THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 338/QĐ-TTg	*Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
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"

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Biểu quyết của các thành viên Chính phủ về 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";

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (Tờ trình số 34/TTr-BXD ngày 17 tháng 10 năm 2022, Tờ trình số 57/TTr-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2022, Báo cáo số 27/BC-BXD ngày 17 tháng 02 năm 2023, Báo cáo số 58/BC-BXD ngày 24 tháng 3 năm 2023) về việc 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".

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các cơ quan đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Trần Hồng Hà

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

(Kèm theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

Phần mở đầu

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã hiến định: Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp và Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở. Do vậy, trong nhiều năm qua, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; đặc biệt là việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp. Các chính sách về nhà ở xã hội đã có nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi để hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội cải thiện được nhà ở. Có thể nói, dưới sự lãnh đạo, của Đảng, Nhà nước, sự chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cùng với sự tham gia tích cực, vào cuộc của cả hệ thống chính trị, các cấp, các ngành, 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 (7,8 triệu m^2) giúp cho hàng trăm nghìn hộ gia đình thu nhập thấp và hàng trăm nghìn công nhân được cải thiện nhà ở, có chỗ ở an toàn. Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội cũng đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế cần được nhìn nhận một cách khách quan, thẳng thắn để sớm khắc phục, giải quyết tốt hơn nhu cầu cải thiện nhà ở của các đối tượng chính sách xã hội.

I. CƠ SỞ CHÍNH TRỊ, PHÁP LÝ

1. Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: "Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp" (khoản 1 Điều 22), "Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở" (khoản 3 Điều 59).

2. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã nêu: "Phát triển và mở rộng các loại hình nhà ở; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp; tạo điều kiện khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở theo cơ chế thị trường cho các đối tượng chính sách xã hội. Phấn đấu đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc khoảng 27 - 27,5 m^2 sàn/người" (Báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020 và phương hướng nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025).

3. Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 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, một trong những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu để đạt được mục tiêu đề ra là: "Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội.", "Đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp…; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.".

4. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025 có nêu: "Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30 m^2 sàn nhà ở bình quân đầu người".

II. YÊU CẦU CẤP THIẾT CỦA THỰC TIỄN

1. Thiếu nguồn cung nhà ở xã hội

Trong nhiều năm vừa qua, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; đặc biệt là việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp. Nhìn chung, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân lao động tại các khu công nghiệp[1]

[1] Luật Nhà ở 2014; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP); Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng v.v...

đến nay đã tạo được hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, đảm bảo hỗ trợ và khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cũng như xác định rõ trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị.

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 7.790.000 m^2. Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000 m^2; 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[2]. Mặc dù việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã đạt được một số kết quả quan trọng. Tuy nhiên với kết quả hoàn thành 7.790.000 m^2 sàn nhà ở xã hội thì mới đạt khoảng 65% mục tiêu đề ra đến năm 2020.

2. Góp phần tháo gỡ khó khăn, phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh

- Trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản và hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn, tiềm ẩn nguy cơ, rủi ro. Cụ thể là:

+ Hiện nay, thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, sức mua và thanh khoản giảm mạnh, thiếu dòng tiền; thiếu nguồn cung nhà ở đi liền với "cơ cấu sản phẩm nhà ở không hợp lý", dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp trong khi "thiếu nhà ở vừa túi tiền, đặc biệt thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội", nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của các đối tượng thu nhập thấp tại đô thị; nhiều dự án phải "dừng, giãn, hoãn tiến độ", số lượng các dự án nhà ở thương mại được hoàn thành và chấp thuận mới đều giảm [3].

---

[2] Hà Nội (33.666 căn/38 dự án đang làm thủ tục; 6.634 căn/5 dự án đang xây dựng); Thành phố Hồ Chí Minh (8.975 căn/11 dự án đang làm thủ tục; 45.385 căn/38 dự án đang xây dựng); Đà Nẵng (1.135 căn/2 dự án đang làm thủ tục; 2.691 căn/3 dự án đang xây dựng); 2.129 căn/1 dự án đang xây dựng); Quảng Ninh (6.620 căn/08 dự án đang làm thủ tục; 1.000 căn/01 dự án đang xây dựng); 2.997 căn/04 dự án đang xây dựng); Bình Dương (66.119 căn/42 dự án đang làm thủ tục; 26.400 căn/06 dự án đang xây dựng); Đồng Nai (3.951 căn/12 dự án đang làm thủ tục; 14.285 căn/14 dự án đang xây dựng).

[3] Số lượng dự án nhà ở thương mại được chấp thuận mới là 104 dự án với 49.737 căn, số lượng dự án bằng khoảng 51% so với cùng kỳ năm 2021. Số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành là 63 dự án với 14.948 căn, số lượng dự án bằng khoảng 50,4% so với cùng kỳ năm 2021.

+ Giá nhà tăng liên tục vượt quá khả năng tài chính của đa số người dân nên khó tạo lập được nhà ở; lượng giao dịch, thanh khoản bất động sản giảm mạnh trong quý III năm 2022[4] và có dấu hiệu trầm lắng, đóng băng trong cuối quý III đến nay. Một số sản phẩm bất động sản, nhà ở với "chiết khấu sâu" (thậm chí đến 40 - 50% giá hợp đồng) tạo ra cơ hội cho khách hàng mua với giá rẻ hơn, nhưng cũng tiềm ẩn "rủi ro" do đây là sản phẩm hình thành trong tương lai.

+ Nhiều dự án, công trình xây dựng bị tạm dừng thực hiện. Theo thống kê chưa đầy đủ, tại Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 80 - 90% đang gặp vướng mắc, khó khăn hoặc dừng triển khai thực hiện; tại thành phố Hà Nội có khoảng 50% đang gặp vướng mắc, khó khăn hoặc dừng triển khai thực hiện; tại thành phố Đà Nẵng có khoảng 60%; thành phố Hải Phòng có khoảng 30%; tại thành phố Cần Thơ có khoảng 40%.

+ Hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án. Khó khăn của thị trường bất động sản kéo theo khó khăn của nhiều ngành nghề, cắt giảm một lượng lớn lao động và ảnh hưởng đến an sinh xã hội và trật tự an toàn xã hội.

- Ngày 14 tháng 12 năm 2022, Thủ tướng Chính phủ ký Công điện số 1164/CĐ-TTg về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở, theo đó để kịp thời tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở ổn định, lành mạnh, bền vững, tập trung vào các lĩnh vực ưu tiên góp phần phục hồi phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Bộ trưởng Bộ Xây dựng chỉ đạo, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, đề xuất sửa đổi các quy định pháp luật theo thẩm quyền còn chồng chéo, bất cập gây cản trở trong triển khai thực hiện dự án bất động sản thuộc lĩnh vực xây dựng, quy hoạch, phát triển đô thị, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

- Ngày 11 tháng 3 năm 2023, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn,

[4] Trong quý III có 51.003 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, chỉ bằng khoảng 73,8% so với quý trước. Lượng giao dịch đất nền quý III/2022 đạt 115.

lành mạnh, bền vững; trong đó đã giao Bộ Xây dựng tích cực, chủ động chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương doanh nghiệp triển khai thực hiện hiệu quả Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" sau khi được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành.

III. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH 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

Để thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, ngày 10 tháng 8 năm 2022 Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 242/TB-VPCP thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp; trong đó Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Ngân hàng Nhà nước, trên cơ sở báo cáo của các địa phương xây dựng, 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.

Ngày 17 tháng 11 năm 2022 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1435/QĐ-TTg thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường và triển khai thực hiện các dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Tổ công tác đã làm việc với một số địa phương trọng điểm, doanh nghiệp bất động sản, hiệp hội, chuyên gia trong lĩnh vực tài chính, bất động sản để bàn giải pháp tháo gỡ khó khăn, phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh. Theo đó, các địa phương, chuyên gia, doanh nghiệp đều nhất trí việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại thời điểm hiện nay sẽ có tác động kép: giúp người dân có thu nhập thấp có cơ hội tiếp cận với nhà ở phù hợp, gắn với việc thực hiện 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, cân đối cung - cầu, điều chỉnh cơ cấu hàng hóa, từ đó tác động hạ giá thành phân khúc nhà ở thương mại,

giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh hơn. Như vậy, việc nghiên cứu xây dựng và 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 là rất cần thiết.

Sau khi tổng hợp báo cáo của các địa phương và xin ý kiến của các bộ, ngành có liên quan và ý kiến các thành viên Chính phủ, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện dự thảo Đề án trình Thủ tướng Chính phủ.

Phần thứ nhất
THỰC TRẠNG VỀ CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH VÀ KẾT QUẢ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP VÀ CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

I. VỀ CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH VÀ CHỈ ĐẠO CỦA CHÍNH PHỦ, THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

1. Về cơ chế chính sách

Chính sách phát triển nhà ở hiện hành cho người thu nhập thấp, công nhân, người lao động trong các khu công nghiệp được thực hiện theo quy định tại các văn bản quy phạm sau:

- Luật Nhà ở 2014;

- 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;

- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP);

- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; trong đó đã hướng dẫn cụ thể điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và một số nội dung khác.

Ngoài ra, liên quan đến chính sách nhà ở cho công nhân, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành:

- Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh nhằm thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội;

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế (thay thế Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ), trong đó đề xuất trong quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà lưu trú công nhân);

- Quyết định 655/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất";

- Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04 tháng 11 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2017 phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất", trong đó Thủ tướng Chính phủ giao Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam chủ trì thực hiện; các bộ ngành, địa phương có trách nhiệm tham gia phối hợp; mục tiêu trong giai đoạn 2017 - 2020 đầu tư thí điểm 01 thiết chế công đoàn; giai đoạn 2021 - 2025 phấn đấu triển khai 50 thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và từ năm 2026 trở đi, phấn đấu tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

2. Về một số chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ

- Trong thời gian vừa qua Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết, Chỉ thị giao các bộ, ngành, địa phương tập trung triển khai, thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân[5].

---

[5] Các Nghị quyết: Nghị quyết số 41/NQ-CP ngày 09/4/2020 phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3/2020; Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 bàn về các nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội; Nghị quyết số 58/NQ-CP ngày 08/6/2021 phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 5/2021…

- Ngày 30 tháng 01 năm 2022, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình; một trong các mục tiêu quan trọng là bảo đảm an sinh xã hội và đời sống của người dân, nhất là người lao động, người nghèo... chịu ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh. Theo đó, liên quan tới lĩnh vực ngành xây dựng, có 02 gói hỗ trợ để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cụ thể là:

(1) Cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội 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; tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng;

(2) Cho vay hỗ trợ lãi suất 2%/năm trong 02 năm 2022 - 2023 thông qua hệ thống ngân hàng thương mại để xây dựng nhà ở xã hội, nhà cho công nhân mua, thuê và thuê mua, cải tạo chung cư cũ.

3. Nhận xét, đánh giá

Nhìn chung, các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân lao động tại các khu công nghiệp đã tạo ra hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, đảm bảo hỗ trợ và khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (cụ thể như: các dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án, cho vay ưu đãi lãi suất thấp...).

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cũng đã rất quan tâm chỉ đạo thực hiện; kịp thời giải quyết các vướng mắc theo thẩm quyền để thực hiện các chính sách đạt mục tiêu, yêu cầu. Tuy nhiên, tại một số địa phương, còn chưa có sự quan tâm chỉ đạo, triển khai thực hiện tốt các nhiệm vụ, giải pháp theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Các Chỉ thị: Chỉ thị số 03/CT-TT ngày 25/01/2017 về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Chỉ thị số 09/CT-TTg ngày 01/4/2019 về các giải pháp tập trung tháo gỡ cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm mục tiêu tăng trưởng 6 tháng và cả năm 2019; Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 14/6/2021 về đảm bảo việc làm bền vững, nâng cao mức sống, cải thiện điều kiện làm việc của công nhân lao động….

II. VỀ KẾT QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Về kết quả đầu tư phát triển dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị và nhà ở công nhân khu công nghiệp

- 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 7.790.000 m^2. Đang tiếp tục triển khai 401 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 454.360 căn, với tổng diện tích khoảng 22.718.000 m^2; 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[6] (có Phụ lục I gửi kèm theo). Trong đó:

+ Đối với dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị (có Phụ lục II kèm theo).

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 4.654.480 m^2. Đang tiếp tục triển khai 274 dự án, quy mô xây dựng khoảng 293.460 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 14.673.000 m^2.

+ Đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp (có Phụ lục III kèm theo).

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 3.135.000 m^2. Đang tiếp tục triển khai 127 dự án với quy mô xây dựng khoảng 160.900 căn hộ, tổng diện tích 8.045.000 m^2.

