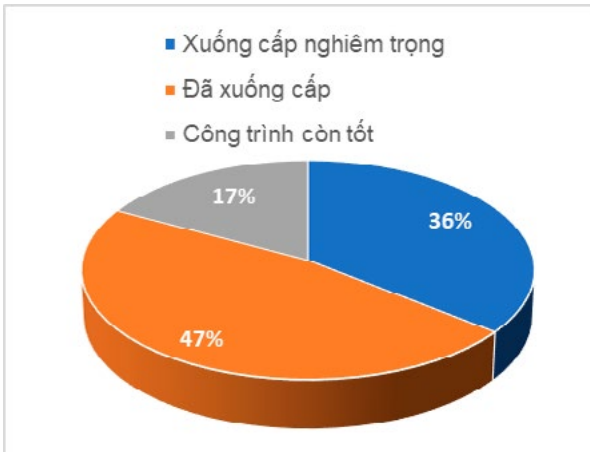
Do thời gian và nhân lực hạn chế nên nhóm nghiên cứu đã tiến hành điều tra mẫu ngẫu nhiên 70 hộ gia đình đang sinh sống tại dự án CT19A Long Biên, thu thập 8-10 phiếu khảo sát trong mỗi tòa nhà.

### 3.1. Dưới góc độ kinh tế

Tại khoản 8, Điều 88 Luật Nhà ở năm 2023[8] quy định: Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

Tuy nhiên, theo số liệu điều tra, có đến 47% căn hộ đã được sang tay cho thuê lại và những hộ thuê lại này không có quan hệ gia đình với người thuê ban đầu. Hiện tượng này đã xuất hiện từ rất lâu nhưng đến nay chính quyền địa phương cũng như đơn vị quản lý tòa nhà đều không có động thái vào cuộc.

Về giá thuê, qua phỏng vấn, những hộ gia đình thuê lại cho biết, giá thuê họ phải trả là từ 3 – 3,5 triệu/căn hộ với



**Hình 2. Thống kê đánh giá chất lượng công trình.**  
**Nguồn: Tác giả tổng hợp từ [12]**

diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>. Trong khi đó, tại văn bản số 690/UBND-KT của UBND TP Hà Nội ngày 21/2/2017[11], Thành phố chấp thuận đề xuất mức giá cho thuê NOXH tại dự án CT19A là 34.176 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Nếu áp dụng mức giá này, giá thuê nhà sẽ chỉ dao động từ 1,8 - 2,7 triệu đồng/căn/tháng với căn hộ có diện tích 50m<sup>2</sup>. Có thể thấy rằng, các bên cho thuê lại căn hộ đã để mức giá cao gấp 2, 3 lần giá nhà nước quy định. Bên cạnh đó, cũng không khó để có thể tìm thấy các thông tin quảng cáo cho thuê lại các căn hộ NOXH tại dự án này với mức giá tương tự. Thực trạng này đã khiến cho những đối tượng có nhu cầu thật sự không thể tiếp cận được nguồn NOXH cho thuê.

Ngoài ra, khi được hỏi, phần lớn dân cư sinh sống tại tòa nhà đều cho biết mặc dù giá thuê hiện nay là vừa phải so với thu nhập, song chất lượng thì không tương xứng giá tiền đã bỏ ra. Thậm chí nhiều người còn cho rằng giá cho thuê như vậy là quá cao.

### 3.2. Dưới góc độ xã hội

Sau hơn 10 năm đi vào vận hành, dự án CT19A đã có tình trạng xuống cấp khá nhiều ở các hạng mục. Hiện tượng ngập úng nhà để xe, bong tróc tường, đường ống thoát nước hư hỏng,... gây rất nhiều phiền toái cho các hộ dân sinh sống trong các tòa nhà và ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống. Theo khảo sát của nhóm nghiên cứu, phần lớn số người được hỏi (83%) cho rằng tòa nhà đã xuống cấp và xuống cấp nghiêm trọng. Chỉ 17% (12/70) số người được hỏi cho rằng chất lượng tòa nhà còn tốt.

