

# Thực trạng sử dụng nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay

Nguyễn Thị Thanh Thủy\*

Nhận ngày 19 tháng 04 năm 2021. Chấp nhận đăng ngày 15 tháng 8 năm 2021.

**Tóm tắt:** Bài viết tập trung phân tích thực trạng sử dụng nhà ở xã hội (NOXH) tại Hà Nội. Qua phân tích thực trạng sử dụng NOXH (chất lượng NOXH, tiếp cận các dịch vụ xã hội cơ bản và quản lý vận hành), ta thấy chất lượng NOXH mới đáp ứng một phần nhu cầu, mong muốn của người dân, một số bất cập trong sử dụng các dịch vụ xã hội cơ bản như giáo dục, y tế... vẫn tồn tại. Quản lý vận hành và vấn đề an toàn, an ninh trật tự tại các khu NOXH được người dân đánh giá ở mức khá tốt, tuy nhiên vẫn có một số sự cố ngoài ý muốn xảy ra. Từ thực trạng vấn đề sử dụng NOXH, bài viết đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng NOXH tại Hà Nội hiện nay.

**Từ khóa:** Chính sách nhà ở, nhà ở xã hội, nhà thu nhập thấp.

**Phân loại ngành:** Xã hội học

**Abstract:** The article focuses on analysing the current situation of using social housing in Hanoi. Through analysing the current situation of using social housing (quality of social housing, access to basic social services and management of operations), we can see that the quality of social housing partially meets the needs and desires of the people, some inadequacies in using basic social services such as education, health care, etc. still exist. Operational management and safety, security and order in the social housing areas are rated as quite good by the residents, but there are still some unexpected incidents. From the current situation of using social housing, the article proposes some solutions to improve the quality of social housing in Hanoi today.

**Keywords:** Housing policy, social housing, low-income housing.

**Subject classification:** Sociology

---

\* Học viện Phụ nữ Việt Nam.  
Email: thanhthuy90@vwa.edu.vn

## 1. Đặt vấn đề

Vấn đề phát triển nhà ở là một trong những chính sách quan trọng của nhiều quốc gia. 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” như sau: “Phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân”. Nhà nước Việt Nam chủ trương phát triển nhà ở thương mại và NOXH để đáp ứng nhu cầu của các đối tượng. Theo Luật Nhà ở năm 2005, thì “nhà ở xã hội” lần đầu tiên được đề cập đến với khái niệm là: “Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua”. Mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 là xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m<sup>2</sup> NOXH tại khu vực đô thị. Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách 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. Điều đó nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Tuy nhiên, trong quá trình thực thi, chính sách này vẫn còn nhiều bất cập nảy sinh, đặc biệt trong quá trình sử dụng NOXH. Nhiều người dân vẫn chưa cảm thấy hài lòng về môi trường sống, các dịch vụ xã hội quanh khu nhà ở, không muốn gắn bó lâu dài với những khu NOXH..., điều này đặt ra nhiều vấn đề cần quan tâm nghiên cứu. Bài viết tập trung phân tích thực trạng sử dụng NOXH qua khảo sát tại 3 khu NOXH trên các phương diện: phân tích thực trạng tiếp cận thông tin, quá trình sở hữu và sử dụng NOXH của người dân thu nhập thấp và những rào cản từ thực tiễn đối với quá trình này. Trên cơ sở đó đề xuất một số khuyến nghị chính sách và giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận NOXH của cư dân - đối tượng của NOXH ở Hà Nội hiện nay. Nghiên cứu sử dụng phương pháp điều tra xã hội học với mẫu khảo sát gồm 352 người, trong đó nam là 150 người, nữ là 202 người đang sinh sống tại 3 khu NOXH tại Hà Nội (khu NOXH Tây Mỗ, Nam Từ Liêm; khu NOXH Hưng Thịnh, Hà Đông; khu NOXH Rice City Linh Đàm, Hoàng Mai). Các số liệu phân tích trong bài đều lấy từ mẫu khảo sát này.

## 2. Thực trạng sử dụng nhà ở xã hội của người dân tại một số chung cư ở Hà Nội

### 2.1. Khái quát về đối tượng sử dụng nhà ở xã hội

So với nhà ở thương mại, NOXH có một đặc thù khác đó là đối tượng mua, thuê nhà bị giới hạn trong một số nhóm nhất định. Cụ thể, theo Điều 49, Mục 1, chương IV của Luật Nhà ở 2014 có nêu 10 nhóm đối tượng nếu đáp ứng điều kiện, thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Trong số 10 nhóm đối tượng đó, chúng tôi tập trung phân tích các nhóm đối tượng sau: người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân

trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. Cũng theo Luật Nhà ở năm 2014, Điều 51 cũng có quy định: Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về NOXH theo các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định.

Khái quát về 3 khu nhà ở xã hội trong mẫu nghiên cứu:

(1) *Khu nhà dành cho người thu nhập thấp Tây Mỗ, Nam Từ Liêm* do Tổng công ty Viglacera làm chủ đầu tư, nằm trên tuyến đường 70, Đại Mỗ, Nam Từ Liêm. Khu nhà ở xã hội này gồm 2 tòa chung cư cao 9 tầng với 288 căn hộ. Các căn hộ có diện tích động từ 33-65m<sup>2</sup>. Các căn hộ chung cư được bố trí từ tầng 2 đến tầng 9 với thiết kế 18 căn hộ/tầng. Giá bán căn hộ từ 10,9 triệu/m<sup>2</sup> (đã gồm VAT và phí bảo trì), tương đương từ 360 triệu đồng/căn (theo giá năm 2014). Người mua nhà dự án Tây Mỗ nằm trong đối tượng được vay gói ưu đãi 30 nghìn tỷ với lãi suất 6%/năm. Dự án đã được bàn giao và đưa vào sử dụng từ cuối năm 2014. Đây là một trong số ít những dự án NOXH ở phía tây Hà Nội được xây dựng và đưa vào sử dụng, đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của các đối tượng thu nhập thấp, tạo động lực phát triển đô thị theo hướng bền vững.

(2) *Khu nhà ở xã hội Hưng Thịnh, Hà Đông* có chủ đầu tư là Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị Kiến Hưng (Đại diện Liên danh) và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hợp Phú. Đầu tư xây mới 3 khối nhà ở cao 6 tầng, bao gồm các tòa OXH1, OXH2, OXH3. Trong đó, tầng 1 xây dựng Dịch vụ thương mại, không gian sinh hoạt cộng đồng, sảnh, thang máy, khu vực để xe đạp, xe máy, tầng 2-6 xây dựng các căn hộ ở. Tổng số căn hộ, tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở là 500 căn, giá bán xấp xỉ 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại thời điểm 2016. Tổng diện tích khu nhà ở xã hội là 41.930m<sup>2</sup>, đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn ngoài ngân sách. Đây cũng là một dự án NOXH có quy mô tương đối lớn tại quận Hà Đông.