- 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

---

[6] Hà Nội (33.666 căn/38 dự án đang làm thủ tục; 6.634 căn/5 dự án đang xây dựng); Thành phố Hồ Chí Minh (8.975 căn/11 dự án đang làm thủ tục; 45.385 căn/38 dự án đang xây dựng); Đà Nẵng (1.135 căn/2 dự án đang làm thủ tục; 2.691 căn/3 dự án đang xây dựng); 2.129 căn/1 dự án đang xây dựng); Quảng Ninh (6.620 căn/08 dự án đang làm thủ tục; 1.000 căn/01 dự án đang xây dựng); 2.997 căn/04 dự án đang xây dựng); Bình Dương (66.119 căn/42 dự án đang làm thủ tục; 26.400 căn/06 dự án đang xây dựng); Đồng Nai (3.951 căn/12 dự án đang làm thủ tục; 14.285 căn/14 dự án đang xây dựng).

diện tích khoảng 300.000 m^2 sàn xây dựng. Đã khởi công, động thổ 13 dự án với tổng số khoảng 28.855 căn, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.540.320 m^2 [7].

Việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã đạt được một số kết quả rất đáng ghi nhận, giúp cho hàng trăm ngàn hộ gia đình có điều kiện nâng cao chất lượng nhà ở, tuy nhiên kết quả này vẫn chưa đáp ứng nhu cầu đặt ra.

- Đối với thiết chế công đoàn, theo báo cáo của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam hiện đang triển khai đầu tư xây dựng thí điểm 02 Thiết chế Công đoàn tại tỉnh Hà Nam và Tiền Giang. Trong đó Dự án Thiết chế Công đoàn tại Khu công nghiệp Đồng Văn II, tỉnh Hà Nam có quy mô 4,04 ha, với tổng số 976 căn hộ, hiện nay đã hoàn thành giai đoạn 1 với số lượng khoảng hơn 300 căn hộ; dự án Thiết chế Công đoàn tại Khu công nghiệp Mỹ Tho - Cụm công nghiệp Trung An tỉnh Tiền Giang có quy mô 3,05 ha, với 998 căn hộ, hiện đang được triển khai đầu tư xây dựng.

Ngoài ra, hiện nay Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam đang phối hợp với một số địa phương chuẩn bị công tác đầu tư thiết chế công đoàn, cụ thể: đã có 10 địa phương có văn bản giới thiệu, chấp thuận địa điểm xây dựng thiết chế công đoàn; Tổng Liên đoàn đã ban hành các Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư công trình văn hóa thể thao thuộc quy hoạch khu thiết chế Công đoàn tại 05 địa phương, chuẩn bị đầu tư dự án tại 11 địa phương; đã tổ chức ký quy chế phối hợp xây dựng thiết chế công đoàn với 14 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

2. Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

a) Về quỹ đất nhà ở xã hội khu vực đô thị

Qua tổng hợp báo cáo của 60/63 địa phương, đến năm 2020 đã có 2.256 dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị với tổng diện tích đất là 43.783,39 ha, trong đó có 1.040 dự án dành quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với tổng diện tích đất ở đã bố trí là 3.359,07 ha (đạt 36,34% so với nhu cầu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2020).

---

[7] Nhà ở xã hội 10 dự án quy mô 22.297 căn (Bình Dương 04 dự án, 20.000 căn; Kiên Giang 01 dự án, 765 căn; Hà Nam 01 dự án, 564 căn; Hồ Chí Minh 02 dự án, 968 căn; Thanh Hóa 01 dự án, 3000 căn; Quảng Trị 01 dự án, 180 căn); nhà ở công nhân 03 dự án quy mô 3.560 căn (Quảng Ninh 01 dự án, 1000 căn, đáp ứng 5500 chỗ ở; Bắc Ninh 01 dự án, 2200 căn, đáp ứng 11.000 chỗ ở; Thành phố Hồ Chí Minh 01 dự án, 360 căn, đáp ứng 1000 chỗ ở).

Trong số 1.040 dự án nêu trên có: 507 dự án nhà ở xã hội độc lập với tổng diện tích đất là 1.375,66 ha (chiếm 40,95%); có 367 dự án nhà ở thương mại (có quy mô diện tích đất lớn hơn 10 ha tại đô thị loại 3 trở lên) bố trí 1.601,07 ha làm nhà ở xã hội (chiếm 47,66%); có 119 dự án nhà ở thương mại (dưới 10 ha tại đô thị loại 3 trở lên) bố trí 167,53 ha làm nhà ở xã hội (chiếm 4,99%) và có 47 dự án tại đô thị loại 4,5 dành bố trí 214,81 ha (chiếm 6,4%) xây dựng nhà ở xã hội.

b) Về quỹ đất nhà ở công nhân

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến cuối năm 2021, trên phạm vi cả nước có 392 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 119,9 ngàn ha; trong đó: có 286 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 85,2 ngàn ha và 106 khu công nghiệp đang xây dựng cơ bản với tổng diện tích tự nhiên khoảng 34,7 ngàn ha.

Đối với việc quy hoạch quỹ đất làm nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp, tổng hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và báo cáo của các địa phương thì mục tiêu đến năm 2020 cả nước dành khoảng 600 ha đất làm nhà ở xã hội cho công nhân khu công nghiệp. Theo báo cáo của các địa phương, đến nay cả nước có 253 dự án nhà ở dành cho công nhân với quy mô sử dụng đất khoảng 600 ha (trong đó đã hoàn thành 112 dự án với diện tích đất hơn 250 ha và đang tiếp tục triển khai 112 dự án với diện tích đất hơn 350 ha).

Như vậy việc dành quỹ đất làm nhà ở cho công nhân khu công nghiệp cơ bản đạt mục tiêu đề ra, tuy nhiên mới chỉ có khoảng 41% diện tích đất được đầu tư xây dựng đưa vào sử dụng.

3. Về bố trí, giải ngân nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

a) Về giải ngân theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

Việc hỗ trợ vốn vay ưu đãi được thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở (Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015), theo đó đối với nhà ở xã hội thì khách hàng cá nhân và Chủ đầu tư được vay vốn ưu đãi lãi suất thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội và hệ thống ngân hàng thương mại được Nhà nước chỉ định.

Theo báo cáo, đến thời điểm hiện nay, Ngân hàng Chính sách xã hội 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 để 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).

Đối với các tổ chức tín dụng được Nhà nước chỉ định (04 Ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ định) chưa được bố trí nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho vay nhà ở xã hội. Vì vậy, trong giai đoạn từ 2016 đến nay chưa có chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi.

b) Về giải ngân vốn hỗ trợ theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2022

- Đối với gói hỗ trợ cho khách hàng cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, hiện nay thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Đối với khoản vay này, Bộ Xây dựng thống nhất với Ngân hàng Chính sách xã hội ưu tiên cho vay chủ yếu các đối tượng vay vốn với mục đích mua, thuê mua nhà ở xã hội trong đó có đối tượng công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất.

Theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách, đến nay trên cả nước đã thực hiện giải ngân được 3.695 tỷ đồng cho 10.237 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.

- Đối với việc giải ngân gói hỗ trợ cho Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ: ngày 20 tháng 5 năm 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 quy định của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lập danh mục các dự án đủ điều kiện có nhu cầu vay, danh mục về Bộ Xây dựng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Nghị định có hiệu lực; Bộ Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp và công bố danh mục các dự án đủ điều kiện.

Trên cơ sở rà soát các điều kiện đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 7 năm 2022, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 2464/BXD-QLN công bố danh mục các dự án đủ điều kiện được vay (đợt 1) là 4

dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, với tổng mức đầu tư là 4.665 tỷ đồng, tổng mức vay dự kiến là 1.751 tỷ đồng.

Ngày 12 tháng 7 năm 2022, Bộ Xây dựng có văn bản số 2554/BXD-QLN gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để đôn đốc các địa phương rà soát các dự án trên địa bàn đảm bảo cập nhật đầy đủ các thủ tục pháp lý và trực tiếp lập danh mục các dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo chung cư cũ theo quy định.

Đến thời điểm ngày 10 tháng 10 năm 2022, Bộ Xây dựng đã tổng hợp công bố 03 đợt danh mục với số lượng 21 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo chung cư cũ đủ điều kiện, với quy mô: 19.897 căn hộ, tổng mức đầu tư 20.179 tỷ đồng và nhu cầu vay vốn theo đề xuất của các địa phương khoảng 7.139 tỷ đồng.

Để tiếp tục thúc đẩy việc giải ngân gói hỗ trợ cho Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ, ngày 13 tháng 01 năm 2023 Bộ Xây dựng đã có văn bản số 140/BXD-QLN gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiếp tục rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án trên địa bàn đủ điều kiện theo quy định gửi Bộ Xây dựng để tổng hợp và công bố trong các đợt tiếp theo.

4. Nhận xét, đánh giá

Mặc dù việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã đạt được một số kết quả quan trọng. Tuy nhiên với kết quả hoàn thành 7.790.000 m^2 sàn nhà ở xã hội thì mới đạt khoảng 65% mục tiêu đề ra đến năm 2020.

Một số nguyên nhân chủ yếu: (1) do thiếu quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; (2) việc bố trí nguồn vốn tín dụng cho vay ưu đãi từ nguồn ngân sách nhà nước còn hạn hẹp; (3) các chính sách ưu đãi chưa đủ mạnh, thủ tục đầu tư còn rườm rà nên không khuyến khích, thu hút doanh nghiệp tham gia đầu tư; (4) các địa phương chưa quan tâm, tạo điều kiện khuyến khích được các nhà đầu tư quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà công nhân…

Phần thứ hai
MỘT SỐ TỒN TẠI, VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN

I. MỘT SỐ TỒN TẠI, VƯỚNG MẮC TRONG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT

Mặc dù Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc trong việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại cần tiếp tục nghiên cứu sửa đổi tại Luật Nhà ở và các luật khác liên quan, cụ thể như sau:

1. Đối với quy định dành quỹ đất 20% ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị

Qua theo dõi số liệu thực tế cho thấy, việc thực hiện quy định dành quỹ đất 20% ở các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP tại một số địa phương còn chưa phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, nhu cầu nhà ở của người dân trên phạm vi địa bàn địa phương đó; đặc biệt là tại những khu vực, địa bàn có địa hình phức tạp (đồi núi, ven biển), có quỹ đất dồi dào, giá đất thấp, chưa có nhu cầu cấp thiết về nhà ở xã hội, dẫn tới tình trạng lãng phí về nguồn lực đất đai. Ngày 01 tháng 4 năm 2021 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP trong đó có quy định đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

2. Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, mua - bán nhà ở xã hội

Còn phức tạp và kéo dài như: dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất nhưng vẫn phải thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất để miễn; các đối tượng nhà ở xã hội phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định về đối tượng, điều kiện…

3. Việc xác định giá nhà ở xã hội

Việc xác định giá trước khi thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua đối với nhà ở xã hội đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách phải được cơ quan nhà nước cấp tỉnh thẩm định cũng gây kéo dài thời gian, tốn kém cho doanh nghiệp.

4. Các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã ban hành chưa đủ hấp dẫn (lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án đối với trường

hợp bán nhà ở xã hội không được vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; đối với nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua thì lợi nhuận không được quá 15% tổng chi phí đầu tư), không thực chất (các ưu đãi như miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế… nhưng thực chất Chủ đầu tư không được hưởng mà là người dân được hưởng do theo quy định của pháp luật thì không được tính các khoản ưu đãi của nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; ưu đãi thuế đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân chỉ để cho thuê không thực hiện được do pháp luật về thuế không có quy định), không thu hút, khuyến khích chủ đầu tư.

5. Về phần diện tích cho thuê trong dự án nhà ở xã hội

Quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng; trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng các căn hộ để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn gây lãng phí xã hội và giảm thu hút đầu tư vào nhà ở xã hội để cho thuê.

6. Về đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Luật Nhà ở hiện hành chưa có quy định cho phép tổ chức doanh nghiệp, hợp tác xã thuộc đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trong khi trên thực tế nhu cầu của các tổ chức doanh nghiệp, hợp tác xã muốn mua, thuê nhà ở xã hội để cho người lao động của họ thuê lại để ở là rất lớn.

7. Về một số loại hình nhà ở xã hội

Một số loại hình dự án như nhà lưu trú công nhân, nhà ở lực lượng vũ trang và nhà ở xã hội tập trung chưa được quy định cụ thể trong Luật Nhà ở.

II. MỘT SỐ TỒN TẠI, KHÓ KHĂN TRONG VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. Đối với bộ, ngành trung ương

Ngân sách trung ương chưa bố trí được đầy đủ nguồn vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội, nhà ở công nhân: vốn bố trí cho Ngân hàng Chính sách xã hội trong giai đoạn 2016 - 2020 đạt thấp, khoảng 3.163/9.000 tỷ đồng (chỉ đáp ứng khoảng 35% so với nhu cầu của Ngân hàng Chính sách xã hội); nguồn vốn để cấp

bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để cho vay thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đến nay vẫn chưa được bố trí.

2. Đối với địa phương

- Nhiều địa phương, đặc biệt người đứng đầu là Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa thực sự quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp; chưa đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm để dành nguồn lực thực hiện kiểm tra, đôn đốc.