Bên cạnh đó, qua phản ánh của cư dân, nhóm nghiên cứu được biết, đơn vị quản lý vận hành có khá chậm chễ trong công tác sửa chữa, bảo dưỡng công trình. Đối với sự cố hư hỏng trong nhà như tường bị bong, nứt hay trần bị thấm nước, các hộ gia đình có làm đơn kiến nghị sửa chữa nhưng hầu hết đều không nhận được sự phản hồi của đơn vị quản lý tòa nhà. Có tới 23/70 phiếu khảo sát cho rằng các hư hỏng bên trong căn hộ không thấy được sửa chữa). Riêng đối với các diện tích sử dụng chung thì được quan tâm hơn nhưng cũng khá mất thời gian để đơn vị quản lý thực hiện các công tác sửa chữa bảo dưỡng công trình.

Ngoài ra, do hiện tượng cho thuê lại các căn hộ NOXH diễn ra qua nhiều năm nên đã gây ảnh hưởng khá xấu đến chất lượng cuộc sống do không kiểm soát được các thành phần đi thuê và tình hình trị an tại khu vực. Theo người dân sinh sống cho biết, tình trạng mất cắp khá thường xuyên xảy ra.

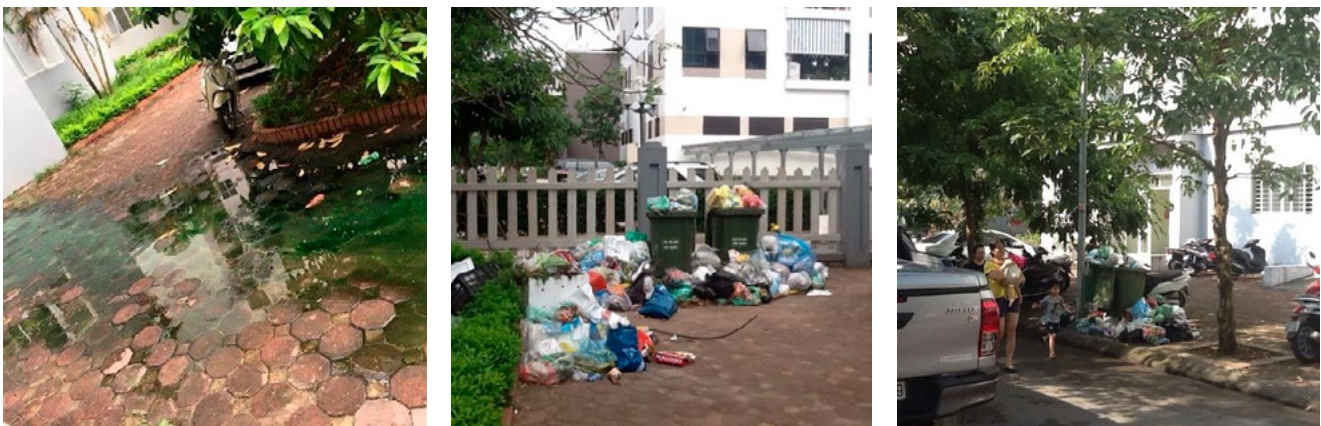
### 3.3. Dưới góc độ môi trường

Qua khảo sát, hiện nay tại dự án CT19A đã có chỗ tập kết rác xung quanh chân các toà nhà, nhưng chưa được sắp xếp một cách gọn gàng, gây mất mỹ quan với những khu ở xung quanh. Vị trí bãi tập kết rác chưa hợp lý khi được bố trí gần khu sinh hoạt cộng đồng hoặc vui chơi của trẻ em. Tình trạng vứt rác bừa bãi, không đúng nơi quy định diễn ra liên tục do lỗi của cả bên quản lý vận hành không bố trí thường xuyên nhân viên vệ sinh dọn dẹp cũng như ý thức của người dân sinh sống tại dự án chưa cao. Qua phản ánh, có đến 49/70 phiếu có nhận xét trung bình và kém đối với các dịch vụ chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, thu gom rác được cung cấp bởi bên quản lý vận hành tòa nhà. Chỉ 21/70 phiếu cho kết quả tốt. Mặc dù thông qua các buổi họp hội nghị tòa nhà, cư dân đã kiến nghị và góp ý với bên cung cấp dịch vụ yêu cầu nâng cao chất lượng nhưng tình hình về cơ bản vẫn chưa được cải thiện nhiều.