(3) *Khu nhà ở xã hội Rice City Linh Đàm, Hoàng Mai* nằm trong Khu đô thị mới Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai có tổng diện tích xây dựng là 80.721m<sup>2</sup>. Dự án bao gồm 7 tòa nhà chung cư cao từ 18-21 tầng, đáp ứng nhu cầu nhà ở của 1.000 hộ gia đình với trên 2.000 người. Tầng 1 chung cư là mô hình dịch vụ thương mại, công cộng. Do chủ đầu tư là Công ty Cổ phần BIC Việt Nam với quy mô 22.000m<sup>2</sup>. Tổ hợp chung cư gồm 3 khối nhà, tòa Bắc có tổng cộng 228 căn hộ (12 căn hộ/1 tầng), tòa Trung có tổng cộng 266 căn hộ (14 căn hộ/1 tầng), tòa Nam có tổng cộng 228 căn hộ (12 căn hộ/1 tầng). Tổng số căn hộ: 722 căn với diện tích từ 53-69m<sup>2</sup>, giá bán khoảng 14,5 triệu/m<sup>2</sup> tại thời điểm năm 2015. Tổ hợp 3 tòa nhà đều được đưa ra với hình thức mua - bán, không có loại hình NOXH cho thuê và thuê mua.

Kết quả khảo sát tại 3 khu NOXH tại Hà Nội cho thấy, đa số người mua NOXH có hộ khẩu Hà Nội (73,6%), còn lại 26,4% người mua nhà có hộ khẩu tại tỉnh/thành khác. Về quy mô hộ gia đình, một điểm đáng chú ý đó là quy mô hộ nhỏ là chủ yếu, hộ có 3-4 người chiếm đến 83,2% hộ, 5 người chiếm 9,4%, hộ có 1-2 người chiếm 7,4%. Về tình trạng nhà ở trước khi mua NOXH, có tới 62,5% người là ở nhà thuê, 15,9% ở nhờ nhà người quen/người nhà, 2,6% ở nhà công vụ. Thực trạng thu nhập của hộ gia đình tại thời điểm mua nhà cho thấy mức thu nhập phổ biến nhất là từ 9-15 triệu đồng/tháng, chiếm 36,4%.

Mức thu nhập dưới 9 triệu đồng/tháng cũng khá lớn, chiếm gần 28%. Con số này cho thấy, thực tế điều kiện về thu nhập của người dân mua nhà đa số (hơn 89% người trả lời) nằm trong nhóm có thu nhập thấp, thuộc đối tượng được mua NOXH theo Nghị định Số 100/2015/NĐ-CP về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Về tích lũy của hộ gia đình, tại 3 khu NOXH cho kết quả có tới hơn 70% người trả lời không có tích lũy hoặc tích lũy ít. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến khả năng tiếp cận nhà ở tại đô thị nếu như họ không nhận được sự hỗ trợ từ các gói vay ưu đãi, theo hình thức mua nhà trả góp với lãi suất thấp hơn ngân hàng thương mại.

Bảng 1: Thu nhập hộ gia đình tại thời điểm mua NOXH

| Tổng thu nhập của hộ             | Số lượng | Tỷ lệ % |
|----------------------------------|----------|---------|
| Dưới 5 triệu đồng/tháng          | 20       | 5,7     |
| Từ 5 đến dưới 9 triệu đồng/tháng | 98       | 27,8    |
| Từ 9 - 15 triệu đồng/tháng       | 128      | 36,4    |
| Từ 16 - 20 triệu đồng/tháng      | 92       | 26,1    |
| Trên 20 triệu đồng/tháng         | 14       | 4       |
| Tổng                             | 352      | 100     |

*Nguồn:* Khảo sát của tác giả, 2019

Qua phân tích các đặc điểm của đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH, ta thấy, đối tượng mua NOXH tại Hà Nội chủ yếu là các gia đình trẻ, có quy mô gia đình nhỏ (gia đình hạt nhân), thu nhập thấp là chủ yếu và tình trạng thiếu thốn về nhà ở cũng như nhu cầu bức thiết của người dân về một chốn an cư là hoàn toàn chính đáng. Tuy nhiên, nếu không có những chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì họ cũng khó có cơ hội để có một nơi ở tốt hơn, đáp ứng những nhu cầu chính đáng của con người. Thực tế cho thấy, trong quá trình sử dụng NOXH, bên cạnh những thuận lợi, như: giá nhà thấp, mức giá trung bình của NOXH từ 11-15 triệu đồng/m<sup>2</sup>, rẻ hơn ít nhất cũng khoảng từ 10-20 triệu/m<sup>2</sup> so với nhà thương mại, diện tích cũng nhỏ hơn (dao động từ 25-70 m<sup>2</sup>), hơn nữa được áp dụng chính sách vay lãi suất thấp thì đây chính là cơ hội cho người dân có được nhà ở tại đô thị. Tuy vậy, bên cạnh những ưu điểm, NOXH vẫn tồn tại một số vấn đề bất cập như: chất lượng xây dựng chưa cao, xa khu trung tâm, hay quá trình quản lý vận hành còn chưa đáp ứng nhu cầu của người sử dụng.

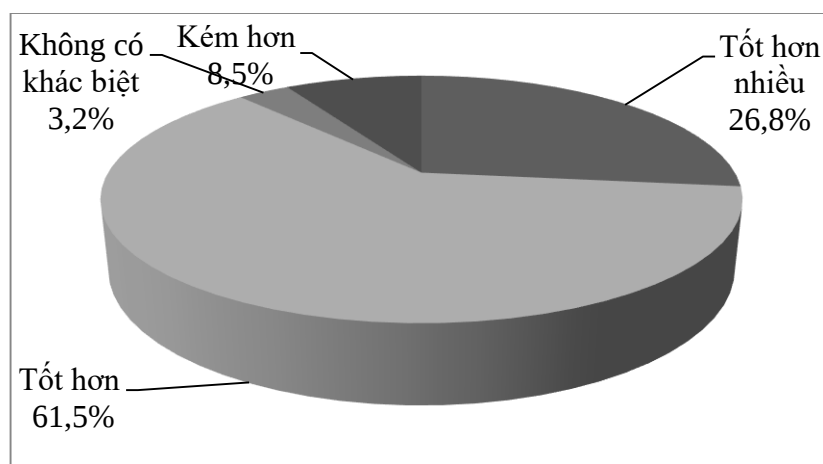
## 2.2. Về chất lượng nhà ở xã hội

Một vài nghiên cứu gần đây của Viện Xã hội học (2015, 2016) chỉ ra rằng, các khu NOXH có chất lượng công trình không đảm bảo. Chỉ sau một thời gian sử dụng ngắn, nhiều công trình NOXH đã bong tróc, trần ngấm nước, gạch lát cong vênh. Tại 3 khu NOXH trong mẫu khảo sát, phần lớn người dân đều phản ánh những vấn đề tương tự đối với khu nhà ở của họ. Tuy vậy, nhiều người dân vẫn nhận định rằng, so với điều kiện nhà ở