- Chưa xác định rõ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, khu công nghiệp; chưa thực hiện nghiêm quy định dành 20% quỹ đất trong các dự án nhà ở thương mại để phát triển nhà ở xã hội, dẫn đến thiếu quỹ đất sạch để triển khai các dự án nhà ở xã hội (tổng diện tích đất ở đã bố trí để phát triển nhà ở xã hội của cả nước là 3.359,07 ha chỉ đạt 36,34% so với nhu cầu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2020).

- Chưa quan tâm hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài khu vực các dự án nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách địa phương.

- Chưa sử dụng nguồn tiền thu được từ đóng tiền sử dụng đất thay thế cho 20% quỹ đất trong các dự án khu đô thị, dự án nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định.

- 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 dẫn đến thời gian chuẩn bị đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất, thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án… vẫn còn kéo dài.

- Thiếu vai trò quản lý của nhà nước trong việc phát triển nhà trọ cho người thu nhập thấp, công nhân, người lao động thuê, dẫn đến điều kiện sống, không gian, môi trường… của các khu nhà trọ chưa đảm bảo yêu cầu.

3. Đối với doanh nghiệp có nhiều lao động

- Một số doanh nghiệp, tập đoàn kinh doanh bất động sản lớn trong thời gian vừa qua mới chỉ tập trung vào việc phát triển các khu đô thị, nhà ở, khu nghỉ

dưỡng cao cấp mà chưa quan tâm đến việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội dành cho các đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp.

- Nhiều doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp sử dụng nhiều công nhân, người lao động chưa quan tâm đến nhà ở cho công nhân, người lao động.

Phần thứ ba
XÁC ĐỊNH NHU CẦU VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA CÁC ĐỐI TƯỢNG THU NHẬP THẤP VÀ CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

1. Dự báo các yếu tố ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở xã hội

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong giai đoạn 2021 - 2030 được dự báo tiếp tục tăng trưởng ổn định, dẫn đến tiếp diễn xu hướng đô thị hóa và phát triển kinh tế đô thị, xu hướng di cư từ nông thôn ra đô thị dự báo vẫn tiếp diễn.

Hệ thống đô thị Việt Nam trong giai đoạn vừa qua có nhiều thay đổi, không ngừng gia tăng về số lượng. Đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hóa ước đạt 39%. Dự báo trong giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ đô thị hóa và phát triển hạ tầng ở Việt Nam vẫn tiếp tục diễn ra mạnh mẽ. Theo Nghị quyết đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, mục tiêu đề ra đến năm 2025 tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 45%.

Tốc độ đô thị hóa và đầu tư phát triển hạ tầng trong giai đoạn từ 2021 đến 2030 sẽ tiếp tục duy trì như tốc độ hiện tại. Với tốc độ đô thị hóa cao, dân số đô thị ngày càng tăng, các đô thị lớn thu hút lực lượng lao động thúc đẩy nhu cầu nhà ở xã hội, có giá thành phù hợp tiếp tục tăng cao. Sự gia tăng quy mô kèm theo cơ cấu dân số trẻ tăng nhanh ở khu vực đô thị sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu nhà ở phù hợp với các nhóm gia đình trẻ đô thị trong trung hạn tiếp tục tăng cao.

Giai đoạn 2021 - 2030, tự do thương mại toàn cầu và tăng trưởng kinh tế sẽ nâng cao đời sống và thu nhập của người dân. Đối với công nhân, người lao động tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao,... thì thu nhập và tích lũy có thể đảm bảo khả năng sở hữu nhà ở thương mại và nhà ở xã hội. Đối với nhóm thu nhập thấp nhất thì thu nhập có sự gia tăng nhưng cũng vẫn chỉ tiếp cận được nhà ở xã hội để cho thuê.

2. Nhu cầu nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp:

Sau khi có Thông báo kết luận của Thủ tướng Chính phủ (Văn bản số 242/TB-VPCP ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Văn phòng Chính phủ), Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3119/BXD-QLN ngày 10 tháng 8 năm 2022 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, đề nghị báo cáo số liệu, đăng ký kế hoạch phát triển nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030 trên địa bàn để phục vụ xây dựng Đề án; đôn đốc các địa phương báo cáo tại văn bản số 3762/BXD-QLN và văn bản số 3763/BXD-QLN ngày 24 tháng 8 năm 2022.

Theo quy định của Điều 49 Luật Nhà ở 2014, người thu nhập thấp khu vực đô thị bao gồm các đối tượng sau: (1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; (2) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; (3) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; (4) 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; (5) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; (6) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định; (7) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập; (8) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Bên cạnh đó, do công nhân khu công nghiệp thuộc 8 nhóm đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội theo Điều 49 Luật Nhà ở nêu trên, nên ngoài các dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp thì họ này còn là nhóm đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khu vực đô thị.

Đến nay đã có 60/63 địa phương gửi báo cáo về Bộ Xây dựng; trên cơ sở tổng hợp báo cáo và nghiên cứu các Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương đã được phê duyệt, Bộ Xây dựng tổng hợp nhu cầu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp của các địa phương giai đoạn 2021 - 2030 vào ***khoảng 2.400.000 căn***; trong đó giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 1.240.000 căn, giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 1.160.000 căn (có Phụ lục IV kèm theo).

Trong đó, đối với nhà ở công nhân, theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam tính đến nay trên phạm vi cả nước có 392 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 119,9 ngàn ha; trong đó: có 286 khu công nghiệp đang hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 85,2 ngàn ha và 106 khu công nghiệp đang xây dựng cơ bản với tổng diện tích tự nhiên khoảng 34,7 ngàn ha. Có khoảng hơn 2,7 triệu công nhân đang làm việc tại các khu công nghiệp này, trong đó có ***khoảng 1,2 triệu công nhân có nhu cầu về nhà ở.***

3. Nhu cầu hỗ trợ nhà ở của các đối tượng chính sách theo các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ

- Người có công có khó khăn về nhà ở: Tổng hợp số liệu theo báo cáo, đề xuất của của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tính đến ngày 18/8/2022 cả nước có khoảng ***162.000 hộ cần hỗ trợ về nhà ở***, gồm khoảng 75.400 hộ xây dựng mới và 86.600 hộ sửa chữa, cải tạo.

- Hộ nghèo khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở: Theo thống kê của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, dự kiến số lượng hộ nghèo cần hỗ trợ về nhà ở khoảng ***230.000 hộ nghèo***.

- Hộ nghèo khu vực nông thôn có khó khăn về nhà ở khu vực thường xuyên thiên tai, bão lụt: Theo báo cáo của 28 tỉnh/thành phố ven biển, hiện nay có khoảng ***30.800 hộ nghèo*** theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều cần hỗ trợ xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, ngập lụt, trong đó có 18.800 hộ nghèo có nhu cầu xây dựng mới nhà ở và 12.000 hộ cải tạo nhà ở.

Các đối tượng này được thực hiện hỗ trợ về nhà ở thông qua các Chương trình mục tiêu quốc gia hoặc các Chương trình mục tiêu được Thủ tướng Chính phủ ban hành.

Phần thứ tư
QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP, CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

I. QUAN ĐIỂM

1. Phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, là trách nhiệm, nghĩa vụ và 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, địa phương phải quan tâm, có trách nhiệm, quyết liệt thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp nhằm cải thiện thứ bậc của Việt Nam về nhà ở trong bảng xếp hạng của quốc tế.

2. Có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho an sinh, xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp.

3. Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân khu công nghiệp theo cơ chế thị trường, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng người thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân khu công nghiệp nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội, "không hy sinh tiến bộ, công bằng xã hội, môi trường để chạy theo tăng trưởng kinh tế đơn thuần".

4. Phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp khu vực đô thị, công nhân khu công nghiệp tại các địa phương phải được lồng ghép vào quy hoạch đô thị, quy hoạch công nghiệp, dịch vụ gắn với phát triển thị trường bất động sản, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

5. Các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải có quyết tâm cao, nỗ lực lớn và xác định việc phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà công nhân là một nhiệm vụ chính trị trọng tâm; trong đó cấp ủy, chính quyền địa phương là cấp quyết định sự thành công của chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhất là nhà công nhân.

6. Huy động nguồn lực của xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp, tập đoàn kinh tế bất động sản lớn; có cơ chế, thu hút nguồn lực của các nhà đầu tư nước ngoài để phát triển nhà ở xã hội.

II. MỤC TIÊU

1. Mục tiêu tổng quát:

- 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 nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở để tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở theo cơ chế thị trường, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, 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 và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

2. Mục tiêu cụ thể của Đề án:

Phấn đấu đến năm 2030, tổng số căn hộ các địa phương hoàn thành khoảng 1.062.200 căn. Trong đó, giai đoạn 2021 - 2025 hoàn thành khoảng 428.000 căn; giai đoạn 2025 - 2030 hoàn thành khoảng 634.200 căn (Có Phụ lục V gửi kèm theo).

III. GIẢI PHÁP

Để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trong thời gian tới nhằm đáp ứng mục tiêu của Đề án trong giai đoạn 2021 - 2030 trên địa bàn cả nước hoàn thành đầu tư tối thiểu 01 triệu căn nhà ở xã hội, trên cơ sở nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế của các nước có văn hóa, kinh tế xã hội, hệ thống pháp luật, thu nhập bình quân tương đối phù hợp với Việt Nam (Phụ lục VI kèm theo) Bộ Xây dựng đề xuất một số giải pháp sau:

1. Tiếp tục hoàn thiện thể chế, pháp luật về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp

Nghiên cứu xây dựng dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và sửa đổi Luật Nhà ở 2014 đồng bộ với Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Đấu thầu (sửa đổi), pháp luật về thuế và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn, trong đó sửa đổi các cơ chế chính sách về nhà ở xã hội, cụ thể là:

a) Về việc dành quỹ đất làm nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo hướng: (1) Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch, xác định rõ diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn cấp tỉnh và cấp huyện; đảm bảo quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương từng thời kỳ; (2) Coi chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội là một chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm, hàng năm của địa phương.

- Bổ sung quy định quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân theo hướng khi lập, phê duyệt quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó.

b) Về tín dụng phát triển nhà ở xã hội

- Xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư trong nguồn vốn trung - dài hạn của địa phương.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về các nguồn vốn cho phát triển nhà ở thông qua quy định về nguồn vốn mới và tối ưu hóa các nguồn vốn hiện hành nhằm hạn chế phụ thuộc vào nguồn vốn từ ngân sách nhà nước; theo hướng: bổ sung thêm việc huy động vốn từ quỹ đầu tư phát triển địa phương để phát triển nhà ở xã hội, giới hạn mục đích sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước để phát triển hạ tầng cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư công, bổ sung hình thức huy động vốn từ nước ngoài để phát triển nhà ở xã hội.

- Trước mắt, tập trung phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân

hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể theo chỉ đạo tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ.

c) Về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hướng khuyến khích đầu tư xã hội hóa

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hướng thống nhất, đồng bộ với pháp luật khác có liên quan (đầu tư, đầu tư công, xây dựng, đất đai, đấu thầu).

- Bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân theo hướng doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà lưu trú công nhân. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, Chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà lưu trú hoặc bàn giao lại cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh, để chuyển giao đất đã có hạ tầng cho Tổng Liên đoàn Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (Chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú cho công nhân.

d) Quy định về ưu đãi và trách nhiệm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hướng khuyến khích xã hội hóa

- Sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi cho Chủ đầu tư thực chất hơn, theo hướng đối với phần 20% diện tích đất thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không phải hạch toán chung vào cả dự án; được hạch toán các chi phí hợp lý, hợp lệ trong quá trình đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội vào giá thành.

- Bổ sung quy định yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có trách nhiệm trích một phần tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn để bổ sung vào khoản mục riêng trong ngân sách của địa phương, dành để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của Chính phủ.

- Bổ sung quy định ưu đãi đối với nhà lưu trú công nhân theo hướng: Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhà lưu trú được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp; được tính chi phí nhà công nhân là chi phí hợp lý (tính vào giá thành sản xuất) khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Sửa đổi pháp luật về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp để chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán.

- Sửa đổi quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng theo hướng không bắt buộc chủ đầu tư phải dành quỹ nhà ở để cho thuê, phương án kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua) do Chủ đầu tư quyết định.

- Sửa đổi hướng dẫn về trình tự thực hiện miễn tiền sử dụng đất đối với Chủ đầu tư quy định khoản 3 Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC của Bộ Tài chính theo hướng không phải nộp lại số tiền sử dụng đất được miễn khi Chủ đầu tư khi bán nhà (cùng với chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho khách hàng.