## 4. Đề xuất giải pháp quản lý vận hành nhà ở xã hội cho thuê tại Hà Nội theo định hướng phát triển bền vững

### 4.1. Hoàn thiện các quy định pháp lý về quản lý vận hành nhà ở xã hội cho thuê

Luật Nhà ở (sửa đổi)[8] và Luật Đất đai (sửa đổi) [13] đã tạo nên một hành lang pháp lý mới cho loại hình NOXH nhưng các chính sách lại chủ yếu hoạch định hành lang pháp lý cho vấn đề phát triển và quản lý phát triển. Nội dung dành cho vấn đề quản lý vận hành còn khá ít. Thời gian tới, các văn bản dưới luật cần được soạn thảo, ban hành để làm rõ, định hình khuôn khổ pháp lý đối với cách thức quản lý



**Hình 3. Tình trạng phát thải sinh hoạt của dự án CT19A.** Nguồn: Tác giả tổng hợp

vận hành không chỉ đối với NOXH cho thuê nói riêng mà cả NOXH nói chung. Cụ thể:

(1) Quy định rõ trách nhiệm và quyền lợi của đơn vị quản lý vận hành, điều này giúp tránh nhầm lẫn và tranh chấp, đồng thời tạo ra một môi trường pháp lý ổn định và minh bạch.

(2) Cần có quy định cụ thể về mẫu hợp đồng thuê nhà, trong đó thể hiện rõ các thông tin liên quan tới hiện trạng căn hộ tại thời điểm bàn giao nhà cho thuê, đánh giá hiện trạng căn hộ khi kết thúc thanh lý hợp đồng thuê nhà để xác định các chi phí đền bù thiệt hại (nếu có). Chi phí đặt cọc thuê nhà cần được tính toán để đảm bảo chi trả các chi phí sửa chữa các hỏng hóc phát sinh trong trường hợp người thuê nhà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán chi phí này sau khi kết thúc hợp đồng thuê. Có thể có cơ chế cho phép cơ quan quản lý người lao động thực hiện bảo lãnh cho người thuê không có khả năng đặt cọc tiền nhà.

(3) Thiết lập cơ chế giám sát hiệu quả: cần có thêm các quy định về cơ chế giám sát mạnh mẽ và hiệu quả để đảm bảo các đơn vị quản lý vận hành tuân thủ các quy định, chính sách về quản lý vận hành NOXH. Các biện pháp giám sát có thể bao gồm kiểm tra định kỳ, báo cáo tự đánh giá và hình phạt cho những vi phạm đến từ phía đơn vị quản lý. Ngoài ra nên khuyến khích sự hợp tác và tham gia của phía cư dân trong quá trình giám sát hoạt động của đơn vị quản lý vận hành. Nếu hoạt động không hiệu quả, năng lực kém thì cần lấy ý kiến người dân để tiến hành thay thế.

#### 4.2. Nâng cao nhận thức của người dân đối với việc quản lý, sử dụng nhà ở xã hội cho thuê

Việc nâng cao ý thức của người sử dụng NOXH cho thuê là một mục tiêu quan trọng để đảm bảo sự bền vững của các dự án nhà ở xã hội và tạo ra một môi trường sống tích cực cho cộng đồng. Một số giải pháp cụ thể cần được triển khai như:

(1) Tuyên truyền, phổ biến, cung cấp thông tin rõ ràng về các quy định, chính sách và thủ tục liên quan đến việc sử dụng NOXH cho các hộ gia đình. Điều này giúp người dùng hiểu rõ về quyền lợi và trách nhiệm thuê NOXH.

(2) Định kỳ tổ chức các buổi sinh hoạt cộng đồng nhằm nâng cao nhận thức của cư dân trong vấn đề giữ gìn tài sản chung, vệ sinh môi trường, cảnh quan.