trước đây của họ thì nhà ở hiện tại tốt hơn, những vấn đề đang gặp phải thì ở chung cư đâu cũng có, thêm nữa giá cả ở mức chấp nhận và phù hợp với thu nhập của họ (phần lớn thu nhập thấp) thì chất lượng cũng sẽ không thể vượt trội như nhà ở thương mại hay chung cư cao cấp.

Để đánh giá chất lượng NOXH hiện tại, thông qua thời gian sinh sống của người dân, tác giả khảo sát với 352 người dân đang sống tại 3 khu NOXH với thời gian sống từ dưới 1 năm (25,6%), từ 1-2 năm (13,4%), từ 3-5 năm (59,9%) và trên 5 năm (1,2%). Kết quả đánh giá chung về chất lượng khu NOXH hiện tại so với nơi ở trước đây cho thấy, phần lớn người trả lời đánh giá tích cực về chất lượng nhà ở hiện tại, trong đó có 61,5% đánh giá “tốt hơn” (chiếm tỷ lệ cao nhất), 26,8% đánh giá “tốt hơn nhiều” (chiếm tỷ lệ cao thứ 2). Có 3,2% người mua nhà cảm thấy không có sự khác biệt giữa hai nơi ở và có 8,5% đánh giá “kém hơn” (Biểu 1).

Biểu 1: Đánh giá về chất lượng nhà ở xã hội so với nơi ở trước đây



Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2019

Bên cạnh những đánh giá tích cực thì vẫn tồn tại những hạn chế khiến một bộ phận cư dân nhà chưa đánh giá cao như vấn đề chất lượng vôi vữa, sàn gạch, hệ thống thoát nước, cách âm... Để giải quyết vấn đề này, công tác tìm hiểu nhu cầu và yêu cầu về NOXH của người thu nhập thấp cần được chú trọng hơn, đặc biệt phía chủ đầu tư nhà ở cần nâng cao chất lượng xây dựng, đồng bộ hạ tầng để có thể thu hút người dân muốn mua nhà và sống tại những khu NOXH.

Khi được hỏi về cách bố trí căn hộ, có 67,3% đánh giá “hợp lý”, chiếm tỷ lệ cao nhất, tiếp theo là đánh giá ở mức “bình thường” chiếm 21,6%, “rất hợp lý” chiếm 8,5%. Số người chọn “không hợp lý” chiếm tỷ lệ nhỏ là 2,6%. Phương án “rất không hợp lý” không có người lựa chọn. So với đánh giá về chất lượng chung của căn nhà, thì đánh giá về bố trí căn hộ nhận được tỷ lệ phản hồi tiêu cực thấp hơn. Có thể thấy, việc bố trí căn hộ đã đem đến sự hài lòng cho đại đa số người mua nhà, là yếu tố quan trọng để nâng cao giá trị, hình ảnh của căn nhà họ đang sở hữu.

### 2.3. Về tiếp cận các dịch vụ xã hội cơ bản

Các dịch vụ xã hội cơ bản tại các khu NOXH là các dịch vụ đáp ứng mong muốn, nhu cầu thiết yếu của mọi người dân. Xã hội càng phát triển hiện đại, nhu cầu của con người càng gia tăng. Tuy vậy, những dịch vụ chủ yếu mà mọi người dân đều quan tâm, nhất là cư dân sống tại các khu nhà ở thu nhập thấp, NOXH tìm hiểu kỹ khi quyết định mua nhà đó là các vấn đề: giáo dục, y tế, hạ tầng viễn thông - thông tin, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, công viên, bể bơi, chợ và các dịch vụ thiết yếu khác. Trong bài viết này, tác giả tập trung phân tích đánh giá của người dân về một số dịch vụ xã hội cơ bản như: giáo dục, y tế và các dịch vụ khác.

Về giáo dục: độ tuổi của người tham gia khảo sát trong nhóm từ 24-44 tuổi, đây là giai đoạn mà các gia đình trẻ đều có con cái trong tuổi đi học các cấp, đặc biệt mầm non và tiểu học. Chính vì vậy, tiếp cận dịch vụ về giáo dục đối với người dân tại khu vực khảo sát rất được quan tâm. Như chúng tôi đã tìm hiểu về khoảng cách từ nhà đến trường học của trẻ, đa số người dân đều hài lòng với điểm trung bình 3,55 điểm, đối với các tiêu chí đánh giá khác, kết quả được thể hiện ở bảng dưới đây:

Bảng 1: Đánh giá của cha mẹ về điều kiện học tập tại nơi ở hiện nay

Đơn vị: người

| Tiêu chí                                  | Rất tốt<br>(5) | Tốt<br>(4) | Trung bình<br>(3) | Kém<br>(2) | Điểm trung bình |
|-------------------------------------------|----------------|------------|-------------------|------------|-----------------|
| 1. Cơ sở vật chất trường, lớp             | 11             | 194        | 147               | 0          | 3,61            |
| 2. Chất lượng đào tạo                     | 7              | 150        | 172               | 23         | 3,40            |
| 3. Chất lượng học sinh                    | 14             | 201        | 137               | 0          | 3,65            |
| 4. Quan hệ giữa học sinh với nhau         | 9              | 226        | 117               | 0          | 3,69            |
| 5. Quan hệ nhà trường với cha mẹ học sinh | 8              | 222        | 122               | 0          | 3,68            |
| Tổng: 352 người                           |                |            |                   |            |                 |

Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2019

Kết quả khảo sát cho thấy, không có nhiều sự khác biệt trong đánh giá về điều kiện học hành của con cái trong các hộ gia đình sinh sống tại các NOXH. Trong 5 tiêu chí được đánh giá, tiêu chí chất lượng đào tạo có điểm thấp nhất với 3,4 điểm. Các tiêu chí còn lại như cơ sở vật chất (3,61 điểm), chất lượng học sinh (3,65 điểm), quan hệ giữa học sinh với nhau (3,69 điểm), về quan hệ nhà trường với cha mẹ học sinh (3,68 điểm). Về cơ bản, người dân đều đánh giá các tiêu chí về giáo dục ở mức khá, tuy nhiên về chất lượng đào tạo có thấp hơn các tiêu chí còn lại vì có nhiều người cho rằng, so với khu vực trung tâm thành phố, tại các khu NOXH họ đang sống không có đủ các khối trường cho con em theo học từ mầm non đến trung học phổ thông mà có chất lượng tốt đồng đều, muốn có lựa chọn chất lượng tốt hơn, con em họ cần tìm trường ở khu vực lân cận hoặc xa khu nhà ở của họ.