đ) Về thẩm định giá bán nhà ở xã hội

- Sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo hướng Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo nguyên tắc quy định theo quy định và có trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở cùng với thời điểm đề nghị thẩm định về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt giá bán, cho thuê, cho thuê mua và thông báo nội dung thẩm định trong văn bản thông báo về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Bổ sung quy định về nguyên tắc điều chỉnh giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trong trường hợp điều chỉnh tăng/giảm tổng mức đầu tư dự án nhà ở xã hội.

e) Về đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội

- Tách đối tượng công nhân thành một đối tượng riêng bao gồm: Công nhân, người lao động, chuyên gia đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) và doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp; có cơ chế chính sách riêng để phát triển loại hình nhà lưu trú cho công nhân thuê.

- Bổ sung đối tượng thụ hưởng là doanh nghiệp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho người lao động tại đơn vị mình thuê.

g) Về thủ tục hành chính trong đầu tư, quản lý

Phân cấp, phân quyền, rà soát các thủ tục hành chính trong các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội để kiên quyết cắt giảm các thủ tục hành chính không cần thiết, cắt giảm thời gian thực hiện các thủ tục trong đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

h) Về loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

- Bổ sung quy định về các loại dự án nhà ở xã hội bao gồm khu nhà ở xã hội và khu đô thị nhà ở xã hội.

- Bổ sung quy định hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân, nhà ở lực lượng vũ trang.

2. Về giải pháp tổ chức triển khai, thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

a) Đối với các bộ, ngành

- Tiếp tục rà soát, nhận diện các tồn tại, khó khăn, vướng mắc; xác định nguyên nhân, từ đó đề xuất các giải pháp; trước hết tập trung sửa đổi ngay các văn bản quy phạm thuộc thẩm quyền của Chính phủ, bộ, ngành và địa phương đảm bảo đồng bộ, thông thoáng, phân cấp triệt để, rút ngắn các thủ tục hành chính…

- Để đảm bảo mục tiêu phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030, cần khoảng 849.500 tỷ đồng chủ yếu bằng nguồn vốn xã hội hóa để hoàn thành mục tiêu đề ra đến năm 2030 là hoàn thành 1.062.200 căn hộ nhà ở xã hội, nhà công nhân[8]. Do vậy, cần tập trung và ưu tiên tín dụng để cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đảm bảo công tác an sinh, xã hội.

- Trong quá trình xây dựng chính sách, nghiên cứu đề xuất ban hành chính sách theo hướng hậu kiểm (giá bán, đối tượng, điều kiện..).

b) Đối với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương hoàn thành việc lập, sửa đổi, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của

[8] Trong đó, nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp chiếm khoảng 60% số lượng căn hộ với nhu cầu vốn khoảng 637.000 tỷ đồng; nhà ở công nhân chiếm khoảng 40% số lượng căn hộ với nhu cầu vốn khoảng 212.500 tỷ đồng.

các địa phương, trong đó làm rõ các mục tiêu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp để phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021, làm cơ sở để chấp thuận đầu tư các dự án.

- Người đứng đầu địa phương phải xác định đây là nhiệm vụ chính trị của cá nhân; lập, phê duyệt kế hoạch triển khai cụ thể cho việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội theo từng năm và theo từng giai đoạn từ nay đến năm 2030 đảm bảo nhu cầu của địa phương. Đồng thời phải có giải pháp đẩy nhanh việc đầu tư xây dựng các dự án đang triển khai thực hiện, các dự án đã có chủ trương đầu tư, hay việc quy hoạch, bố trí và công khai các quỹ đất đã giải phóng mặt bằng phục vụ phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân để doanh nghiệp quan tâm, đề xuất dự án. Đảm bảo đến năm 2030 hoàn thành đầu tư ít nhất 1 triệu căn hộ trên phạm vi cả nước.

- 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; cân đối bố trí ngân sách địa phương để khuyến khích, ưu đãi thêm để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

- Quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân độc lập tại các vị trí phù hợp, thuận tiện, có quy mô lớn, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Cần Thơ, Hải Phòng…

- Nghiên cứu phân cấp, đơn giản hóa, rút ngắn các thủ tục hành chính theo thẩm quyền; các địa phương quy định rõ đầu mối thực hiện thủ tục hành chính trong lập, phê duyệt dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

c) Đối với các doanh nghiệp

- Các doanh nghiệp, tập đoàn kinh doanh bất động sản lớn ngoài việc phát triển các dự án khu đô thị, nhà ở thì cần quan tâm hơn nữa đến viêc đầu tư phát triển nhà ở xã hội dành cho các đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại các địa phương nhằm đảm bảo công tác an sinh, xã hội và đạt mục tiêu đề ra của Đề án.

- Các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp sử dụng nhiều công nhân, người lao động cần quan tâm xây dựng nhà lưu trú hỗ trợ chỗ ở cho công nhân, người lao động của doanh nghiệp thuê.

Phần thứ năm
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Để thực hiện hiệu quả, chất lượng 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). Bộ Xây dựng và các bộ, ngành, địa phương cần tập trung tổ chức, triển khai một số nhiệm vụ, như sau:

I. TRÁCH NHIỆM CỦA BỘ XÂY DỰNG

- 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.

- Nghiên cứu, sửa đổi Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ đối với điều kiện quy hoạch khi lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu để ban hành trong quý II năm 2023.

- Xây dựng dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để trình Chính phủ đề nghị Quốc hội xem xét thông qua trong quý II năm 2023.

- 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.

- Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam báo cáo Thủ tướng Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025 và giai đoạn 2026 - 2030 để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

- 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 được vay vốn ưu đãi theo quy định pháp luật về nhà ở và vay gói hỗ trợ lãi suất 2% thông qua hệ thống ngân hàng thương mại theo quy định tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ.

- 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.

- Đôn đốc các địa phương thực hiện rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành 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.

- Thường xuyên phối hợp với các bộ, ngành, địa phương giám sát việc triển khai thực hiện 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) nhằm đảm bảo mục tiêu đã đề ra.

- 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.

II. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BỘ, NGÀNH CÓ LIÊN QUAN

1. Bộ Kế hoạch và Đầu tư

- Chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị nhà ở công nhân để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Phối hợp với các bộ, ngành, địa phương triển khai hiệu quả Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế, trong đó tập trung xây dựng và phát triển nhà ở công nhân, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu kinh tế.

2. Bộ Tài chính

- Nghiên cứu sửa đổi quy định hướng dẫn cụ thể chế độ miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân (quy định tại Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Tài chính) theo hướng không phải nộp lại số tiền sử dụng đất được miễn khi Chủ đầu tư khi bán nhà (cùng với chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho khách hàng.

- Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025, báo cáo Quốc hội kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm đủ quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng nghiên cứu chính sách ưu đãi không tính tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội, nhà công nhân trong quá trình xây dựng Luật Đất đai (sửa đổi).

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

- Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2021 - 2025 và giai đoạn 2026 - 2030 để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

- Chỉ đạo, phối hợp hướng dẫn các địa phương, các tổ chức tín dụng cho vay, giải ngân nhanh chóng, đúng trọng tâm, trọng điểm, đúng đối tượng đối với các doanh nghiệp, dự án bất động sản đủ điều kiện theo đúng quy định của pháp luật; ưu tiên danh mục cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đảm bảo công tác an sinh, xã hội.

5. Ngân hàng Chính sách xã hội

Tiếp tục triển khai chương trình cho vay ưu đãi 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 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 và gói hỗ trợ khách hàng cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại Nghị quyết số 11/NQ-CP.

6. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam

- Chủ trì, phối hợp chặt chẽ với các bộ, ngành liên quan trong việc triển khai Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12 tháng 5 năm 2017 và Quyết định số 1729/QĐ-TTg ngày 04 tháng 11 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về đầu tư xây dựng các thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất (bao gồm nhà ở, nhà trẻ, siêu thị, y tế, giáo dục và các công trình văn hóa, thể thao) để phấn đấu triển khai 50 thiết chế công đoàn tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và đến năm 2030 tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất trên cả nước đều có thiết chế công đoàn.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính trong quá trình sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và Luật Công đoàn theo hướng nghiên cứu, đề xuất Tổng Liên đoàn tham gia làm Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, nhà lưu trú cho công nhân khu công nghiệp.

III. TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC TỈNH, THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG

1. Về quy hoạch, bố trí quỹ đất

- Các địa phương nghiêm túc thực hiện đúng quy định của pháp luật về công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để phát triển nhà ở xã hội. Khi quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới nhất thiết phải kèm theo quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đảm bảo hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Rà soát, thực hiện nghiêm quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở.

- Công khai, giới thiệu quỹ đất đầu tư nhà ở xã hội cho các doanh nghiệp để nghiên cứu, đề xuất đầu tư.

- Quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân độc lập tại các vị trí phù hợp, thuận tiện, có quy mô lớn, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh…

- Đối với các tỉnh, thành phố có nhiều khu công nghiệp, tập trung đông công nhân như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Đồng Nai, Bình Dương…: căn cứ quy định pháp luật về nhà ở và Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế (tại điểm d khoản 4 Điều 4 quy định khi lập Danh mục các khu công nghiệp phải dành tối thiểu 2% tổng diện tích của các khu công nghiệp để quy hoạch xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp) để dành quỹ đất và kêu gọi các chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, các doanh nghiệp sản xuất và doanh nghiệp bất động sản tham gia đầu tư, phát triển nhà ở công nhân, nhà lưu trú cho công nhân thuê.

2. Về việc triển khai thực hiện đầu tư dự án

- Đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố xây dựng, điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở, phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2021) làm cơ sở để chấp thuận đầu tư; 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.

- Đôn đốc chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của các dự án này theo tiến độ được phê duyệt; trường hợp Chủ đầu tư không thực hiện thì thu hồi quỹ đất 20% để lựa chọn, giao cho các Chủ đầu tư khác.

- Sớm lập, phê duyệt và công bố công khai Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu để các doanh nghiệp quan tâm nghiên cứu, đề xuất tham gia.

- Đối với các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư cần khẩn trương thực hiện các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư (đã được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng) để triển khai thực hiện.

- Có các cơ chế, giải pháp cụ thể, rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng… cân đối bố trí ngân sách địa phương để khuyến khích, ưu đãi thêm để hỗ trợ, khuyến khích, thu hút các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp lớn, uy tín trong lĩnh vực bất động sản tham gia và triển khai đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, tạo nguồn cung cho thị trường.

- Chỉ đạo các chủ đầu tư dự án trên địa bàn nâng cao chất lượng nhà ở xã hội, đảm bảo chất lượng tương đương với nhà ở thương mại, cơ cấu sản phẩm, giá thành hợp lý để đáp ứng cho người thu nhập thấp, công nhân có cơ hội tiếp cận, cải thiện về nhà ở; bảo đảm các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các dự án.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm pháp luật trong việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn, trong đó có việc thực hiện bố trí quỹ đất nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị.

Phụ lục I

BẢNG TỔNG HỢP NHÀ Ở DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

(Kèm theo Đề án tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
	Tổng	**301**	**155.792**	**7.789.585**	**401**	**454.365**	**22.718.250**
I	**Đông Bắc Bộ**	**20**	**12.030**	**601.499**	**34**	**32.227**	**1.611.352**
1	Hà Giang	0	-	0	0	-	0
2	Cao Bằng	0	-	0	0	-	0
3	Lào Cai	2	556	27.800	3	2.085	104.250
4	Bắc Kạn	0	-	0	0	-	0
5	Lạng Sơn	1	164	8.178	4	1.080	54.010
6	Tuyên Quang	0	-	0	0	-	0
7	Yên Bái	0	-	0	0	-	0
8	Thái Nguyên	2	4.655	232.731	4	1.744	87.175
9	Phú Thọ	8	3.322	166.110	4	2.641	132.052
10	Bắc Giang	4	2.054	102.680	10	17.057	852.850
11	Quảng Ninh	3	1.280	64.000	9	7.620	381.015
II	**Tây Bắc**	**4**	**584**	**29.204**	**2**	**954**	**47.691**
1	Điện Biên	1	84	4.220	0	-	0
2	Lai Châu	0	-	0	0	-	0
3	Sơn La	0	-	0	0	-	0
4	Hòa Bình	3	500	24.984	2	954	47.691
III	**Đồng bằng sông Hồng**	**89**	**65.020**	**3.251.021**	**110**	**164.099**	**8.204.962**
1	Hà Nội	32	28.357	1.417.835	43	70.300	3.514.989
2	Hải Phòng	3	938	46.914	10	11.540	577.016