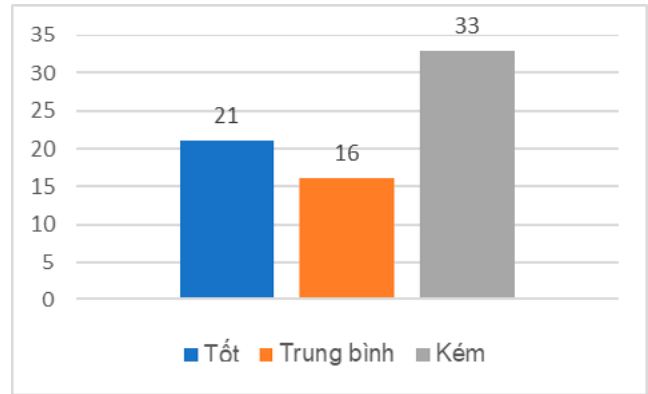
#### 4.3. Kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc sử dụng nhà ở xã hội cho thuê của người thuê

Qua số liệu khảo sát thực tế tại tòa CT19A Long Biên, có thể nhận thấy rằng tình trạng cho thuê lại NOXH là diễn ra khá phổ biến tại các dự án NOXH. Như vậy, có thể thấy mặc dù người dân không có nhu cầu thuê NOXH nữa nhưng họ vẫn không trả lại NOXH cho Nhà nước mà vẫn tiếp tục giữ để cho thuê lại nhằm mục đích kiếm lời. Vì vậy cần có biện pháp kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc sử dụng nhà ở xã hội cho thuê như:

(1) Đơn vị quản lý toà nhà cần thu thập thường xuyên thông tin của các hộ dân sinh sống trong các tòa NOXH nhằm nắm bắt được bên thuê thực sự của các căn hộ là ai bởi theo quy định hiện nay, bên thuê chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và thành viên trong gia đình.

(2) Cần tổ chức các buổi kiểm tra định kỳ cũng như đột xuất tình hình cư trú của các hộ gia đình. Nếu phát hiện thấy các hiện tượng cho thuê lại các căn NOXH cho các đối tượng không đúng quy định thì cần lập biên bản và báo cho chính quyền địa phương giải quyết.

(3) Thành lập các tổ giám sát chất lượng căn hộ và phần



**Hình 4. Thống kê đánh giá dịch vụ chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, thu gom rác. Nguồn: Tác giả tổng hợp**

diện tích dùng chung theo nguyên tắc sau:

(a) Với các căn hộ, cần yêu cầu bên thuê ký cam kết trong quá trình sử dụng phải đảm bảo giữ gìn hiện trạng nhà ở. Nếu có hiện tượng hư hỏng, cần báo cho đơn vị quản lý vận hành để tiến hành đánh giá, sửa chữa kịp thời. Nếu có thiệt hại lớn thì bên thuê phải chịu trách nhiệm, tiến hành bồi thường.

(b) Với phần diện tích dùng chung như hành lang, nhà cộng đồng, sân chơi... tổ giám sát cần nắm bắt được tình trạng chất lượng thông qua các buổi kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất. Dựa trên các tiêu chuẩn chất lượng cụ thể để báo cáo với đơn vị quản lý.

#### 4.4. Quản lý giá cho thuê NOXH

Việc quản lý giá cho thuê NOXH là một vấn đề khá nhạy cảm, gây bức xúc cho người dân nhưng các địa phương lại khá chậm chễ trong vấn đề xem xét đánh giá để đưa ra giá thuê phù hợp. Với mục tiêu giá thuê phải phản ánh được tình hình kinh tế và sự thay đổi trong nhu cầu về nhà ở, nhóm nghiên cứu kiến nghị đưa ra 1 số giải pháp:

(1) Định kỳ từ 1-3 năm, các cơ quan quản lý cần thực hiện việc đánh giá tình hình kinh tế, thị trường nhà ở để có cơ sở ban hành các văn bản hướng dẫn việc xây dựng giá cho thuê NOXH. Các yếu tố cần được chú trọng là chỉ số giá tiêu dùng, thu nhập trung bình và tỉ lệ thất nghiệp...