*Về y tế:* các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, bệnh viện, phòng khám... là nhu cầu không thể thiếu, gắn trực tiếp đến vấn đề sức khỏe nên rất được người dân quan tâm. Kết quả đánh giá về chất lượng của các cơ sở khám chữa bệnh trong bán kính 5 km tính từ khu NOXH được khảo sát với mong muốn tìm hiểu về sự khác biệt trong chất lượng dịch vụ giữa các cơ sở này. Kết quả thu được có điểm trung bình đánh giá về chất lượng cơ sở y tế thấp hơn so với các dịch vụ giáo dục. Cụ thể:

Bảng 2: Đánh giá về các cơ sở y tế xung quanh khu NOXH

| Nơi khám/chữa bệnh                 | Đơn vị: người  |            |                      |         |                   |                       |
|------------------------------------|----------------|------------|----------------------|---------|-------------------|-----------------------|
|                                    | Rất tốt<br>(5) | Tốt<br>(4) | Trung<br>bình<br>(3) | Kém (2) | Rất<br>kém<br>(1) | Điểm<br>trung<br>bình |
| 1. Bệnh viện công                  | 6              | 171        | 156                  | 17      | 2                 | 3,46                  |
| 2. Bệnh viện tư/Phòng khám tư nhân | 21             | 112        | 197                  | 20      | 2                 | 3,37                  |
| 3. Bác sỹ tư                       | 15             | 100        | 210                  | 25      | 2                 | 3,29                  |
| 4. Trạm y tế                       | 10             | 71         | 250                  | 19      | 2                 | 3,21                  |
| Tổng: 352 người                    |                |            |                      |         |                   |                       |

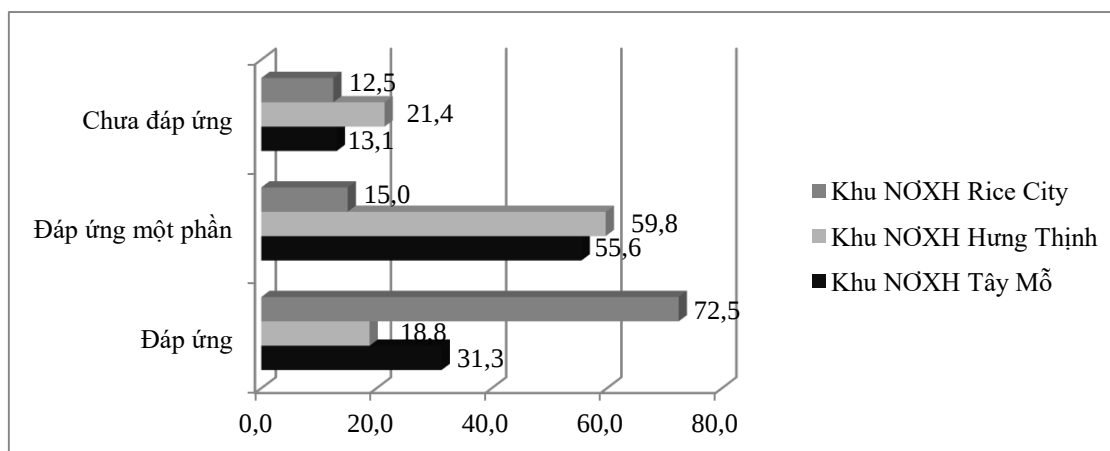
*Nguồn:* Khảo sát của tác giả, 2019

Trong số các cơ sở y tế được đưa ra, “bệnh viện công” là cơ sở nhận được đánh giá cao nhất với điểm trung bình là 3,46 điểm, đứng thứ hai là “bệnh viện tư/ phòng khám tư nhân” đạt 3,37 điểm, tiếp theo là “bác sỹ tư” với 3,29 điểm và đánh giá thấp nhất là “trạm y tế” với 3,21 điểm. Mặc dù điểm trung bình của cả 4 cơ sở y tế đều ở trên mức bình thường, song tỷ lệ lựa chọn đánh giá tiêu cực cao hơn so với các dịch vụ khác. Cả 4 cơ sở khám chữa, mỗi cơ sở đều có 2 đại diện hộ gia đình đánh giá “rất kém”, số người đánh giá “kém” từ 17 người đến 24 người.

Có thể nói, nâng cao chất lượng dịch vụ y tế vẫn là một thách thức không chỉ đối với riêng việc phát triển NOXH, mà còn với hầu hết các lĩnh vực liên quan trong đời sống.

*Các dịch vụ khác:* các dịch vụ phục vụ nhu cầu khác như mua sắm, giải trí, vui chơi khác của người dân được đề cập trong bài viết này là trung tâm thương mại, siêu thị, chợ truyền thống, rạp chiếu phim, công viên, khu vui chơi giải trí cho trẻ em/ người lớn... Kết quả khảo sát kết hợp quan sát thực tế trong bán kính 5 km tính từ khu nhà ở cho thấy, chỉ 1/3 khu đáp ứng được phần lớn (hơn 70%) nhu cầu của cư dân về các dịch vụ trên, đó là khu nhà ở Rice City Linh Đàm. Còn lại với khu NOXH Tây Mỗ và Kiến Hưng người dân đều đánh giá ở mức độ chủ yếu là đáp ứng được 1 phần nhu cầu (trên 50% người trả lời).