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
3	Hà Nam	1	511	25.557	6	2.380	118.998
4	Hải Dương	9	3.920	195.995	3	2.140	107.000
5	Hưng Yên	4	1.606	80.319	1	1.890	94.479
6	Nam Định	1	421	21.052	3	1.242	62.095
7	Ninh Bình	0	-	0	7	8.357	417.832
8	Thái Bình	8	2.641	132.025	2	2.212	110.614
9	Vĩnh Phúc	9	3.301	165.042	9	11.687	584.373
10	Bắc Ninh	22	23.326	1.166.282	26	52.351	2.617.566
IV	**Bắc Trung Bộ**	**30**	**12.832**	**641.599**	**23**	**18.447**	**922.365**
1	Thanh Hóa	10	6.381	319.025	11	8.440	422.000
2	Nghệ An	9	1.381	69.054	3	1.373	68.645
3	Hà Tĩnh	7	3.762	188.081	2	788	39.400
4	Quảng Bình	1	67	3.360	0	-	0
5	Quảng Trị	0	-	0	0	-	0
6	Thừa Thiên Huế	3	1.242	62.079	7	7.846	392.320
V	**Nam Trung Bộ**	**24**	**8.481**	**424.074**	**27**	**13.187**	**659.334**
1	Đà Nẵng	7	3.729	186.432	5	4.026	201.300
2	Quảng Nam	3	980	48.978	5	1.885	94.242
3	Quảng Ngãi	1	96	4.800	4	2.035	101.750
4	Bình Định	5	1.838	91.900	3	1.167	58.354
5	Phú Yên	0	-	0	1	1.119	55.942
6	Khánh Hòa	6	1.465	73.264	8	2.727	136.328
7	Ninh Thuận	2	374	18.700	1	228	11.418
VI	**Tây Nguyên**	**5**	**1.177**	**58.845**	**8**	**1.574**	**78.682**
1	Kon Tum	0	-	0	2	288	14.400
2	Đắk Lắk	2	710	35.476	3	571	28.544
3	Gia Lai	0	-	0	0	-	0

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án (dự án)	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
4	Đắk Nông	1	164	8.175	1	108	5.400
5	Lâm Đồng	2	304	15.194	2	607	30.338
VII	**Đông Nam Bộ**	**91**	**44.725**	**2.236.274**	**143**	**188.306**	**9.415.299**
1	TP Hồ Chí Minh	26	21.205	1.060.259	49	54.360	2.717.994
2	Bình Dương	13	9.076	453.808	48	92.519	4.625.954
3	Bình Phước	0	-	0	4	2.518	125.912
4	Tây Ninh	8	1.639	81.951	3	1.718	85.900
5	Bà Rịa - Vũng Tàu	22	5.224	261.208	9	4.535	226.771
6	Đồng Nai	21	7.275	363.748	26	18.236	911.780
7	Bình Thuận	1	306	15.300	4	14.420	720.988
VIII	**Đồng bằng sông Cửu Long**	**38**	**10.941**	**547.070**	**54**	**35.571**	**1.778.565**
1	An Giang	2	440	21.998	2	1.069	53.472
2	Cần Thơ	3	416	20.797	8	3.702	185.108
3	Đồng Tháp	5	652	32.594	4	1.838	91.875
4	Hậu Giang	2	1.796	89.800	7	5.121	256.064
5	Kiên Giang	2	403	20.172	2	1.325	66.250
6	Long An	9	2.601	130.054	10	6.199	309.955
7	Tiền Giang	1	176	8.800	3	4.827	241.362
8	Vĩnh Long	1	335	16.750	6	6.007	300.326
9	Bạc Liêu	4	1.859	92.960	2	330	16.510
10	Bến Tre	3	456	22.796	3	632	31.585
11	Cà Mau	5	1.673	83.649	3	1.817	90.850
12	Sóc Trăng	0	-	0	2	957	47.858
13	Trà Vinh	1	134	6.700	2	1.747	87.350

Phụ lục II

BẢNG TỔNG HỢP NHÀ Ở DÀNH CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI KHU VỰC ĐÔ THỊ

(Kèm theo Đề án tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
	Tổng	**175**	**93.090**	**4.654.480**	**274**	**293.456**	**14.672.781**
I	**Đông Bắc Bộ**	**10**	**3.110**	**155.508**	**18**	**8.793**	**439.640**
1	Hà Giang	0	-	0	0	-	0
2	Cao Bằng	0	-	0	0	-	0
3	Lào Cai	1	272	13.600	3	2.085	104.250
4	Bắc Kạn	0	-	0	0	-	0
5	Lạng Sơn	1	164	8.178	4	1.080	54.010
6	Tuyên Quang	0	-	0	0	-	0
7	Yên Bái	0	-	0	0	-	0
8	Thái Nguyên	0	-	0	2	1.160	58.000
9	Phú Thọ	4	835	41.730	2	958	47.913
10	Bắc Giang	3	1.420	71.000	2	644	32.200
11	Quảng Ninh	1	420	21.000	5	2.865	143.267
II	**Tây Bắc**	**1**	**343**	**17.139**	**1**	**899**	**44.926**
1	Điện Biên	0	-	0	0	-	0
2	Lai Châu	0	-	0	0	-	0
3	Sơn La	0	-	0	0	-	0
4	Hòa Bình	1	343	17.139	1	899	44.926
III	**Đồng bằng sông Hồng**	**64**	**44.452**	**2.222.583**	**70**	**86.685**	**4.334.251**
1	Hà Nội	27	20.749	1.037.435	34	51.220	2.561.000
2	Hải Phòng	1	722	36.114	5	4.054	202.695
3	Hà Nam	1	245	12.271	3	2.114	105.712

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
4	Hải Dương	4	1.310	65.500	3	2.140	107.000
5	Hưng Yên	2	1.468	73.414	1	1.890	94.479
6	Nam Định	0	-	0	0	-	0
7	Ninh Bình	0	-	0	4	1.754	87.692
8	Thái Bình	8	2.641	132.025	1	498	24.900
9	Vĩnh Phúc	6	2.871	143.542	8	11.567	578.373
10	Bắc Ninh	15	14.446	722.282	11	11.448	572.400
IV	**Bắc Trung Bộ**	**18**	**6.530**	**326.513**	**18**	**13.769**	**688.470**
1	Thanh Hóa	5	3.271	163.550	10	6.504	325.200
2	Nghệ An	9	1.381	69.054	2	699	34.950
3	Hà Tĩnh	1	637	31.830	1	180	9.000
4	Quảng Bình	0	-	0	0	-	0
5	Quảng Trị	0	-	0	0	-	0
6	Thừa Thiên Huế	3	1.242	62.079	5	6.386	319.320
V	**Nam Trung Bộ**	**19**	**5.864**	**293.176**	**23**	**11.024**	**551.184**
1	Đà Nẵng	5	1.527	76.332	4	3.366	168.300
2	Quảng Nam	2	705	35.250	5	1.885	94.242
3	Quảng Ngãi	0	-	0	1	532	26.600
4	Bình Định	5	1.838	91.900	3	1.167	58.354
5	Phú Yên	0	-	0	1	1.119	55.942
6	Khánh Hòa	5	1.420	70.994	8	2.727	136.328
7	Ninh Thuận	2	374	18.700	1	228	11.418
VI	**Tây Nguyên**	**4**	**1.013**	**50.670**	**6**	**1.231**	**61.546**
1	Kon Tum	0	-	0	2	288	14.400
2	Đắk Lắk	2	710	35.476	1	228	11.408
3	Gia Lai	0	-	0	0	-	0
4	Đắk Nông	0	-	0	1	108	5.400
5	Lâm Đồng	2	304	15.194	2	607	30.338

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
VII	**Đông Nam Bộ**	**33**	**25.915**	**1.295.762**	**107**	**153.880**	**7.694.022**
1	TP Hồ Chí Minh	15	16.736	836.809	43	48.752	2.437.598
2	Bình Dương	5	5.824	291.224	42	90.274	4.513.700
3	Bình Phước	0	-	0	4	2.518	125.912
4	Tây Ninh	0	-	0	2	1.478	73.900
5	Bà Rịa - Vũng Tàu	9	1.748	87.397	3	1.833	91.632
6	Đồng Nai	3	1.301	65.032	11	8.346	417.280
7	Bình Thuận	1	306	15.300	2	680	34.000
VIII	**Đồng bằng sông Cửu Long**	**26**	**5.863**	**293.129**	**31**	**17.175**	**858.742**
1	An Giang	2	440	21.998	1	113	5.650
2	Cần Thơ	3	416	20.797	7	3.107	155.360
3	Đồng Tháp	3	397	19.864	2	371	18.555
4	Hậu Giang	1	186	9.300	4	3.080	153.975
5	Kiên Giang	2	403	20.172	0	-	0
6	Long An	5	235	11.750	3	3.300	164.999
7	Tiền Giang	1	176	8.800	1	343	17.135
8	Vĩnh Long	1	335	16.750	3	1.923	96.150
9	Bạc Liêu	3	1.771	88.549	2	330	16.510
10	Bến Tre	1	57	2.871	1	87	4.350
11	Cà Mau	3	1.312	65.578	3	1.817	90.850
12	Sóc Trăng	0	-	0	2	957	47.858
13	Trà Vinh	1	134	6.700	2	1.747	87.350

Phụ lục III
BẢNG TỔNG HỢP NHÀ Ở DÀNH CHO CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP
(Kèm theo Đề án tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
	Tổng	**126**	**62.702**	**3.135.106**	**127**	**160.909**	**8.045.469**
I	**Đông Bắc Bộ**	**10**	**8.920**	**445.991**	**16**	**23.434**	**1.171.712**
1	Hà Giang	0	-	0	0	-	0
2	Cao Bằng	0	-	0	0	-	0
3	Lào Cai	1	284	14.200	0	-	0
4	Bắc Kạn	0	-	0	0	-	0
5	Lạng Sơn	0	-	0	0	-	0
6	Tuyên Quang	0	-	0	0	-	0
7	Yên Bái	0	-	0	0	-	0
8	Thái Nguyên	2	4.655	232.731	2	584	29.175
9	Phú Thọ	4	2.488	124.380	2	1.683	84.139
10	Bắc Giang	1	634	31.680	8	16.413	820.650
11	Quảng Ninh	2	860	43.000	4	4.755	237.748
II	**Tây Bắc**	**3**	**241**	**12.065**	**1**	**55**	**2.765**
1	Điện Biên	1	84	4.220	0	-	0
2	Lai Châu	0	-	0	0	-	0
3	Sơn La	0	-	0	0	-	0
4	Hòa Bình	2	157	7.845	1	55	2.765
III	**Đồng bằng sông Hồng**	**25**	**20.569**	**1.028.438**	**40**	**77.414**	**3.870.711**
1	Hà Nội	5	7.608	380.400	9	19.080	953.989
2	Hải Phòng	2	216	10.800	5	7.486	374.321
3	Hà Nam	0	266	13.286	3	266	13.286

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
4	Hải Dương	5	2.610	130.495	0	-	0
5	Hưng Yên	2	138	6.905	0	-	0
6	Nam Định	1	421	21.052	3	1.242	62.095
7	Ninh Bình	0	-	0	3	6.603	330.140
8	Thái Bình	0	-	0	1	1.714	85.714
9	Vĩnh Phúc	3	430	21.500	1	120	6.000
10	Bắc Ninh	7	8.880	444.000	15	40.903	2.045.166
IV	**Bắc Trung Bộ**	**12**	**6.302**	**315.086**	**5**	**4.678**	**233.895**
1	Thanh Hóa	5	3.110	155.475	1	1.936	96.800
2	Nghệ An	0	-	0	1	674	33.695
3	Hà Tĩnh	6	3.125	156.251	1	608	30.400
4	Quảng Bình	1	67	3.360	0	-	0
5	Quảng Trị	0	-	0	0	-	0
6	Thừa Thiên Huế	0	-	0	2	1.460	73.000
V	**Nam Trung Bộ**	**5**	**2.618**	**130.898**	**4**	**2.163**	**108.150**
1	Đà Nẵng	2	2.202	110.100	1	660	33.000
2	Quảng Nam	1	275	13.728	0	-	0
3	Quảng Ngãi	1	96	4.800	3	1.503	75.150
4	Bình Định	0	-	0	0	-	0
5	Phú Yên	0	-	0	0	-	0
6	Khánh Hòa	1	45	2.270	0	-	0
7	Ninh Thuận	0	-	0	0	-	0
VI	**Tây Nguyên**	**1**	**164**	**8.175**	**2**	**343**	**17.136**
1	Kon Tum	0	-	0	0	-	0
2	Đắk Lắk	0	-	0	2	343	17.136
3	Gia Lai	0	-	0	0	-	0
4	Đắk Nông	1	164	8.175	0	-	0
5	Lâm Đồng	0	-	0	0	-	0