(2) Việc điều chỉnh giá thuê cũng cần phải xem xét đến sự phát triển kinh tế của từng khu vực cụ thể. Những khu vực có tốc độ phát triển nhanh có thể đòi hỏi điều chỉnh giá thuê tăng nhanh hơn để đảm bảo tính công bằng và khả năng tiếp cận với NOXH cho tất cả mọi người.

(3) Đặc biệt, việc điều chỉnh giá cho thuê NOXH cần được thông báo tới toàn bộ cư dân sinh sống tại dự án, tiến hành lấy ý kiến một cách công khai, minh bạch.

### 5. Kết luận

Trong những năm gần đây, NOXH đã dành được nhiều sự quan tâm của cả xã hội do nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao của nhóm người lao động có thu nhập thấp. Tuy hành lang pháp lý của Nhà nước đã có tương đối đầy đủ nhưng vẫn còn một vài thiếu sót, gây ra sự thiếu sự minh bạch, công bằng, đặc biệt là trong vấn đề quản lý vận hành mô hình NOXH cho thuê. Để thuận lợi cho quá trình đô thị hoá, nâng cao chất lượng quy hoạch và quản lý quy hoạch để phát triển đô thị bền vững Thủ đô theo Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 [14] của Bộ Chính trị, Hà Nội rất cần hoàn thiện những quy định về quản lý vận hành nhóm NOXH nói chung và NOXH cho thuê nói riêng.

Thông qua việc điều tra, khảo sát tại tòa nhà CT19A Long Biên, có thể nhận thấy rằng mô hình NOXH cho thuê tại Hà Nội vẫn đang đối mặt với nhiều vấn đề ở giai đoạn quản lý vận hành như tình trạng sang tay thuê lại, quản lý chất lượng sống, cảnh quan môi trường.... Bài báo đề xuất các giải pháp cụ thể để quản lý vận hành NOXH cho thuê tại Hà Nội theo

định hướng phát triển bền vững nhằm cải thiện hiệu quả của công tác này. Kết quả nghiên cứu của bài báo về quản lý vận hành bền vững NOXH cho thuê không những đáp ứng các yêu cầu thực tế đặt ra mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của Thủ đô Hà Nội nói riêng và đất nước Việt Nam nói chung trong tương lai./

### Tài liệu tham khảo

1. Tổng cục thống kê, “Tình hình thị trường lao động Việt Nam năm 2023 – General Statistics Office of Vietnam”, 2024.
2. Chính phủ, Quyết định số 338/QĐ-TTg của 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”, 2023.
3. Q. T. H. To, I. Shahrouh, and T. T. T. To, “Smart Life Cycle Management of Social Housing Assets”, *Lecture Notes in Mechanical Engineering*, pp. 55–66, 2020, doi: 10.1007/978-3-030-48021-9\_7.
4. R. Galvin, “An under-developed dimension in upgrading energy-inefficient German rental buildings: Corporate social responsibility as a hybrid form of governance”, *Energy Res Soc Sci*, vol. 101, no. May 2022, p. 103148, 2023, doi: 10.1016/j.erss.2023.103148.
5. J. Won and J. S. Lee, “Impact of residential environments on social capital and health outcomes among public rental housing residents in Seoul, South Korea”, *Landsc Urban Plan*, vol. 203, no. May 2019, p. 103882, 2020, doi: 10.1016/j.landurbplan.2020.103882.
6. Phạm Thu Thủy, “Các nguyên tắc cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội và vấn đề thực tế đặt ra”, *Xây dựng pháp luật*, Số 9 (330), 14–19, 2019.
7. Quốc hội, Luật số 65/2014/QH13 của Quốc hội: Luật nhà ở, 2014.
8. Quốc hội, Luật số 27/2023/QH15 của Quốc hội: Luật Nhà ở, 2023.
9. Chính phủ, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ: Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, 2015.
10. Chính phủ, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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, 2021.
11. Ủy ban nhân dân TP Hà Nội, Văn bản số 690/UBND-KT của UBND TP Hà Nội về việc Thành phố chấp thuận đề xuất mức giá cho thuê NOXH tại dự án CT19A, 2017.
12. Thiều Thị Thanh Thủy, Vũ Thị Tùng Linh, and Bùi Thị Hương, “Báo cáo đề tài NCKH sinh viên Thực trạng và giải pháp quản lý nhà ở xã hội cho thuê sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn thành phố Hà Nội”, *Đại học Xây dựng Hà Nội*, 2019.
13. Quốc hội, Luật Đất đai 2024 số 31/2024/QH15, 2024.
14. Bộ Chính trị, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, 2022.