Biểu đồ 2: Nhận định của người dân về mức độ đáp ứng của các dịch vụ khác xung quanh khu NOXH



Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2019

Thực tế quan sát cho thấy, khu Rice City Linh Đàm được xây dựng trong quần thể khu đô thị Linh Đàm đã được quy hoạch từ những năm 1997, do vậy, về hạ tầng và các dịch vụ tiện ích đi kèm khá đồng bộ, gồm có: siêu thị (lớn), siêu thị mini, chợ dân sinh, khu vui chơi, rạp chiếu phim... đều khá đầy đủ, đồng bộ đáp ứng được nhu cầu của người dân. Còn lại với Khu đô thị Hưng Thịnh - phường Kiến Hưng và khu NOXH Tây Mỗ tại thời điểm khảo sát chỉ có siêu thị mini, chợ dân sinh, chợ tạm, không có khu vui chơi giải trí, công viên ở gần khu nhà ở, do vậy khả năng tiếp cận và sử dụng dịch vụ của người dân 2 khu nhà ở này còn hạn chế. Đơn cử, theo chia sẻ của người dân tại đây, muốn đi siêu thị lớn, trung tâm vui chơi giải trí cũng rất ngại vì khoảng cách xa từ 5-10 km. Kết quả đánh giá cho thấy, khu NOXH Hưng Thịnh có tỷ lệ người dân đánh giá các dịch vụ chưa đáp ứng nhu cầu của họ cao nhất với 21,4%, tiếp đến là khu Tây Mỗ với 13,1% đánh giá chưa đáp ứng. Qua quan sát, có thể thấy, hai khu nhà ở này có vị trí tương đối xa trung tâm, khá biệt lập, lại nằm ở các trục đường mới nên các tiện ích, hạ tầng xung quanh còn chưa đồng bộ, đang trong quá trình hoàn thiện hạ tầng xung quanh, do vậy các dịch vụ còn thiếu và chất lượng chưa đáp ứng nhu cầu.

#### 2.4. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

Luật Nhà ở 2014 quy định những quy tắc chung quản lý sử dụng chung cư, Thông tư 02/2016/TT-BXD về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, Thông tư 06/2019/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư... Sự phù hợp của các văn bản quy phạm pháp luật Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, các nghị định hướng dẫn thi hành đã ngày càng phù hợp với các quy luật khách quan của sự phát triển kinh tế - xã hội nên sẽ bảo đảm cho tính khả thi và hiệu quả của pháp luật. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện trên cơ sở tự nguyện

cam kết, thỏa thuận giữa các bên nhưng không được trái pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan và đạo đức xã hội.

Mặc dù hệ thống pháp luật được đánh giá là tương đối đầy đủ để điều chỉnh các hoạt động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư, nhưng trên thực tế khi vận hành vẫn xảy ra một số tồn tại khiến tranh chấp, khiếu nại kéo dài. Một số vấn đề phát sinh từ thực tế quản lý vận hành cho đến tranh chấp xung đột giữa chủ đầu tư - người dân. Trong phân tích này, những vấn đề liên quan đến quản lý vận hành tòa nhà được phân tích dưới góc độ của người dân và từ phía ban quản lý tòa nhà.

Qua kết quả phỏng vấn sâu đối với ban quản lý tòa nhà, ban quản trị tòa cũng như thu thập báo cáo hiện trạng quản lý vận hành của 3 khu NOXH năm 2019, có thể thấy, xung đột tại các chung cư tồn tại ở nhiều hình thức khác nhau.

Bảng 4: Các vấn đề gặp phải trong quản lý, sử dụng NOXH

| Các vấn đề                                        | Tỷ lệ (%) |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 1. Mâu thuẫn giữa cư dân với cư dân               | 25        |
| 2. Mâu thuẫn giữa cư dân với ban quản trị tòa nhà | 20        |
| 3. Mâu thuẫn giữa cư dân với chủ đầu tư           | 30        |
| 4. Mâu thuẫn giữa cư dân với ban quản lý tòa nhà  | 18        |
| 5. Mâu thuẫn khác                                 | 7         |

*Nguồn:* Thống kê của ban quản lý NOXH, 2019

Nguyên nhân chủ yếu của các tranh chấp liên quan đến 3 nhóm vấn đề, gồm: (i) chậm tổ chức hội nghị nhà chung cư; chậm thành lập ban quản trị; tranh cãi chung quanh việc đóng góp, bàn giao, quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, kinh phí quản lý vận hành, thu chi tài chính; (ii) không thống nhất xác định sở hữu chung - riêng; (iii) chậm cấp giấy chứng nhận do chủ đầu tư thể chấp dự án ngân hàng...

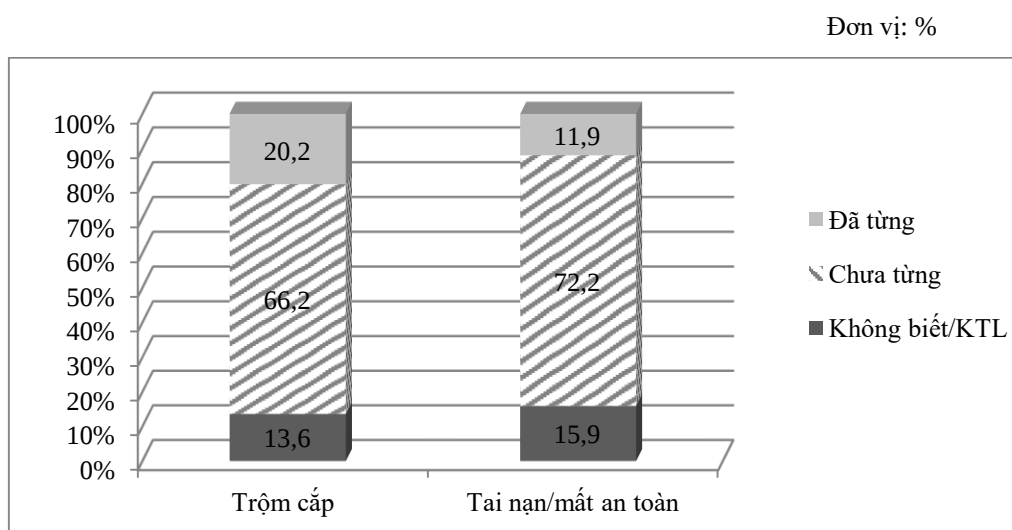
Trong quá trình sử dụng nhà NOXH, công tác vận hành NOXH, theo đánh giá của ban quản trị tòa nhà là vấn đề được quan tâm, xử lý nhiều nhất vì liên quan trực tiếp tới cư dân, diễn ra hàng ngày, hàng giờ. Nhận định chung của ban quản trị tòa nhà là, công tác quản lý vận hành phụ thuộc rất nhiều vào việc khai thác các nguồn thu tại khu nhà ở, tuy nhiên, vì là NOXH khác với nhà ở thương mại nên nguồn thu đến việc từ thu phí của người dân nên rất hạn hẹp. Do vậy, để vận hành tốt, đơn vị quản lý vận hành phải sử dụng phù hợp cân đối giữa nguồn thu - chi, nếu như nguồn thu ít thì không thể sử dụng nhiều nhân lực cho các vị trí trong vận hành như: an ninh, bảo vệ, vệ sinh... cũng như đảm bảo các nhu cầu khác nhau của một số lượng lớn cư dân (khu Rice City Linh Đàm riêng một tòa nhà với hơn 3.000 người; khu NOXH Tây Mỗ với hơn 1.000 người, khu Hưng Thịnh cũng trên 1.100 cư dân). Chính vì vậy, những phản ánh của người dân chủ yếu đến từ trong việc

vận hành tòa nhà cụ thể, như: đảm bảo vệ sinh, vận chuyển rác thải (29%), chiếu sáng công cộng (17%), xử lý các vấn đề về điện nước, hạ tầng kỹ thuật (26%), phòng cháy chữa cháy (13%), an ninh, bảo vệ (11%), các vấn đề khác (4%)... Đánh giá từ phía ban quản trị, ban quản lý NOXH cho thấy, về cơ bản công tác vận hành các khu nhà ở đều đảm bảo khá tốt, không có nhiều vấn đề lớn, phức tạp phát sinh. Những vấn đề được xử lý phản ánh của cư dân là điều khó tránh trong vận hành những khu nhà ở tập thể, đông trẻ em (phần lớn các gia đình ở 3 khu nhà ở là các gia đình trẻ).

Từ phía cư dân, đánh giá công tác vận hành nhà chung được đánh giá ở các khía cạnh khác nhau, như: an ninh trật tự, an toàn, vệ sinh, điện nước, rác thải, bảo vệ, phòng cháy chữa cháy... Kết quả đánh giá của người dân về mức độ an ninh trật tự và an toàn tại khu cho thấy, đa số người dân cảm thấy an toàn, an ninh trật tự tại khu nhà ở của mình. Cụ thể, đánh giá về an ninh trật tự, chiếm tỷ lệ cao nhất trong cơ cấu là mức độ “bình thường” với 53%, sau đó là “an toàn” với 36%. Các mức đánh giá khác chiếm tỷ trọng nhỏ như “không an toàn” (8%), “rất an toàn” (2%) và “rất không an toàn” (1%). Đánh giá về an toàn, tương tự như trên, mức độ “bình thường” vẫn chiếm tỷ lệ cao nhất với 52,8%, sau đó là “an toàn” chiếm 35,5%. Các mức đánh giá còn lại cũng chiếm tỷ lệ nhỏ: “không an toàn” (9,7%), “rất không an toàn” (1,4%) và “rất an toàn” (0,6%). Nhìn chung, đánh giá của người dân về tình hình an ninh, an toàn tại các khu NOXH khá tích cực.

Khi được hỏi về việc đã từng chứng kiến hoặc là nạn nhân của các hành vi mất an toàn tại khu NOXH đang sinh sống như trộm cắp, tai nạn... Kết quả khảo sát với 352 người dân cho thấy, tỷ lệ gặp những vấn đề như trộm cắp chỉ chiếm khoảng 1/5 người trả lời (20,2%), tai nạn/ mất an toàn chiếm tỷ lệ thấp hơn khoảng 12%.

Biểu đồ 3: So sánh về tỷ lệ gặp các vấn đề mất an toàn tại khu NOXH của người dân



Nguồn: Khảo sát của tác giả, 2019

Về vấn đề trộm cắp, có hơn 20% người dân gặp phải, tương đương với 71 vụ việc trong vòng 12 tháng trở lại tính đến thời điểm khảo sát. Về mức độ nghiêm trọng của các vụ việc này thì đa phần người dân đánh giá mức độ vừa phải, chiếm 61% (mất cắp tài sản có giá trị dưới 5 triệu đồng), nghiêm trọng 18% (mất cắp tài sản trên 10 triệu đồng/ vụ việc) và không nghiêm trọng chiếm 21% (tức những hành vi trộm cắp vặt, đồ đạc không có giá trị cao). Về vấn đề tai nạn, mất an toàn, tỷ lệ người từng gặp phải thấp hơn trộm cắp chỉ chiếm là 11,9%, tương đương khoảng 42 vụ việc vòng 12 tháng trở lại tính đến thời điểm khảo sát. Vấn đề tai nạn, mất an toàn chủ yếu là các vụ việc liên quan đến an toàn thang máy, phòng cháy chữa cháy, ban công và cầu thang bộ.

Trong quá trình vận hành khu nhà ở, trong nhiều trường hợp, người dân đã gặp phải các trục trặc liên quan đến nhiều vấn đề. Tác giả đã tổng hợp các vấn đề mà người dân gặp phải thường xuyên nhất là: thang máy, điện nước, rác thải, thấm dột, thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, cách âm và các vấn đề khác. Trong số các vấn đề được nêu ra, vấn đề nhiều người gặp phải nhất là “thấm dột” (160 người), sau đó là vấn đề về thang máy (151 người). Các vấn đề phổ biến tiếp theo là “điện nước” (128 người) và “cách âm” (120 người). Những vấn đề còn lại ít người gặp phải hơn như “rác thải” (58 người), “thoát nước” (39 người), “báo cháy/ hệ thống PCCC” (31 người). Ngoài ra, đại diện các hộ dân còn cho biết thêm một số vấn đề khác, như: internet kém chất lượng, lỗi sàn gỗ, nứt tường, sàn nhà bong tróc... Có thể thấy, các khu NOXH trong diện khảo sát gặp khá nhiều vấn đề về chất lượng dù mới đưa vào sử dụng chưa lâu. Mỗi khi gặp vấn đề, người dân mất trung bình 11 ngày để đợi sửa chữa, trong đó cá biệt có trường hợp lên đến 3 tháng. Khi được Ban quản trị tòa nhà tiếp nhận và tiến hành xử lý thì phần lớn các vấn đề được giải quyết sau 3 ngày. Về chất lượng sửa chữa, kết quả khảo sát cho thấy, đa số (gần 77%) người dân đánh giá “bình thường” về việc sửa chữa các trục trặc của khu nhà ở, mức độ hài lòng chỉ trên 21%. Kết quả khảo sát chỉ ra, có gần 12% người dân không hài lòng về chất lượng NOXH trong và sau khi sử dụng. Do vậy, nâng cao chất lượng NOXH ngay từ khâu xây dựng cho đến khâu bảo hành sau khi sử dụng là yếu tố quan trọng giúp cho chủ đầu tư xây dựng được hình ảnh tốt và uy tín. Đồng thời, quá trình vận hành NOXH cần có sự tham gia của các bên khác nhau, cụ thể Ban quản trị tòa nhà, đơn vị quản lý vận hành cũng cần có quy trình thực hiện chặt chẽ, đảm bảo giải quyết nhanh, chính xác, có chất lượng những vấn đề bức thiết của người dân, như vậy người dân mới cảm thấy phí dịch vụ mình phải chi trả hàng tháng khi sống ở chung cư là đúng giá trị.