STT	Địa phương	Kết quả thực hiện đến nay					
		Số dự án đã hoàn thành			Số dự án đang triển khai		
		Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)	Số dự án	Tổng số căn	Tổng diện tích sàn (m^2)
VII	**Đông Nam Bộ**	**58**	**18.810**	**940.512**	**36**	**34.426**	**1.721.277**
1	TP Hồ Chí Minh	11	4.469	223.450	6	5.608	280.396
2	Bình Dương	8	3.252	162.584	6	2.245	112.254
3	Bình Phước	0	-	0	0	-	0
4	Tây Ninh	8	1.639	81.951	1	240	12.000
5	Bà Rịa - Vũng Tàu	13	3.476	173.811	6	2.703	135.139
6	Đồng Nai	18	5.974	298.716	15	9.890	494.500
7	Bình Thuận	0	-	0	2	13.740	686.988
VIII	**Đồng bằng sông Cửu Long**	**12**	**5.079**	**253.941**	**23**	**18.396**	**919.823**
1	An Giang	0	-	0	1	956	47.822
2	Cần Thơ	0	-	0	1	595	29.748
3	Đồng Tháp	2	255	12.730	2	1.466	73.320
4	Hậu Giang	1	1.610	80.500	3	2.042	102.089
5	Kiên Giang	0	-	0	2	1.325	66.250
6	Long An	4	2.366	118.304	7	2.899	144.956
7	Tiền Giang	0	-	0	2	4.485	224.227
8	Vĩnh Long	0	-	0	3	4.084	204.176
9	Bạc Liêu	1	88	4.411	0	-	0
10	Bến Tre	2	399	19.925	2	545	27.235
11	Cà Mau	2	361	18.071	0	-	0
12	Sóc Trăng	0	-	0	0	-	0
13	Trà Vinh	0	-	0	0	-	0

Phụ lục IV

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP VÀ CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP GIAI ĐOẠN 2021 - 2030 TOÀN QUỐC

(Kèm theo Đề án tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

TT	Địa phương	Dân số (người) (theo TĐT DS&NO 2019)	Nhu cầu (căn)			Mục tiêu (căn)									Vốn (Tỷ đồng)		
			Tổng cộng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng cộng			Thu nhập thấp			Công nhân			Tổng vốn	Vốn NSNN	Vốn ngoài NSNN
						Toàn Đề án	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030			
	Tổng	**72.111.738**	**2.465.309**	**1.143.317**	**1.327.896**	**1.063.595**	**435.260**	**628.335**	**554.481**	**249.769**	**304.712**	**510.666**	**186.375**	**324.291**	**505.306**	**24.203**	**481.103**
1	Hà Giang	641.009	-	-	-	1.781	890	890	890	445	445	890	445	445	-	-	-
2	Cao Bằng	397.756	-	-	-	1.105	552	552	552	276	276	552	276	276	-	-	-
3	Lào Cai	547.815	26.640	10.920	15.720	7.688	3.225	4.463	7.125	3.000	4.125	563	225	338	2.836	-	2.836
4	Bắc Kạn	235.429	800	300	500	638	225	413	638	225	413	-	-	-	230	-	230
5	Lạng Sơn	586.241	4.000	2.450	1.550	3.713	1.838	1.875	3.375	1.500	1.875	338	338	-	1.838	-	1.838
6	Tuyên Quang	588.608	4.572	1.895	2.677	3.429	1.421	2.008	1.283	587	695	2.147	834	1.313	1.790	1.790	-
7	Yên Bái	615.773	1.000	350	650	750	263	488	263	150	113	488	113	375	168	-	168
8	Thái Nguyên	965.063	33.945	13.214	20.731	24.272	8.897	15.375	13.787	5.054	8.733	10.486	3.844	6.642	2.559	-	2.559
9	Phú Thọ	1.097.795	29.690	9.284	20.406	22.268	6.963	15.305	2.252	574	1.678	20.016	6.389	13.627	2.606	-	2.606
10	Bắc Giang	1.352.963	99.928	44.357	55.571	74.946	33.268	41.678	24.215	13.340	10.875	50.732	19.928	30.803	109.299	-	109.299
11	Quảng Ninh	990.243	37.000	17.000	20.000	18.000	8.250	9.750	10.500	5.250	5.250	7.500	3.000	4.500	-	-	-
12	Điện Biên	449.142	-	-	-	1.248	624	624	624	312	312	624	312	312	-	-	-
13	Lai Châu	345.147	-	-	-	959	479	479	479	240	240	479	240	240	-	-	-
14	Sơn La	936.311	7.903	5.053	2.850	3.926	1.402	2.525	3.926	1.402	2.525	-	-	-	-	-	-

TT	Địa phương	Dân số (người) (theo TĐT DS&NO 2019)	Nhu cầu (căn)			Mục tiêu (căn)									Vốn (Tỷ đồng)		
			Tổng cộng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng cộng			Thu nhập thấp			Công nhân			Tổng vốn	Vốn NSNN	Vốn ngoài NSNN
						Toàn Đề án	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030			
15	Hòa Bình	640.598	18.540	7.090	11.450	13.905	5.318	8.588	4.395	1.478	2.918	9.510	3.840	5.670	22	-	22
16	Hà Nội	6.040.247	136.000	25.000	111.000	56.250	18.750	37.500	53.550	17.850	35.700	2.700	900	1.800	-	-	-
17	Hải Phòng	1.521.386	52.700	26.000	26.700	33.476	15.440	18.035	8.491	3.481	5.010	24.985	11.960	13.025	-	-	-
18	Hà Nam	639.600	71.533	29.537	41.996	12.392	3.953	8.439	2.766	1.052	1.715	9.626	2.901	6.725	5.447	-	5.447
19	Hải Dương	1.419.191	21.226	10.130	16.999	15.920	5.860	10.059	4.427	1.737	2.690	11.492	4.123	7.369	-	-	-
20	Hưng Yên	939.548	56.700	17.500	39.200	42.525	13.125	29.400	9.750	3.000	6.750	32.775	10.125	22.650	-	-	-
21	Nam Định	1.335.295	16.159	5.815	10.344	9.882	3.424	6.458	1.875	1.650	225	8.007	1.774	6.233	5.373	641	4.732
22	Ninh Bình	736.865	4.195	1.150	3.045	4.200	577	3.623	2.585	577	2.009	1.615	-	1.615	3.126	-	3.126
23	Thái Bình	1.395.335	17.750	17.750	-	288	288	-	85	85	-	203	203	-	7.189	-	7.189
24	Vĩnh Phúc	863.366	84.000	33.250	50.750	28.355	8.852	19.503	19.079	6.184	12.896	9.275	2.668	6.608	13.894	-	13.894
25	Bắc Ninh	1.026.630	128.327	54.526	73.801	72.185	30.671	41.514	31.708	13.205	18.503	40.478	17.467	23.011	72.591	-	72.591
26	Thanh Hóa	2.730.096	18.383	8.383	10.000	13.787	6.287	7.500	6.894	3.144	3.750	6.894	3.144	3.750	9.454	946	8.508
27	Nghệ An	2.495.843	77.750	29.215	48.535	39.895	21.911	17.984	12.584	6.300	6.284	27.311	15.611	11.700	28.144	-	28.144
28	Hà Tĩnh	921.650	5.000	2.000	3.000	3.587	1.435	2.153	2.368	1.076	1.292	1.220	359	861	2.531	-	2.531
29	Quảng Bình	671.573	69.250	23.250	46.000	2.238	995	1.244	1.811	772	1.039	428	223	205	1.586	44	1.541
30	Quảng Trị	474.281	12.590	-	12.590	9.094	2.310	6.784	7.594	1.748	5.846	1.500	563	938	8.112	1.643	6.470
31	Thừa Thiên Huế	846.465	10.280	4.197	6.083	7.710	3.148	4.562	6.954	2.904	4.050	756	244	512	1.932	-	1.932
32	Đà Nẵng	850.733	17.244	8.622	8.622	12.933	6.467	6.467	5.280	2.640	2.640	7.653	3.827	3.827	10.334	686	9.648
33	Quảng Nam	1.121.859	26.179	19.644	6.535	19.634	14.733	4.901	9.126	8.576	551	10.508	6.158	4.351	3.970	507	3.464

TT	Địa phương	Dân số (người) (theo TĐT DS&NO 2019)	Nhu cầu (căn)			Mục tiêu (căn)									Vốn (Tỷ đồng)		
			Tổng cộng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng cộng			Thu nhập thấp			Công nhân			Tổng vốn	Vốn NSNN	Vốn ngoài NSNN
						Toàn Đề án	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030			
34	Quảng Ngãi	923.773	8.400	2.000	6.400	6.300	1.500	4.800	4.200	900	3.300	2.100	600	1.500	2.392	-	2.392
35	Bình Định	1.115.189	17.304	8.652	8.652	12.978	6.489	6.489	7.725	3.863	3.863	5.253	2.627	2.627	3.944	-	3.944
36	Phú Yên	654.723	26.224	15.835	10.389	19.668	11.876	7.792	18.419	11.239	7.180	1.250	638	612	-	-	-
37	Khánh Hòa	923.330	10.522	4.686	5.836	7.892	3.515	4.377	6.845	3.110	3.736	1.046	405	641	-	-	-
38	Ninh Thuận	442.850	8.700	3.134	5.566	6.561	1.410	5.151	4.526	1.064	3.463	2.035	347	1.688	-	-	-
39	Kon Tum	405.329	4.495	1.502	2.993	1.262	1.127	135	1.093	1.093	-	169	34	135	1.430	-	1.430
40	Đắk Lắk	1.401.992	25.158	12.198	12.960	18.869	9.149	9.720	16.056	8.399	7.658	2.813	750	2.063	-	-	-
41	Gia Lai	1.135.385	9.109	2.040	7.069	6.832	1.530	5.302	4.349	1.013	3.337	2.483	518	1.965	-	-	-
42	Đắk Nông	466.626	4.000	3.500	500	5.250	2.625	2.625	2.625	1.500	1.125	2.625	1.125	1.500	3.105	37	3.068
43	Lâm Đồng	972.680	2.980	2.092	888	2.235	1.569	666	1.875	1.425	450	360	144	216	1.434	162	1.272
44	TP Hồ Chí Minh	6.744.812	345.388	313.088	32.300	69.750	26.250	43.500	60.375	22.875	37.500	9.375	3.375	6.000	93.075	-	93.075
45	Bình Dương	1.819.921	115.836	61.836	54.000	86.877	46.377	40.500	65.847	45.597	20.250	21.030	780	20.250	1.575	-	1.575
46	Bình Phước	746.009	84.489	32.559	51.930	44.243	10.995	33.248	3.495	998	2.498	40.748	9.998	30.750	10.938	-	10.938
47	Tây Ninh	876.874	15.940	6.690	9.250	11.955	5.018	6.938	3.855	1.418	2.438	8.100	3.600	4.500	11.336	5.786	5.550
48	Bà Rịa - Vũng Tàu	861.235	16.629	8.329	8.300	12.472	6.247	6.225	6.236	3.123	3.113	6.236	3.123	3.113	-	-	-
49	Đồng Nai	2.322.830	152.008	116.486	35.522	22.500	7.500	15.000	11.250	3.750	7.500	11.250	3.750	7.500	5.484	-	5.484
50	Bình Thuận	923.106	13.000	7.500	5.500	9.750	5.625	4.125	3.750	2.250	1.500	6.000	3.375	2.625	-	-	-
51	An Giang	1.431.264	8.400	6.400	2.000	6.300	2.475	3.825	4.800	1.875	2.925	1.500	600	900	27.216	10.692	16.524

TT	Địa phương	Dân số (người) (theo TĐT DS&NO 2019)	Nhu cầu (căn)			Mục tiêu (căn)									Vốn (Tỷ đồng)		
			Tổng cộng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng cộng			Thu nhập thấp			Công nhân			Tổng vốn	Vốn NSNN	Vốn ngoài NSNN
						Toàn Đề án	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030	Tổng	Giai đoạn 2021 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030			
52	Cần Thơ	926.378	12.715	5.982	6.733	9.133	4.083	5.050	8.188	3.693	4.495	945	390	555	-	-	-
53	Đồng Tháp	1.199.628	16.395	7.378	9.017	6.148	2.767	3.381	3.073	1.383	1.690	3.075	1.384	1.691	3.689	-	3.689
54	Hậu Giang	549.763	10.181	5.090	5.090	1.527	764	764	764	382	382	764	382	382	-	-	-
55	Kiên Giang	1.292.300	23.925	7.837	16.088	2.488	1.244	1.244	4.040	2.128	1.913	-	-	-	-	-	-
56	Long An	1.266.410	310.000	30.000	280.000	71.250	22.500	48.750	11.250	3.750	7.500	60.000	18.750	41.250	24.390	-	24.390
57	Tiền Giang	1.323.139	40.834	14.445	26.389	7.855	3.158	4.697	4.812	2.245	2.567	3.043	913	2.130	3.944	330	3.614
58	Vĩnh Long	767.093	13.776	5.690	8.086	5.931	2.336	3.596	5.465	2.112	3.353	467	224	243	2.421	940	1.481
59	Bạc Liêu	680.427	12.601	6.300	6.300	1.890	945	945	945	473	473	945	473	473	-	-	-
60	Bến Tre	966.347	6.287	2.287	4.000	5.465	1.715	3.750	4.051	1.201	2.850	1.415	515	900	3.112	-	3.112
61	Cà Mau	895.857	14.974	6.450	8.524	2.925	1.050	1.875	2.250	750	1.500	675	300	375	972	-	972
62	Sóc Trăng	899.740	8.500	3.500	5.000	6.375	2.625	3.750	4.125	1.125	3.000	2.250	1.500	750	1.651	-	1.651
63	Trà Vinh	756.876	37.256	11.948	25.308	27.942	8.961	18.981	16.971	5.231	11.741	10.971	3.731	7.241	8.171	-	8.171