## Quy trình và các khuyến nghị khi thiết kế kết cấu khung thép...

(tiếp theo trang 30)

### 4. Kết luận và kiến nghị

Bài báo này đã trình bày tổng quan về hệ thống Tiêu chuẩn châu Âu trong tính toán kết cấu công trình, trong đó có các Tiêu chuẩn châu Âu sử dụng trong thiết kế kết cấu khung nhà thép EN 1993-1, đồng thời thiết lập quy trình thiết kế kết cấu khung thép nhà công nghiệp một tầng, một nhịp, đưa ra các khuyến nghị cần thiết và thực hiện ví dụ tính toán cấu kiện cột khung điển hình để minh họa cho lý thuyết tính toán.

Tiêu chuẩn châu Âu là hệ thống tiêu chuẩn đồ sộ và chi tiết, từ vật liệu, đến tải trọng, phương pháp tổ hợp tải trọng,

phương pháp phân tích khung, phương pháp tính toán các cấu kiện chịu lực, tính toán liên kết, v.v.. Có thể nói hệ tiêu chuẩn này tiên tiến và giải quyết được hầu hết các vấn đề thường gặp đối với kết cấu chính, kết cấu phụ trong khung. Tuy nhiên việc sử dụng tiêu chuẩn cũng khá phức tạp, khối lượng tính toán nhiều, đòi hỏi người dùng ngoài kỹ năng tính toán còn cần những kiến thức sâu rộng về cơ học và kết cấu thép. Do đó quy trình và các kiến nghị trong bài báo này sẽ giúp ích cho các kỹ sư Việt Nam khi sử dụng Tiêu chuẩn châu Âu trong tính toán, thiết kế kết cấu khung thép nhà công nghiệp một tầng, một nhịp./

### Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Hồng Sơn, Võ Thanh Lương, Nguyễn Lệ Thủy, *Kết cấu thép thiết kế theo Tiêu chuẩn châu Âu (2019)*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội;
2. Lê Dũng Bảo Trung, *Đề xuất điều chỉnh, bổ sung tải trọng và tác động lên kết cấu nhà công nghiệp theo tiêu chuẩn TCVN 2737-1995 có tham khảo tiêu chuẩn châu Âu EN 1991, Kỹ yếu Hội thảo khoa học quốc tế về Kiến trúc và Xây dựng (2019)*, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội;
3. Lê Dũng Bảo Trung, Nguyễn Hồng Sơn, *Nghiên cứu xây dựng quy trình thiết kế kết cấu khung thép nhà công nghiệp một tầng theo Tiêu chuẩn châu Âu Eurocode 3 (2020)*, Dự thảo đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội;
4. EN 1991-1-1: *General actions - Densities, self-weight, imposed loads for building (2002)*, European Standard;
5. EN 1991-3: *Actions on structures (2006): Actions induced by cranes and machinery*;
6. EN 1991-1-4: *Actions on structures - Wind actions (2010)*, European Standard;
7. EN 1993-1-1: *Eurocode 3: Design of steel structures - Part 1-1: General rules and rules for buildings (2005)*, European Standard;
8. EN 1993-1-8: *Eurocode 3: Design of steel structure - Part 1-8: Design of joints (2005)*, European Standard;
9. *Elastic Design of Single-Span Steel Portal Frame Buildings to Eurocode 3 (2012)*, The Steel Construction Institute (SCI) of UK, P397;
10. *Joints in steel construction Moment-Resisting Joints to Eurocode 3 (2013)*, The Steel Construction Institute (SCI) of UK, P398.