Đánh giá về mức phí dịch vụ quản lý vận ở các khu NOXH cho thấy, mức phí đều được thu dựa trên diện tích ( $m^2$ ) của căn hộ, giá dịch vụ dao động từ 2.500 đồng/ $m^2$  cho đến 3.500 đồng/ $m^2$ . Trong ba khu NOXH được khảo sát thì mức giá tại khu Tây Mỗ là thấp nhất với 2.500 đồng/ $m^2$ , cao nhất là khu Hưng Thịnh với 3.500 đồng/ $m^2$  và khu Rice City Linh Đàm là 3.000 đồng/ $m^2$ . Ngoài ra, mức phí áp dụng cho trông giữ xe đạp, xe máy dao động từ 40.000-60.000/phương tiện/tháng, trông giữ ô tô từ 500.000-800.000 đồng/xe/tháng. Mức áp thu phí dịch vụ vận hành tại các khu NOXH đều được Ban quản trị tòa nhà thông qua hội nghị cư dân và lựa chọn thầu cạnh tranh giữa các đơn vị vận hành, cố gắng

đảm bảo giá phù hợp với khả năng chi trả của người dân. Về cơ bản, có hơn 70% người dân đánh giá mức thu phí quản lý vận hành phù hợp, còn lại đánh giá ở mức độ chưa phù hợp bởi những lý do, như: chất lượng phục vụ chưa phù hợp với giá cả, giá cao... Tuy vậy, cũng cần nhìn nhận một thực tế là, khả năng hạn chế nguồn thu của NOXH (thuê quảng cáo, đặt trạm thu phát sóng...), cùng với mức phí thu của cư dân cũng thấp hơn so với các khu nhà chung cư thương mại (trung bình từ 8.000-12.000 đồng/m<sup>2</sup>), do vậy không hấp dẫn được các đơn vị vận hành chuyên nghiệp. Trong ba khu nhà ở thì 2 khu đều thấp tầng (9 tầng và 5 tầng) chỉ có duy nhất khu Rice City Linh Đàm trên 15 tầng, có khu thương mại và số lượng căn hộ lớn nên việc thu phí từ cư dân đảm bảo vận hành. Với các đơn vị quản lý nhà chung cư, nếu vận hành lỗ, họ sẵn sàng tăng phí hoặc dừng vận hành, trường hợp này đã xảy ra tại khu nhà ở Tây Mỗ, gây nhiều phiền toái cho người dân. Do vậy, giải pháp về thu phí tại các khu NOXH cũng cần tính đến trong quy hoạch xây dựng các khu nhà ở nhằm hài hòa lợi ích của người dân cũng như phía đơn vị quản lý vận hành.

### 3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao chất lượng sử dụng nhà ở xã hội

Quá trình tiếp cận và sử dụng NOXH của người dân cho thấy, thuận lợi đầu tiên đó chính là được thụ hưởng chính sách về NOXH hết sức nhân văn. Chính sách về NOXH, qua các thời kỳ đã cho thấy sự điều chỉnh để mở rộng và tăng cơ hội tiếp cận và sở hữu nhà ở cho người thu nhập thấp.

Bên cạnh chính sách khuyến khích cung ứng NOXH, Nhà nước cũng đưa ra biện pháp hỗ trợ tài chính cho hộ gia đình thông qua gói cho vay ưu đãi mua trả góp trong nhiều năm với mức lãi suất, khoản tiền vay và thời hạn vay ưu đãi. Chính nhờ những chính sách đó, NOXH đã mang lại nhiều cơ hội sống tốt hơn cho người dân thu nhập thấp ở đô thị, góp phần đảm bảo an sinh xã hội.

Tuy nhiên, chính sách NOXH là một chương trình nhà ở có điều kiện, những người thuộc diện xem xét tham gia chương trình hỗ trợ là người có thu nhập thấp (dưới 9 triệu đồng/tháng) và chưa có nhà ở hoặc nếu có nhưng diện tích dưới 8 m<sup>2</sup>/người. Không phải mọi đối tượng có nhu cầu đều có cơ hội như nhau trong tiếp cận NOXH, bởi nhu cầu về nhà ở còn lớn trong khi nguồn cung còn hạn chế. Qua phân tích thực trạng sử dụng NOXH, ta thấy nổi lên một số vấn đề sau:

Ý kiến đánh giá của cư dân về chất lượng NOXH cho thấy, nhìn chung chất lượng NOXH chưa cao, việc phải bảo trì, sửa chữa vẫn xảy ra thường xuyên. Thêm nữa, mật độ phân bố các căn hộ còn dày trong một tầng (nhiều nhất 18 căn hộ/tầng), diện tích một số căn hộ hơi nhỏ so với nhu cầu sử dụng (nhỏ nhất là 33m<sup>2</sup>/căn hộ) là những điểm còn hạn chế ở một số khu NOXH.

Hạn chế, bất cập trong tiếp cận dịch vụ xã hội cơ bản do phần lớn các khu NOXH đều nằm ở vị trí khá xa trung tâm thành phố. Chưa có nhiều trường học (các cấp) có chất lượng tốt đáp ứng mong đợi của người dân; dịch vụ khám chữa bệnh uy tín cũng chưa thuận tiện

vì khoảng cách khá xa (trên 5 km); trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, siêu thị, công viên cũng chỉ đáp ứng được một phần nhu cầu của người dân.

Vấn đề an ninh, an toàn tại các khu NOXH trong mẫu nghiên cứu khá tốt, tình trạng xảy ra các hiện tượng mất an ninh, an toàn vẫn trong khả năng kiểm soát, chưa có sự cố nghiêm trọng xảy ra trong thời gian sử dụng tại 3 khu NOXH.

Quản lý vận hành tại các khu NOXH trong mẫu nghiên cứu hiện nay đã có sự tham gia của người dân vào thành phần Ban Quản trị tòa nhà, đảm bảo thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động vận hành, quản lý, bảo trì khu nhà ở... Tuy nhiên, chất lượng quản lý, vận hành còn chưa cao, chưa đáp ứng được mong đợi của người dân về môi trường sống sạch sẽ, an toàn, tiện ích. Một trong những nguyên nhân của tình trạng này là do việc hạn chế nguồn thu lợi thế từ các khu NOXH do ít tiện ích (sàn thương mại, thu phí dịch vụ gửi xe, quảng cáo...), phí thu dịch vụ thấp, số lượng căn hộ ít, diện tích nhỏ. Do vậy, để đảm bảo việc vận hành phù hợp với nguồn thu, các đơn vị quản lý vận hành hạn NOXH thường cắt giảm nhân sự phục vụ, tiết kiệm điện, nước... để đảm bảo không vận hành không có lợi nhuận.

Để nâng cao chất lượng sử dụng NOXH hiện nay, cần có sự tham gia của các bên như: Nhà nước, chính quyền địa phương, chủ đầu tư, người dân mua nhà, Ban Quản trị NOXH... Sự phát triển NOXH như thực tế ở Việt Nam còn không ít bất cập cần khắc phục trong thời gian tới. Kinh nghiệm phát triển nhà ở nhiều quốc gia cho thấy, nhà nước hỗ trợ phát triển, chứ không phải là nhà cung cấp. Do đó, sự thúc đẩy tham gia của các doanh nghiệp, khối tư nhân trong phát triển NOXH là kinh nghiệm đáng lưu tâm trong xây dựng, triển khai chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam.

Qua phân tích thực trạng sử dụng NOXH hiện nay, bài viết đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao chất lượng sử dụng nhà ở như sau:

*Thứ nhất*, Chính phủ cần cho phép kết hợp chương trình NOXH với dự án nhà ở thương mại trong cùng một chung cư. Điều này đem lại hai lợi ích: (i) điều tiết được lợi nhuận từ dự án thương mại cho lợi ích xã hội; giúp nhà đầu tư giải được bài toán lợi nhuận (rất khó khăn) nếu đầu tư dự án chỉ đơn thuần là NOXH; giúp cho nhà đầu tư vừa hoàn thành nhiệm vụ đối với cổ đông vừa hoàn thành trách nhiệm đối với xã hội; (ii) cư dân được hưởng các tiện ích, các dịch vụ xã hội cơ bản như: trường học, y tế, trung tâm thương mại... tốt hơn; (iii) đơn vị quản lý, vận hành sẽ có nguồn thu từ lợi thế vận hành NOXH để hoạt động và phục vụ người dân.

*Thứ hai*, chính quyền cấp trung ương cũng như địa phương (thành phố Hà Nội) cần tạo nguồn vốn thực hiện chương trình NOXH, từ đó nâng cao chất lượng. Cách tạo nguồn vốn là: tạo điều kiện, cơ chế cho các chủ đầu tư vay vốn thực hiện chương trình NOXH với lãi suất thấp; miễn thuế khi thực hiện dự án; phát hành trái phiếu hoặc công cụ tài chính khác để huy động vốn thực hiện chương trình; tạo điều kiện cho các chủ đầu tư tiếp cận các nguồn vốn trong và ngoài nước; tạo điều kiện và cơ chế tài trợ lãi suất đối với ngân hàng thương mại cho người có thu nhập thấp vay tiền mua nhà, từ đó thúc đẩy phát triển xây dựng NOXH cho người thu nhập thấp ở đô thị hiện nay.

*Thứ ba*, đối với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, cần tăng cường hoạt động phổ biến kiến thức pháp luật về mua bán, sử dụng NOXH cho các đối tượng thụ hưởng chính sách để những người thực sự có nhu cầu có thể mua được NOXH, sử dụng và quản lý theo đúng quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Các cơ quan chức năng, cũng như các phương tiện thông tin đại chúng cần phổ biến rộng rãi hơn nữa kiến thức pháp luật cơ bản về quản lý, sử dụng NOXH để các bên liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng NOXH có thể vận hành tốt nhất, nâng cao chất lượng sử dụng nhà ở.

*Thứ tư*, đối với ban quản trị chung cư, cần có sự tham gia sâu rộng của người dân trong quá trình quản lý vận hành để kịp thời xử lý những bất cập trong quá trình sử dụng nhà ở. Nâng cao vai trò và vị trí giám sát của ban quản trị chung cư trong quá trình đại diện cho người dân nhằm quản lý vận hành NOXH, nâng cao tính minh bạch và giải trình trước những vấn đề liên quan đến chất lượng sử dụng nhà ở xã hội.

*Thứ năm*, đối với chủ đầu tư NOXH, cần chú trọng nâng cao chất lượng xây dựng NOXH để người dân trong quá trình sử dụng không gặp những vấn đề kỹ thuật như thấm nước, bong tróc tường nhà, cách âm, phòng cháy chữa cháy không đảm bảo an toàn...

*Thứ sáu*, với đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH, cần: (i) tích cực tham gia vào quá trình góp ý xây dựng luật pháp, chính sách liên quan đến NOXH; (ii) trong quá trình sử dụng NOXH, tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc những quy định của thành phố Hà Nội về quản lý, sử dụng NOXH. Đồng thời xây dựng môi trường, cộng đồng xã hội tại các khu NOXH thân thiện, văn minh, bền vững.

### **Tài liệu tham khảo**

1. Đinh Ngọc Bách (2017), “Thực trạng nhà ở xã hội và một số giải pháp để phát triển”, Kỷ yếu Hội thảo *Nhà ở xã hội và chính sách: đánh giá về chính sách nhà ở và các dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội*, Hà Nội.
2. Bộ Xây dựng (2015), *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2015 và phương hướng nhiệm vụ kế hoạch 2016 của ngành xây dựng*, Hà Nội.
3. Ngân hàng Thế giới (2015), *Nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam: Con đường phía trước*, Hà Nội.
4. Hoàng Xuân Nghĩa và Nguyễn Khắc Thanh (2009), *Nhà ở cho người thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay - Kinh nghiệm Hà Nội*, Nxb Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội.
5. Trần Hà Kim Thanh (2009), *Nghiên cứu về phát triển tín dụng nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp*, Luận án tiến sĩ Kinh tế, Trường Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh, Tp. Hồ Chí Minh.
6. Trần Nguyệt Minh Thu và nhóm nghiên cứu (2016), *Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp. Những vấn đề chính sách và thực tiễn*, Viện Xã hội học, Hà Nội.
7. Lê Thị Bích Thuận (2005), *Nghiên cứu các giải pháp đồng bộ phát triển nhà ở người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam*, Bộ Xây dựng, Hà Nội.
8. Lương Ngọc Thúy (2015), Báo cáo đề tài “Nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp ở đô thị”, Viện Xã hội học, Hà Nội.
9. UN Habitat (2014), *Hồ sơ Nhà ở Việt Nam*, Hà Nội.