Phụ lục V

CHỈ TIÊU GIAO CÁC ĐỊA PHƯƠNG XÂY DỰNG THEO ĐỀ ÁN 1 TRIỆU CĂN NHÀ Ở XÃ HỘI GIAI ĐOẠN 2021 - 2030

(Kèm theo Đề án tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

TT	Địa phương	Kết quả thực hiện giai đoạn 2011 - 2021 (căn)	Nhu cầu giai đoạn 2022 - 2030 (căn)	Chỉ tiêu nhà ở xã hội giao từng địa phương hoàn thành (căn)		
				Toàn Đề án	Giai đoạn 2022 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030
	Tổng	**155.792**	**2.465.309**	**1.062.200**	**428.000**	**634.200**
1	Hà Nội	28.357	136.000	56.200	18.700	37.500
2	TP Hồ Chí Minh	21.205	345.388	69.700	26.200	43.500
3	Hải Phòng	938	52.700	33.500	15.400	18.100
4	Đà Nẵng	3.729	17.244	12.800	6.400	6.400
5	Cần Thơ	416	12.715	9.100	4.100	5.000
6	Bình Dương	9.076	115.836	86.900	46.400	40.500
7	Bắc Giang	2.054	99.929	74.900	33.200	41.700
8	Bắc Ninh	23.326	128.327	72.200	30.700	41.500
9	Long An	2.601	310.000	71.200	22.500	48.700
10	Bình Phước	-	84.489	44.200	10.900	33.300
11	Hưng Yên	1.606	56.700	42.500	13.100	29.400
12	Nghệ An	1.381	77.750	28.500	13.500	15.000
13	Vĩnh Phúc	3.301	84.000	28.300	8.800	19.500
14	Trà Vinh	134	37.256	27.900	8.900	19.000
15	Thái Nguyên	4.655	33.945	24.200	8.800	15.400
16	Đồng Nai	7.275	152.008	22.500	7.500	15.000
17	Phú Thọ	3.322	29.690	22.200	7.000	15.200
18	Phú Yên	-	26.224	19.600	11.800	7.800
19	Quảng Nam	980	26.179	19.600	14.700	4.900
20	Đắk Lắk	710	25.158	18.800	9.000	9.800
21	Quảng Ninh	1.280	37.000	18.000	8.200	9.800

TT	Địa phương	Kết quả thực hiện giai đoạn 2011 - 2021 (căn)	Nhu cầu giai đoạn 2022 - 2030 (căn)	Chỉ tiêu nhà ở xã hội giao từng địa phương hoàn thành (căn)		
				Toàn Đề án	Giai đoạn 2022 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030
22	Hải Dương	3.920	21.226	15.900	5.800	10.100
23	Quảng Bình	67	69.250	15.000	3.700	11.300
24	Hòa Bình	500	18.540	13.900	5.300	8.600
25	Thanh Hóa	6.381	18.383	13.700	6.300	7.400
26	Bình Định	1.838	17.304	12.900	6.400	6.500
27	Bà Rịa - Vũng Tàu	5.224	16.629	12.500	6.200	6.300
28	Hà Nam	511	71.533	12.400	3.900	8.500
29	Tây Ninh	1.639	15.940	11.900	5.000	6.900
30	Nam Định	421	16.159	9.800	3.400	6.400
31	Bình Thuận	306	13.000	9.800	5.600	4.200
32	Quảng Trị	-	12.590	9.100	2.300	6.800
33	Khánh Hòa	1.465	10.522	7.800	3.400	4.400
34	Tiền Giang	716	40.834	7.800	3.100	4.700
35	Lào Cai	556	26.640	7.600	3.200	4.400
36	Thừa Thiên Huế	1.242	10.280	7.700	3.100	4.600
37	Ninh Thuận	37	8.700	6.500	1.300	5.200
38	Sóc Trăng	-	8.500	6.400	2.600	3.800
39	An Giang	440	8.400	6.300	2.500	3.800
40	Quảng Ngãi	96	8.400	6.300	1.500	4.800
41	Đồng Tháp	652	16.395	6.100	2.800	3.300
42	Thái Bình	2.641	17.750	6.000	2.300	3.700
43	Vĩnh Long	335	13.776	5.900	2.300	3.600
44	Bến Tre	456	6.287	4.700	1.700	3.000
45	Sơn La	-	7.903	4.000	1.400	2.600
46	Hà Tĩnh	3.762	5.000	3.700	1.500	2.200
47	Gia Lai	-	9.100	3.700	1.500	2.200
48	Kiên Giang	403	23.932	3.500	1.700	1.800

TT	Địa phương	Kết quả thực hiện giai đoạn 2011 - 2021 (căn)	Nhu cầu giai đoạn 2022 - 2030 (căn)	Chỉ tiêu nhà ở xã hội giao từng địa phương hoàn thành (căn)		
				Toàn Đề án	Giai đoạn 2022 - 2025	Giai đoạn 2026 - 2030
49	Ninh Bình	-	4.195	3.100	2.300	800
50	Đắk Nông	164	4.000	3.000	1.500	1.500
51	Lạng Sơn	164	4.000	3.000	1.500	1.500
52	Cà Mau	1.673	14.974	2.900	1.100	1.800
53	Kon Tum	-	4.495	2.200	1.200	1.000
54	Lâm Đồng	304	2.980	2.200	800	1.400
55	Bạc Liêu	1.859	12.601	1.900	900	1.000
56	Hậu Giang	1.796	10.181	1.400	700	700
57	Lai Châu	-	-	1.500	400	1.100
58	Điện Biên	84	-	1.500	400	1.100
59	Cao Bằng	-	-	1.500	400	1.100
60	Hà Giang	-	-	1.500	400	1.100
61	Tuyên Quang	-	4.572	1.500	400	1.100
62	Yên Bái	-	1.000	700	200	500
63	Bắc Kạn	-	800	600	200	400

Phụ lục VI

KINH NGHIỆM QUỐC TẾ TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

(Kèm theo Đề án tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ)

Để triển khai thực hiện hiệu quả 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". Bộ Xây dựng đã nghiên cứu kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tại một số nước (Hàn Quốc, Trung Quốc, Singapore, Thái Lan) có quá trình phát triển văn hóa, kinh tế xã hội, hệ thống pháp luật, thu nhập bình quân tương đối phù hợp với Việt Nam, cụ thể như sau:

I. MỘT SỐ KINH NGHIỆM TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀN QUỐC

1. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội

Chính sách thu hồi đất ở và giải phóng mặt bằng để tái phát triển đóng vai trò rất quan trọng trong việc tạo lập quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại Hàn Quốc. Việc bồi thường khi thu hồi đất được thực hiện trên cơ sở các nguyên tắc sau: (1) Do chủ dự án thực hiện; (2) Bồi thường cho chủ đất và cá nhân liên quan trước khi triển khai dự án; (3) Việc thực hiện bồi thường được thanh toán bằng tiền mặt/trái phiếu do chủ đầu tư phát hành/bằng đất ở vị trí khác/nhà ở xã hội và phải có sự đồng thuận từ chủ đất; (4) Thực hiện bồi thường áp dụng cho từng cá nhân; (5) Công tác bồi thường phải được tiến hành trọn gói. Trong trường hợp một dự án đòi hỏi phải thu hồi nhiều mảnh đất của cùng một chủ sở hữu ở các giai đoạn bồi thường khác nhau thì chủ đầu tư cần đảm bảo chi trả bồi thường trọn gói một lần.

Bên cạnh đó, việc đánh giá giá trị đất đai nhằm xác định đơn giá bồi thường sẽ được thực hiện bởi một bên thứ ba là cơ quan, đơn vị có nghiệp vụ định giá chuyên nghiệp. Và việc định giá này được giao cho ít nhất hai cơ quan định giá trở lên nhằm bảo đảm tính chính xác và công bằng cho chủ đất. Những đơn vị định giá này là các tổ chức hoạt động độc lập theo hình thức doanh nghiệp hoặc công ty cổ phần có chức năng tư vấn về đơn giá đất.

Ngoài ra, hoạt động tuyên truyền chính sách nhà ở công cộng tại Hàn Quốc đã được thực hiện rất tốt từ những năm 80, hình thành văn hóa đối thoại, bảo đảm quyền được biết của công chúng đối với quyền lợi cũng như trách nhiệm của người dân đối với nhà ở xã hội. Do vậy, hiện nay tại Hàn Quốc, cả chính quyền, người dân và nhà đầu tư đều thực hiện các quy định về nhà ở xã hội một cách chủ động, tự giác và nghiêm túc, việc vi phạm quy định về bố trí quỹ đất dành cho nhà ở xã hội không xảy ra.

2. Quy định về đầu tư

Quá trình phê duyệt dự án phát triển đô thị (đặc biệt là đối với dự án có thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội) đã được đơn giản hóa. Nếu kế hoạch thực hiện dự án phát triển đô thị được Chính phủ phê duyệt, thì có thể bỏ qua hơn 30 yêu cầu của pháp luật liên quan khác; cụ thể như sau:

Đối với thủ tục đầu tư nhà ở xã hội: (1) Trong giai đoạn chỉ định và lập kế hoạch thì có thể bỏ qua một số yêu cầu tại bước Đề xuất chỉ định khu vực phát triển đất ở và bước Chỉ định khu vực phát triển đất ở; (2) Trong giai đoạn thực hiện, đối với dự án nhà ở xã hội có thể bỏ qua một số yêu cầu tại bước Xin phê duyệt kế hoạch thực hiện (bao gồm kế hoạch phát triển, kế hoạch thực hiện và kế hoạch cung cấp đất ở).

Ngoài ra, chủ đầu tư dự án nhà ở có thể được lựa chọn theo hình thức bốc thăm nếu đảm bảo điều kiện về chủ đầu tư được chính quyền đưa ra đối với dự án đó.

3. Nguồn vốn cho vay ưu đãi

Trong giai đoạn đầu phát triển nhà ở xã hội, Chính phủ Hàn Quốc có nguồn ngân sách eo hẹp, cần mở rộng nguồn cung nhà ở nên việc huy động chủ yếu thông qua Quỹ Xổ số Nhà ở (hỗ trợ xây dựng 45.000 đơn vị nhà ở), cụ thể: các khoản thu từ tất cả các loại xổ số do nhà nước cấp phải được gộp lại và phân bổ tập trung. Theo đó, tối đa 70% doanh thu xổ số được dành cho các dự án cho nhà ở thu nhập thấp, bao gồm cả đóng góp cho Quỹ Nhà ở Quốc gia.

Hiện nay việc huy động vốn để phát triển nhà ở xã hội chủ yếu thông qua Quỹ nhà ở và Đô thị quốc gia (tiền thân là Quỹ nhà ở quốc gia), cụ thể:

- Khoảng 70% vốn của quỹ được huy động từ Trái phiếu nhà ở quốc gia, được nhà nước phát hành bao gồm: Trái phiếu loại 1: Phải mua khi xin giấy phép từ Chính phủ hoặc chính quyền địa phương, hoặc khi hợp đồng được thực hiện với Chính phủ hoặc chính quyền địa phương về xây dựng. Có kỳ hạn 5 năm với lãi suất 2,25%/năm. Trái phiếu loại 2: Phải được mua bởi bất kỳ người mua nhà ở có diện tích chuyên dụng vượt quá 85 m^2 được xây dựng trong đất ở công cộng. Kỳ hạn 10 năm, lãi suất 0%/năm.

- Khoảng 30% vốn được huy động từ tiền gửi tiết kiệm của người dân và các nguồn khác. Người muốn vay tiền từ Quỹ thì bắt buộc phải tham gia gửi tiết kiệm, không bắt buộc với người không có nhu cầu vay. Chế độ đăng ký mua nhà ở kết hợp tiết kiệm nhà ở như sau: Mức độ ưu tiên 1: Những người đã giữ tài khoản tiết kiệm đăng ký mua nhà trong 2 năm và gửi tiết kiệm hàng tháng từ 24 lần trở lên. Mức độ ưu tiên 2: Những người đã giữ tài khoản tiết kiệm đăng ký mua nhà trong 6 tháng và gửi tiền tiết kiệm hàng tháng từ 6 lần trở lên.

Quỹ do Bộ Đất đai, Giao thông và Hàng hải (Bộ có chức năng nhà ở) quản lý và cho cả người dân cũng như doanh nghiệp vay với lãi suất ưu đãi, thời hạn 20 - 30 năm.

4. Đối tượng thụ hưởng

a) Phân loại và ưu đãi cho đối tượng thụ hưởng

Tại Hàn Quốc, việc cung cấp nhà ở có xét đến các hạn chế tài chính của các đối tượng thụ hưởng, có tới 5 nhóm trong số 10 nhóm được xem là người thụ hưởng tiềm năng về nhà ở cho thuê của Chính phủ. Việc hỗ trợ được chia theo 3 nhóm mục tiêu chính: (i) Nhóm cần đảm bảo nhà ở tối thiểu; (ii) Nhóm cần tạo thuận lợi cho việc mua nhà ở và (iii) Nhóm ổn định giá nhà đất. Trong các nhóm thuộc mục tiêu khác nhau thì có các đặc điểm và hỗ trợ khác nhau, cụ thể:

(i) Đặc điểm của các nhóm: Nhóm không đủ khả năng trả tiền thuê (Nhóm 1, nhóm 2); nhóm không đủ khả năng mua nhà riêng (Nhóm 3, nhóm 4); nhóm có khả năng mua nhà riêng với trợ giúp của Chính phủ (Nhóm 5, nhóm 6); nhóm có khả năng tự mua nhà (Nhóm 7, 8, 9, 10).

(ii) Hình thức hỗ trợ:

- Nhà ở để bán: Các đơn vị nhà ở cỡ trung đến lớn được bán bởi các nhà phát triển tư nhân (Nhà nước nới lỏng các quy định căn cứ theo chính sách tại từng thời kỳ); bán nhà nhiều căn hộ, nhà biệt lập (1 triệu căn) cho nhóm 4, 5, 6; các căn hộ nhà ở có quy mô vừa và nhỏ được bán bởi các nhà phát triển tư nhân (400 ngàn căn) (đất ở, hỗ trợ bởi quỹ) cho nhóm 5, 6; bán công khai nhà ở được nhà nước trợ giá (700 căn hộ) cho nhóm 3, 4, 5.

- Nhà ở để cho thuê: Cho thuê công cộng (300 ngàn căn) (kiểu cổ phần, kiểu jeonse) cho nhóm 3, 4, 5; cho thuê tư nhân (100 ngàn căn) cho nhóm 6; nhà ở cho thuê Kukmin (400 ngàn căn) cho nhóm 2,3,4; nhà ở cho thuê Yeonggu (100 ngàn căn) cho nhóm 1.

(iii) Nguồn lực hỗ trợ: Nhà nước đóng vai trò chủ đạo hỗ trợ nhà ở cho nhóm 1, 2, 3; Nhà nước phối hợp với tư nhân thực hiện hỗ trợ cho nhóm 4, 5, 6, thông qua Quỹ nhà ở, đất ở; tư nhân đóng vai trờ chủ đạo phát triển nhà ở cho nhóm 7, 8, 9, 10 thông qua việc nới lỏng các quy định theo chính sách của từng thời kỳ.

(iv) Quy mô nhà ở: Nhóm 1, 2, 3 được bố trí căn hộ với diện tích dưới 60 m^2; nhóm 4, 5, 6 được bố trí căn hộ với diện tích từ 60 m^2 đến 85 m^2; nhóm 7, 8, 9, 10 được bố trí căn hộ với diện tích trên 85 m^2.

b) Cung cấp đủ nhà ở xã hội để cho người dân thuê

Hầu hết các nước trên thế giới như Singapore, Hàn quốc, Pháp... đều có chính sách nhà ở xã hội và các chương trình phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu nhà ở ở mức tối thiểu cho đối tượng là người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư. Trong đó, Nhà nước giữ vai trò chủ đạo, kiến tạo "chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện", đặc biệt là các chính sách về tạo quỹ đất, thuế và tín dụng ưu đãi để thực hiện các dự án nhà ở xã hội và hỗ trợ tín dụng ưu đãi dài hạn cho người tiêu dùng để thuê mua, thuê nhà ở xã hội phù hợp với nhiều loại đối tượng khác nhau. Ở các nước trên thế giới, phổ biến nhất là thuê nhà ở xã hội, phần còn lại là nhà ở xã hội thuê mua (mua trả góp dài hạn từ 20 - 30 năm).

Tại Hàn Quốc, Chính phủ trung ương thành lập Tập đoàn nhà ở quốc gia Hàn Quốc (KNHC, 1962) và Tổng công ty phát triển đất đai Hàn Quốc (KLDC, 1978), hai đơn vị nhà nước này đã tiến hành phát triển đất đai và cung cấp nhà ở quy mô lớn. Sau đó, Chính phủ đã thành lập Tổng công ty nhà ở và đất đai (LH) trên cơ sở sáp nhập 2 tổng công ty này.

Hiện nay, tại Hàn Quốc, nhà ở xã hội chủ yếu do Tổng công ty nhà ở và đất đai (LH) thực hiện hoặc chỉ định nhà thầu thực hiện và tất cả các dự án đều nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ về phát triển nhà ở xã hội; cũng như được hỗ trợ đầy đủ theo quy định. Tính đến 2015, LH đã sở hữu 733.263 căn hộ (chiếm khoảng 3,8% tổng số nhà ở); bao gồm xây dựng mới 633.403 căn hộ, mua để cho thuê 99.860 căn hộ và thuê để cho thuê lại 121.548 căn hộ). Tổng số nhà ở cho thuê năm 2014 là 1.708.715 căn hộ (tương ứng với 8,8% tổng số nhà ở) và trong phân khúc này thì LH đầu tư, xây dựng trung bình khoảng 100.000 căn hộ/năm, chiếm khoảng 71% tổng số nhà ở cho thuê hàng năm.

II. MỘT SỐ KINH NGHIỆM TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI TRUNG QUỐC

Kinh nghiệm của Trung Quốc đã thiết lập quy định quản lý nhà cho thuê với giá thấp vào năm 2001 và chính thức áp dụng trên toàn quốc từ 01 tháng 3 năm 2004. Chính sách nhà ở minh bạch trong phân phối tiền bao cấp cho các gia đình có thu nhập thấp với sự kiểm soát của nhà nước.

- Những năm cải cách, vấn đề nhà ở cũng được cải cách theo hướng thương mại hóa việc xây dựng, phân phối và sử dụng. Các công ty tham gia xây dựng nhà ở thu nhập thấp được Chính phủ miễn một số loại thuế và được Chính phủ cho vay vốn. Có 2 phương thức tạo quỹ đất cho xây dựng nhà ở thu nhập thấp, đó là dành 2 - 5% diện tích đất trong dự án nhà ở thương mại để xây dựng và xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp riêng. Nhà ở thu nhập thấp có 2 loại là nhà cho thuê và nhà để bán. Việc bán hoặc cho thuê nhà ở này được thực hiện theo 2 phương thức: các công ty trực tiếp bán, cho thuê hoặc Chính phủ bỏ tiền mua lại sau đó giao cho Công ty ký hợp đồng bán, cho thuê. Giá bán, giá cho thuê thấp hơn khoảng 30% - 50% giá thị trường.

- Chính sách quốc gia tiết kiệm bắt buộc phát triển nhà ở: Chính sách này yêu cầu tất cả các cư dân ở đô thị có việc làm phải tiết kiệm một phần lương thông qua đơn vị công tác để hình thành quỹ tiết kiệm dài hạn phát triển nhà ở. Người chủ tuyển dụng cũng phải đóng góp một tỷ lệ tương ứng vào tài khoản của người lao động hàng tháng. Tiền tiết kiệm do một ngân hàng đại diện cho chủ tài khoản (tức người làm công) nắm giữ và được quản lý thông qua người chủ tuyển dụng lao động, ngân hàng chỉ cho vay để phát triển nhà ở. Chủ tài khoản có thể rút tiền từ ngân hàng để chi tiêu cho nhà ở sau khi đã được người tuyển dụng phê duyệt, bao gồm mua nhà và sửa chữa lớn trong thời gian còn đi làm của người lao động. (Cụ thể: khi Quỹ tiết kiệm nhà ở mới thành lập, người lao động phải nộp 1% mức thu nhập, các Công ty sử dụng lao động phải nộp từ 1 - 2%, hiện nay đã tăng lên 7%. Lãi suất gửi vào quỹ thấp hơn lãi suất gửi ngân hàng thương mại. Những người không có nhu cầu mua hoặc thuê mua nhà, khi về hưu sẽ được nhận lại toàn bộ khoản tiền đã nộp cộng với lãi suất; những người có nhu cầu mua nhà sẽ được xem xét, nếu đúng đối tượng và có khả năng trả nợ thì được vay tiền mua nhà. Đối tượng được mua hoặc thuê nhà ở phải có đủ 3 điều kiện: thuộc diện thu nhập thấp so với thu nhập bình quân của địa phương, có diện tích nhà ở bình quân dưới 7 m^2/người và có tài khoản ngân hàng 90.000 tệ trở xuống (khoảng 300 triệu đồng).

Nhà nước thiết lập các quy định quản lý nhà cho thuê với giá thấp. Minh bạch trong phân phối nhà ở cho các hộ thu nhập thấp kết hợp với chiến lược bao cấp tiền thuê nhà một cách linh hoạt, ít tốn kém hơn so với chiến lược xây dựng trực tiếp nhà cho thuê với giá thấp.

III. MỘT SỐ KINH NGHIỆM TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI SINGAPORE

Singapore là điển hình thành công trong việc phát triển nhà ở xã hội đảm bảo nguồn cung, đáp ứng nhà ở cho người dân thông qua mô hình các Tập đoàn hoặc Tổng công ty nhà nước đủ mạnh, có sự hỗ trợ của nhà nước về đất đai, tài chính để chuyên đầu tư phát triển loại hình nhà ở này. Đến nay Singapore có trên 90% người dân Singapore sở hữu nhà, trong đó có tới 83% số người được sở hữu nhà ở

giá thấp; trở thành quốc đảo có biệt danh "Sư tử" với những đường phố, những khu nhà khang trang, cảnh quan môi trường đô thị văn minh, hiện đại.

Về tổ chức bộ máy chuyên trách, cơ quan Nhà ở và Phát triển (Housing & Developmen Board - HDB) có trách nhiệm về quyền hạn từ công tác quy hoạch, thiết kế cho đến thu hồi đất và xây dựng, phân phối, quản lý, bảo trì và các nhiệm vụ liên quan đến nhà ở trong một tổng thể chung. Nhờ có quyền hạn đầy đủ và trách nhiệm rõ ràng, cụ thể trong mọi khâu điều hành, quản lý, nên hoạt động phát triển nhà ở mang lại hiệu quả cao. Các tổ chức tư nhân tham gia xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp nhận được sự hỗ trợ của Nhà nước, thủ tục hành chính rõ ràng và được thực hiện nhanh chóng.

Về nguồn lực tài chính, Singapore đã "thành lập Quỹ tiết kiệm trung ương (CPF) để quản lý hệ thống quỹ tiền tiết kiệm bắt buộc, trong đó người lao động phải đóng góp tiết kiệm tiền lương tháng cho CPF (người sử dụng lao động đóng 14%/tháng và người lao động, công chức thu nhập thấp phải đóng 20%/tháng). Ngoài ra, để người dân có thể mua nhà, Chính phủ cung cấp các khoản vay sao cho mỗi tháng người dân chỉ phải trích dưới 20% thu nhập để trả tiền mua nhà. Quỹ CPF được sử dụng cho 3 mục đích chính là: chăm sóc y tế, trả lương hưu và cho vay mua nhà ở xã hội. Quỹ CPF cho vay đến 90% giá trị căn nhà với lãi suất rất thấp và được trả góp 25 - 30 năm. Cơ quan quản lý quỹ và tổ chức xây dựng nhà ở cho nhân dân tổ chức việc bán nhà trả góp cho người dân. Người có thu nhập thấp được ưu tiên mua trước và thông qua hình thức bốc thăm.

IV. MỘT SỐ KINH NGHIỆM TRONG VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI THÁI LAN

Chính phủ Thái Lan, ngoài chính sách ưu đãi chung đối với việc xây dựng nhà ở xã hội thì đã có phân loại hỗ trợ trong chính sách tài chính nhà ở đối với người thu nhập thấp, trong đó, Chính phủ Thái Lan đã thiết kế một chương trình cho vay đối với các công chức, người làm việc trong cơ quan chính phủ bắt đầu tư năm 2001. Ngân hàng Nhà ở Chính phủ (the government housing bank) đã hợp tác với quỹ Lương hưu chính phủ (the government pension fund) và một số cơ quan khác để thực hiện các khoản vay này.

Ngân hàng Nhà ở đã giảm điều kiện cho vay bằng cách cho vay với tỷ lệ lên đến 100% giá trị căn hộ. Đồng thời, quỹ lương hưu Chính phủ đã thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản tiền thanh toán từ tiền lương của cán bộ, công chức. Theo chương trình này, cán bộ, công chức có thể vay số tiền lên đến 65 tổng thu nhập hàng tháng của họ (so với mức 30 - 35 lần với điều kiện vay thông thường) và tiêu chí trả hàng tháng có thể lên đến 50% tổng lương hàng tháng (so với mức giới hạn bình thường là 30% của mức lương ròng hàng tháng). Các mức lãi suất cố định 3 năm là 4,5% và lãi suất sau 3 năm là lãi suất cố định 3 năm của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cộng thêm 0,75%.

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ:	Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:	
- Nội dung:	080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành:	080.48543
Email:	congbao@chinhphu.vn
Website:	http://congbao.chinhphu.vn
In tại:	Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng