

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

-----***-----

VŨ THỊ LAN NHUNG

**GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2021

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH

-----***-----

VŨ THỊ LAN NHUNG

**GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Tài chính – Ngân hàng

Mã số: 9.34.02.01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

**Người hướng dẫn khoa học: 1. TS. NGUYỄN MINH HOÀNG
2. PGS.,TS. NGÔ TRÍ LONG**

HÀ NỘI - 2021

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận án “*Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*” là công trình nghiên cứu độc lập của riêng tôi. Các số liệu, kết quả trong luận án là trung thực. Những tư liệu được sử dụng trong luận án đều có nguồn gốc rõ ràng.

Tác giả luận án

Vũ Thị Lan Nhung

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
LỜI CAM ĐOAN	
MỤC LỤC	
DANH MỤC VIẾT TẮT	
DANH MỤC CÁC BẢNG	
DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ	
DANH MỤC PHỤ LỤC	
PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
2. Tổng quan các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài luận án và hướng nghiên cứu tiếp theo của luận án	3
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	12
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	13
5. Phương pháp nghiên cứu	14
6. Đóng góp của luận án	18
7. Kết cấu luận án	19
CHƯƠNG 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI	20
1.1. Tổng quan về nhà ở xã hội và phát triển nhà ở xã hội	20
1.1.1. Nhà ở xã hội	20
<i>1.1.1.1. Khái niệm nhà ở xã hội</i>	20
<i>1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở xã hội</i>	22
<i>1.1.1.3. Phân loại nhà ở xã hội</i>	25
1.1.2. Phát triển nhà ở xã hội	25
<i>1.1.2.1. Khái niệm phát triển nhà ở xã hội</i>	25
<i>1.1.2.2. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của nhà ở xã hội</i>	26
1.2. Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội	27
1.2.1. Khái niệm giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội	27
1.2.2. Vai trò của giải pháp tài chính đến phát triển nhà ở xã hội	28
1.2.3. Nội dung các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội	31
<i>1.2.3.1. Giải pháp nguồn vốn</i>	32

<i>1.2.3.2. Giải pháp thuế</i>	36
<i>1.2.3.3. Giải pháp tín dụng</i>	41
<i>1.2.3.4. Giải pháp giá</i>	44
1.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội	49
<i>1.2.4.1. Các nhân tố thuộc môi trường vĩ mô</i>	49
<i>1.2.4.2. Quan điểm của Nhà nước và chính quyền địa phương về phát triển nhà ở xã hội</i>	51
<i>1.2.4.3. Chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội</i>	52
<i>1.2.4.4. Khả năng quản lý, điều hành chính sách của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội</i>	52
<i>1.2.4.5. Nguồn lực của Nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội</i>	53
1.3. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội	54
1.3.1. Kinh nghiệm của một số nước	54
<i>1.3.1.1. Kinh nghiệm về giải pháp nguồn vốn</i>	54
<i>1.3.1.2. Kinh nghiệm về giải pháp thuế</i>	62
<i>1.3.1.3. Kinh nghiệm về giải pháp tín dụng</i>	62
<i>1.3.1.4. Kinh nghiệm về giải pháp giá</i>	64
1.3.2. Bài học kinh nghiệm về sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội cho Hà Nội, Việt Nam	65
Kết luận chương 1	68
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA	69
2.1 Đặc điểm chung của Hà Nội ảnh hưởng đến phát triển nhà ở xã hội	69
2.1.1. Đặc điểm về tự nhiên	69
2.1.2. Đặc điểm về dân số	69
2.1.3. Đặc điểm về nhà ở	71
2.1.4. Đặc điểm về kinh tế	72
2.1.5. Đánh giá tác động chung của Hà Nội ảnh hưởng đến việc phát triển nhà ở xã hội	72
2.2. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua	74
2.2.1. Giai đoạn 2011-2015	75

2.2.2. Giai đoạn 2016-2020	81
2.2.3. Nhận xét khái quát thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua	86
2.3. Thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua	87
2.3.1. Thực trạng giải pháp nguồn vốn	88
2.3.2. Thực trạng giải pháp thuế	95
2.3.3. Thực trạng giải pháp tín dụng	99
2.3.4. Thực trạng giải pháp giá	105
2.4. Đánh giá thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua	112
2.4.1. Kết quả đạt được	112
2.4.2. Hạn chế	116
2.4.3. Nguyên nhân của hạn chế	121
Kết luận chương 2	137
CHƯƠNG 3: HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI	138
3.1. Bối cảnh trong nước và quốc tế, định hướng, quan điểm, mục tiêu hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội	138
3.1.1. Bối cảnh trong nước và quốc tế	138
3.1.2. Định hướng	141
3.1.3. Quan điểm và mục tiêu	142
3.2. Hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội	143
3.2.1. Hoàn thiện giải pháp nguồn vốn	143
3.2.2. Hoàn thiện giải pháp thuế	154
3.2.3. Hoàn thiện giải pháp tín dụng	159
3.2.4. Hoàn thiện giải pháp giá	165
3.3. Điều kiện thực hiện giải pháp	172
Kết luận chương 3	184
KẾT LUẬN	185
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC CỦA TÁC GIẢ	
TÀI LIỆU THAM KHẢO	
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nội dung đầy đủ
DN	Doanh nghiệp
HTX	Hợp tác xã
KCN	Khu công nghiệp
NHTM	Ngân hàng thương mại
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
NHCSXH	Ngân hàng Chính sách xã hội
NOXH	Nhà ở xã hội
NSNN	Ngân sách Nhà nước
GTGT	Giá trị gia tăng
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC BẢNG

STT	TÊN BẢNG	Trang
BẢNG 1.1	Thống kê hệ thống ngân hàng tiết kiệm – xây dựng ở một số nước	62
BẢNG 2.1	Một số chỉ tiêu chủ yếu về dân số của Hà Nội	71
BẢNG 2.2	Diện tích nhà ở bình quân đầu người năm 2018	72
BẢNG 2.3	Số lượng công nhân tại các khu công nghiệp và sinh viên cao đẳng, đại học trên địa bàn Hà Nội	74
BẢNG 2.4	Kế hoạch và kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015	77
BẢNG 2.5	Kế hoạch và kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015	78
BẢNG 2.6	Kế hoạch và kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015	79
BẢNG 2.7	Kế hoạch và kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015	80
BẢNG 2.8	Tổng hợp kế hoạch và kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020	82
BẢNG 2.9	Kế hoạch và kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020	83
BẢNG 2.10	Kế hoạch và kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020	84
BẢNG 2.11	Kế hoạch và kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020	85
BẢNG 2.12	Tổng hợp kế hoạch và kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tại Hà Nội 2 giai đoạn	86
BẢNG 2.13	Tổng hợp kế hoạch và kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tại Hà Nội từ 2011-2015	87
BẢNG 2.14	Nhu cầu và kết quả huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015	89
BẢNG 2.15	Nhu cầu và kết quả huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020	90
BẢNG 2.16	So sánh tỷ trọng các nguồn vốn và kết quả huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội 2 giai đoạn	91
BẢNG 2.17	Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn của các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội tại Hà Nội 2011-2019	96
BẢNG 2.18	Số thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm của các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội tại Hà Nội	97
BẢNG 2.19	Số thuế giá trị gia tăng được giảm của các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội tại Hà Nội	98

BẢNG 2.20	Lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội 2013-2020 của các Ngân hàng thương mại	101
BẢNG 2.21	Lãi suất cho vay đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 2013-2020 của các Ngân hàng thương mại	102
BẢNG 2.22	Tổng hợp kết quả cho vay hỗ trợ lãi suất để xây dựng và mua nhà ở gói 30.000 tỷ đồng trên địa bàn Hà Nội	103
BẢNG 2.23	Kết quả giải ngân gói 30.000 tỷ đối với doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội từ 1/6/2013- 31/12/2015	103
BẢNG 2.24	Kết quả giải ngân gói 30.000 tỷ đối với người mua nhà ở xã hội trên địa bàn tp Hà Nội từ 1/6/2013- 31/12/2015	104
BẢNG 2.25	Tổng hợp kết quả giải ngân gói 30.000 tỷ đối với doanh nghiệp và người mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội từ 1/6/2013- 31/12/2015	104
BẢNG 2.26	Giá bán nhà ở xã hội của một số dự án tại Hà Nội	110
BẢNG 2.27	Giá cho thuê nhà ở xã hội của một số dự án tại Hà Nội	111
BẢNG 2.28	Số lượng các dự án nhà ở xã hội được triển khai tại Hà Nội	113
BẢNG 2.29	Kết quả khảo sát đánh giá về hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua	120
BẢNG 2.30	Kết quả khảo sát về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: Nguyên nhân của hạn chế về GP nguồn vốn	123
BẢNG 2.31	Kết quả khảo sát về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: Nguyên nhân của hạn chế về GP thuế	126
BẢNG 2.32	Kết quả khảo sát về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: Nguyên nhân của hạn chế về GP tín dụng	130
BẢNG 2.33	Kết quả khảo sát về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: Nguyên nhân của hạn chế về GP giá	132
BẢNG 2.34	Kết quả khảo sát về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: Nhóm nguyên nhân chung.	134
BẢNG 3.1	Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội : Giải pháp nguồn vốn	150
BẢNG 3.2	Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội : Giải pháp thuế	156
BẢNG 3.3	Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội : Giải pháp tín dụng	163
BẢNG 3.4	Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện gp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội : Giải pháp giá	168
BẢNG 3.5	Kết quả khảo sát mức độ quan trọng của các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.	170
BẢNG 3.6	Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các điều kiện để hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.	179

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

STT	Tên biểu đồ	Trang
BIỂU ĐỒ 2.1	Qui mô dân số của Hà Nội năm 1999	70
BIỂU ĐỒ 2.2	Mật độ dân số Hà Nội qua các thời kỳ	70
BIỂU ĐỒ 2.3	Tốc độ đô thị hóa tại Hà Nội qua các thời kỳ	71
BIỂU ĐỒ 2.4	Cơ cấu nguồn vốn huy động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015	88
BIỂU ĐỒ 2.5	Cơ cấu nguồn vốn huy động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020	90

DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC

Tên Phụ lục	Nội dung
PHỤ LỤC 1	Mẫu phiếu khảo sát số 1
PHỤ LỤC 2	Mẫu phiếu khảo sát số 2
PHỤ LỤC 3	Mẫu phiếu khảo sát số 3
PHỤ LỤC 4	Danh sách các dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội
PHỤ LỤC 5	Danh sách các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội tham gia khảo sát
PHỤ LỤC 6	Danh sách các khu công nghiệp tại Hà Nội
PHỤ LỤC 7	Đối tượng, hình thức, điều kiện, nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội
PHỤ LỤC 8	Nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng được duyệt mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của mọi tầng lớp nhân dân, là tiền đề quan trọng góp phần nâng cao mức sống của người dân, ổn định xã hội, góp phần tích cực vào xây dựng và phát triển đất nước. Trong những năm gần đây, do tốc độ đô thị hóa tăng nhanh (từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% vào năm 2019) [75] do sự phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội, do việc hình thành các khu công nghiệp mới tập trung cùng với làn sóng di cư ngày càng mạnh mẽ về các đô thị lớn nên nhu cầu về nhà ở của người dân tại thủ đô Hà Nội liên tục tăng cao. Mặt khác, thu nhập tự tích lũy của người dân nói chung đặc biệt là những đối tượng lao động trẻ còn rất thấp, chưa tự giải quyết được nhu cầu về nhà ở. Hiện nay, khả năng tiếp cận nhà ở của một bộ phận không nhỏ người dân gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt những người nghèo, có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân tại các khu công nghiệp. Theo thống kê của Bộ xây dựng, khoảng 1/3 cư dân tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh gặp khó khăn về nhà ở, trong đó 90% người trong lứa tuổi 18-35 không có nhà.

Thực tế cho thấy những người có nhu cầu về nhà ở xã hội đa số là các đối tượng yếu thế, hoàn cảnh khó khăn, thu nhập ở mức thấp hoặc trung bình. Họ muốn có nhà để ở nhưng vì điều kiện khách quan hoặc chủ quan nào đó không thể tự xoay sở mà cần có sự trợ giúp từ bên ngoài mà trước tiên là từ Nhà nước. Thông qua các giải pháp ưu đãi về tài chính, Nhà nước sẽ giúp tháo gỡ phần nào những khó khăn về nhà ở mà người nghèo không thể tự giải quyết được.

Về phía các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: đặc thù của các dự án nhà ở xã hội là phải cung cấp những sản phẩm nhà ở có giá thấp hơn so các loại hình nhà ở khác cùng chất lượng để đáp ứng được nhu cầu của đại bộ phận người nghèo, người thu nhập thấp. Tuy nhiên, muốn có sản phẩm nhà ở giá rẻ đòi hỏi các chủ đầu tư phải cắt giảm đến mức thấp nhất các khoản chi phí đầu vào như: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản thuế, chi phí lãi vay.... Để điều đó có thể trở thành hiện thực thì không thể thiếu được vai trò của Nhà nước. Bằng việc ban hành và thực thi các giải pháp nói chung, giải pháp tài chính nói riêng như miễn,

giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm một số khoản thuế, ưu đãi về lãi suất vay xây nhà... Nhà nước đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển nhà ở xã hội.

Tuy nhiên, thời gian qua, các chính sách, giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội đã được Nhà nước ban hành như: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp về giá, giải pháp về tín dụng nhưng còn nhiều hạn chế, bất cập, chưa đầy đủ, đồng bộ, kịp thời; việc tổ chức thực hiện cũng còn nhiều vướng mắc khiến cho chương trình phát triển nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân, các kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội không đạt được mục tiêu đã đề ra. Theo Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động về nhà ở và thị trường bất động sản của Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của thành phố Hà Nội thì kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội của Hà Nội giai đoạn 2016-2020 mới chỉ đạt 4.040.000 m² nhà ở tương đương 60,6% kế hoạch đề ra (trong đó nhà cho người thu nhập thấp đạt 3.270.412 m² tương ứng 69,9%; nhà cho công nhân đạt 469.588 m² tương ứng 82,74%; nhà cho sinh viên đạt 300.000 m² tương ứng 30,7%) [11].

Mặt khác, tính đến thời điểm hiện tại tuy đã có một số nghiên cứu đơn lẻ về phát triển nhà ở xã hội, nhưng những nghiên cứu chuyên sâu về các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng còn rất ít, chưa toàn diện, đầy đủ và hệ thống. Vì những lí do trên mà việc hoàn thiện các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới là hết sức cấp thiết. Vì vậy NCS đã lựa chọn đề tài ” ***Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội*** “ làm đề tài nghiên cứu cho luận án của mình. Đề tài được thực hiện với mong muốn tìm ra các giải pháp tốt nhất, phù hợp nhất để hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội Hà Nội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho phần lớn người dân, đặc biệt là người nghèo. Đề tài có ý nghĩa lớn về lí luận và thực tiễn, rất cần thiết trong giai đoạn hiện nay và các năm tiếp theo.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án và hướng nghiên cứu tiếp theo của luận án

2.1. Nghiên cứu của nhóm tác giả nước ngoài

- *Nghiên cứu khái quát về nhà ở và tài chính nhà ở*

Hiện có một số nghiên cứu về tài chính nhà ở tại các quốc gia phát triển như tác giả Arjen van Dijkhuizen, Hà Lan trong nghiên cứu của mình về "Thị trường tài chính nhà ở tại Hà Lan" (*Dutch housing finance market*) (2004) [79] cũng đã đưa ra các phân tích chung về các yếu tố của thị trường tài chính nhà ở đồng thời giới thiệu các công cụ tài chính sử dụng cũng như các rủi ro và các biện pháp quản lý rủi ro tại thị trường này.

Nghiên cứu của John Ryding thuộc Ngân hàng dự trữ quốc gia New York (Federal Reserve Bank of New York) “Tài chính nhà ở và sự chuyển đổi về chính sách tiền tệ” (*Housing Finance and the Transmission of Monetary Policy*) (1990) [94].

Nghiên cứu “Tài chính nhà ở: Triển vọng và dài hạn (*Housing Finance : A long-term perspective*) [83] của David Lereah tại Tạp chí *Business Economics* 7/1997 đã đưa ra các nhận xét và đánh giá về triển vọng tài chính nhà ở tại Mỹ.

Tác giả Marja C. Hoek- Smit (1998) trong nghiên cứu “ (*Housing Finance in Bangladesh - Improving Access to Housing Finance by Middle and Lower Income Groups*) [97] “ Tài chính nhà ở tại Bangladesh - Cải thiện khả năng tham gia của nhóm người có thu nhập trung bình và thấp vào tài chính nhà ở đã đưa ra một số giải pháp về tài chính giải pháp hỗ trợ về vốn, hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở nhằm hỗ trợ người thu nhập trung bình và thấp có thể tiếp cận với nhà ở.

Trên cơ sở các cuộc hội thảo về vai trò của các tổ chức thế chấp sơ cấp và thứ cấp tại Bali, Indonesia tháng 7/1998 tác giả Masakazu Watanabe đã tổng hợp và xuất bản “Hướng mới trong tài chính nhà ở châu Á - Liên kết giữa tài chính nhà ở và các thị trường vốn” (*New Directions in Asian Housing Finance-Linkins Capital markets and Housing Finance*) [98].

Khác với nghiên cứu trên, Robert Bestani và Johann Klein (2005) tại Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) đã tập trung đi sâu phân tích tầm quan trọng của tài

chính nhà ở, các vấn đề tồn tại trong tài chính nhà ở Châu Á và đưa ra các định hướng chính sách để giải quyết vấn đề này trong nghiên cứu “Tài chính nhà ở tại Châu Á” (Housing Finance in Asia) [106].

Để thống nhất các chính sách và giúp các quốc gia trong quá trình chuyển đổi có một cơ chế chính sách tài chính nhà ở thích hợp, năm 2005 Ủy ban Châu Âu (European Commission) đã xuất bản “Các hệ thống tài chính nhà ở tại các quốc gia chuyển đổi- Lý thuyết và thực tiễn” (Housing Finance systems for countries in transition- principle and examples) [90]. Trong đó phân tích hệ thống tài chính nhà ở và các công cụ chính sách sử dụng cũng như giới thiệu một số mô hình tài chính nhà ở phát triển tại một số nước nhằm giúp các quốc gia trong quá trình chuyển đổi hoàn thiện cơ chế chính sách để tìm ra một mô hình tài chính nhà ở hoàn thiện cho mình...

Các nghiên cứu trên của các tác giả đã đề cập đến những kiến thức chung về nhà ở và hệ thống tài chính nhà ở cùng các công cụ tài chính nhà ở nói chung chứ chưa đi vào phân tích sâu về nhà ở xã hội và tài chính nhà ở xã hội.

- **Nghiên cứu về lĩnh vực nhà ở xã hội và tài chính nhà ở xã hội**

Bên cạnh các nghiên cứu về nhà ở nói chung ở trên, các tác giả nước ngoài cũng đã có những nghiên cứu sâu hơn về nhà ở xã hội, chính sách nhà ở xã hội và tài chính nhà ở xã hội ở một số quốc gia và khu vực. Cụ thể như sau:

Cuốn sách “Guidelines on Social Housing - principle and examples” (Hướng dẫn về nhà ở xã hội – lý thuyết và thực tiễn) của Ủy ban kinh tế Châu Âu (Economic Commission Europe) xuất bản năm 2006. Trong đó đã phân tích lịch sử ra đời và phát triển của nhà ở xã hội, vai trò của chính sách nhà ở xã hội trong chính sách nhà ở, các nguồn tài chính cho phát triển nhà ở xã hội và giới thiệu một số mô hình nhà ở xã hội tại Châu Âu“ [86].

Nghiên cứu của 2 tác giả Premium, H và Dielman, F “*Social Housing Financing in the European Union* (1999) (Tài chính nhà ở xã hội ở Liên minh Châu Âu) đã đánh giá những ưu nhược điểm trong vấn đề tài chính nhà ở tại Liên Minh Châu Âu và dự báo những giải pháp tốt nhất để hoàn thiện các chính sách tài chính cho nhà ở xã hội của Liên minh Châu Âu giai đoạn những năm đầu của thế kỷ 20 [104].

Tại Hội nghị cấp cao về nhà ở tại Paris (Presentation at the High- Level Housing Conference, Paris) ngày 23, 24 tháng/4 2003, Tác giả Dandolo, I với nghiên cứu “ Policy Issues for *Social Housing in South- Eastern Europe*” (Chính sách nhà ở xã hội ở Đông Nam Âu) trong đó đã trình bày giới thiệu về chính sách nhà ở xã hội tại các nước Đông Nam Âu, những hạn chế vướng mắc của chính sách nhà ở xã hội tại các nước này [82].

Tháng 3/2005, trong báo cáo của Viện nghiên cứu nhà ở xã hội Châu Âu trước Ủy ban kinh tế Châu Âu (CECODHAS European Social Housing Observatory) “Social Housing in the EU: time for legal certainty for Local Authority, Social Housing providers and Millions of European Households” đã bàn về sự chắc chắn về mặt pháp lý cho Chính quyền địa phương, các nhà cung cấp nhà ở xã hội và hàng triệu hộ gia đình nghèo ở Châu Âu [80].

Tại Hội thảo về nhà ở xã hội tại Praha năm 2003 (*Proceedings of the Workshop on Social Housing, Prague*) do Bộ phát triển khu vực Cộng hòa Séc tổ chức với bài viết “*Social Housing Developers and Financers*” (Tài chính và phát triển nhà ở xã hội) của tác giả A.Dench bàn về các hình thức tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, cách huy động và sử dụng các nguồn tài chính cho nhà ở xã hội.[78]

Với cách tiếp cận khác, tác giả M. Stephens (2003) với nghiên cứu “*Social Housing Financing: A Comparative Perspective* (Tài chính nhà ở xã hội – một quan điểm so sánh) đưa ra các phân tích nhận định về những sự khác biệt của tài chính nhà ở xã hội dành cho những người nghèo, người thu nhập thấp so với tài chính nhà ở nói chung.[102]

Nghiên cứu” *Social Housing Policy in Hungary*” (2003) chính sách nhà ở xã hội ở Hungary) của tác giả J.Hegedus đã nêu rõ những điểm nổi bật của chính sách nhà ở xã hội của Hungari, đồng thời cũng chỉ ra những vướng mắc, tồn tại trong chính sách nhà ở xã hội của nước này [92].

Khác với cách tiếp cận trên, tác giả M. Borer với bài viết” *Stock Transfer-Making UK Social Housing Sustainable*” (2003) đưa ra nhận định với cách chuyển nhượng cổ phiếu sẽ làm cho nhà ở xã hội của Vương Quốc Anh phát triển bền bền vững [99].

Đặc biệt, trong nghiên cứu “*The role of National Housing Fund in Financing Social Rental Housing*” (2003) (Vai trò của Quỹ Nhà ở Quốc gia trong việc tài trợ nhà ở xã hội cho thuê) của tác giả A. Muziol-Weclawowicz đã chỉ rõ muốn phát triển loại hình nhà ở xã hội để cho thuê thì không thể thiếu được Quỹ nhà ở quốc gia với vai trò huy động các nguồn vốn trung và dài hạn phát triển nhà ở xã hội cho thuê [77].

Tác giả M. Stephens đã khẳng định quan điểm muốn phát triển bền vững nhà ở xã hội thì cần phải có nguồn tài chính ổn định trong nghiên cứu “*Sustainable Development of Social Housing: Financial Sustainability*” (2003) (Phát triển bền vững nhà ở xã hội: Bền vững tài chính) [103]

Nghiên cứu tổng hợp “*Social Housing Policy in the European Union: Past, present and Perspectives*” (2002) Chính sách Nhà ở Xã hội ở Liên minh Châu Âu: Quá khứ, hiện tại và các viễn cảnh) đăng trên tạp chí Nghiên cứu đô thị (Urban Study) số 39 (2) năm 2002 trang 191 - 200, các tác giả Premium, H., và Dieleman, F đã trình bày quá trình ra đời và phát triển của chính sách nhà ở xã hội của Liên minh Châu Âu cho đến năm 2002 và đưa ra những dự báo trong các năm tiếp sau đó cho nhà ở xã hội ở Liên minh Châu Âu [105].

Nhìn chung, nghiên cứu về nhà ở xã hội của các tác giả nói trên đã bước đầu đề cập đến những nội dung cơ bản của nhà ở xã hội, đặc điểm của nhà ở xã hội, những thành công và những tồn tại, những điểm nghẽn trong chính sách nhà ở xã hội của mỗi quốc gia, vấn đề nguồn lực tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, vai trò của Quỹ nhà ở quốc gia để phát triển nhà ở xã hội cho thuê... Tuy nhiên, các nghiên cứu đó vừa chưa hệ thống và mang tính đơn lẻ, vừa chưa đầy đủ về nhà ở xã hội và giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Do có sự khác biệt về trình độ phát triển kinh tế xã hội, về văn hóa xã hội, về đặc điểm dân cư cho nên sẽ có những điểm không tương đồng trong cách nhìn nhận, đánh giá về vấn đề nhà ở xã hội giữa Việt Nam và một số nước phát triển trên thế giới như quan điểm về vai trò của Nhà nước trong vấn đề phát triển nhà ở xã hội, giá nhà ở xã hội hoạt động quy luật cung cầu của thị trường hay do Nhà nước không chế... Đặc biệt, khác với một số nước ở châu Âu và châu Á, tâm lý thích sở hữu nhà hơn là đi thuê của người Việt còn phổ biến ... Mặc dù vậy, nhưng

những nghiên cứu trên cũng có giá trị khoa học và là tư liệu quý để tham khảo, học tập trong quản lý và phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam.

2.2. Nghiên cứu của nhóm tác giả trong nước

Ở Việt Nam, các nghiên cứu về việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng trong điều kiện nền kinh tế thị trường và hội nhập hiện nay hầu như rất ít hoặc nếu có thì chưa hệ thống và toàn diện, có thể chia thành 2 nhóm:

- **Nhóm nghiên cứu khái quát về nhà ở và tài chính nhà ở**

Luận án tiến sĩ "*Phát triển kiến trúc nhà ở đô thị Hà Nội dưới tác động của các yếu tố tâm lý xã hội trong thời kỳ mới*" (2004) của tác giả Nguyễn Dũng - Trường đại học kiến trúc Hà Nội đi sâu vào khía cạnh kỹ thuật của nhà ở nhưng với mục đích đánh giá mối quan hệ giữa tâm lý xã hội và công tác phát triển nhà ở Hà Nội và làm rõ vai trò tâm lý xã hội trong lĩnh vực nhà ở. Tác giả đã đề xuất phương pháp luận nghiên cứu phát triển kiến trúc nhà ở đô thị, nhằm hài hoà tối đa điều kiện với người sử dụng.

Luận án tiến sĩ của tác giả Đỗ Thanh Tùng - Trường đại học kinh tế quốc dân với đề tài "*Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội*" (2007) [68] tập trung nghiên cứu những vấn đề về các chính sách tác động lên hệ thống tài chính nhà ở bao gồm: chính sách tạo lập vốn, phân phối vốn, thế chấp và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp.

Cuốn "*Thị trường bất động sản, những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*" (2003) của PGS.TS Thái Bá Cẩn và Th.s Trần Nguyên Nam đã nêu lên một số giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản Việt Nam như đổi mới chính sách thu tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, thành lập quỹ đầu tư phát triển nhà ở đô thị, hỗ trợ vốn tín dụng với hoạt động kinh doanh bất động sản, hỗ trợ tài chính cho người nghèo mua hoặc thuê nhà ở...Tuy nhiên các giải pháp trên mới dừng ở mức độ định hướng, cần đi sâu phân tích cụ thể hơn nữa.

Đề cập một cách chi tiết hơn tới các thành phần của công cụ tài chính cũng có một số nghiên cứu độc lập đi vào từng mảng nội dung như chính sách nguồn

vốn, chính sách thuế như: Luận án tiến sĩ “ *Huy động các nguồn lực tài chính phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*” (2012) của tác giả Nguyễn Hồ Phi Hà, Học viện tài chính. Luận án tiến sĩ “ *Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*” (2013) [3] của tác giả Phạm Văn Bình, Trường đại học kinh tế quốc dân đề cập đến thực trạng chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam từ đó đưa ra một số giải pháp hoàn thiện chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam. Những nghiên cứu trên đã bước đầu phân tích được nét cơ bản của chính sách huy động vốn, chính sách thuế bất động sản, tuy nhiên chưa làm nổi bật được vai trò của công cụ này đối với việc phát triển nhà ở xã hội.

Nhìn chung các nghiên cứu trên của các tác giả trong nước đã phân ánh, phân tích, đánh giá thực trạng và đưa ra các giải pháp chung để phát triển nhà ở đô thị, một số nghiên cứu đi sâu vào phân tích việc sử dụng các chính sách tài chính: chính sách thuế, chính sách thu hút nguồn vốn đối với nhà ở, đất ở... tuy nhiên chưa đi sâu nghiên cứu những nội dung về nhà ở xã hội và giải pháp tài chính cho phát triển nhà ở xã hội.

- **Nhóm nghiên cứu về nhà ở xã hội và tài chính nhà ở xã hội**

Cuốn sách “ *Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay – kinh nghiệm Hà Nội*” (2009) do TS Hoàng Xuân Nghĩa và PGS., TS Nguyễn Khắc Thanh đồng chủ biên xuất bản. Tác giả nêu ra tính cấp thiết, thực trạng nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Hà Nội. Từ đó đề xuất một số giải pháp giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp. Trong phần giải pháp, tác giả chỉ tập trung vào các giải pháp quản lý vĩ mô, quy định về kiến trúc, tổ chức quản lý vận hành dịch vụ hỗ trợ, giải pháp hoàn thiện định chế của thị trường bất động sản. Phần giải pháp về tài chính cũng được đề cập đến nhưng mới chỉ quan tâm về vốn chủ đầu tư, doanh nghiệp.

Công trình nghiên cứu khoa học cấp học viện tại Học viện tài chính của bản thân tác giả luận án với đề tài” *Hoàn thiện chính sách tài chính phát triển nhà ở xã hội Việt Nam*” (2016) [58], tác giả đã phân tích, đánh giá thực trạng sử dụng các chính sách tài chính để phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam giai đoạn từ 2011-2015. Các chính sách tài chính đưa ra mang tính khái quát và trên qui mô cả nước

chứ không riêng trên địa bàn Hà Nội. Bên cạnh đó, công trình còn hạn chế do chưa có điều kiện khảo sát, lấy ý kiến của số lượng lớn các nhà quản lý, các chuyên gia về lĩnh vực nhà ở xã hội, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội.

Tác giả Nguyễn Ngọc Tuấn- Trường Đại học kinh tế quốc dân thuộc chuyên ngành Quản lý kinh tế, với luận án tiến sĩ “ *Phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị: nghiên cứu thực tế thành phố Hà Nội*” (2017) [66] đã phân tích, đánh giá thực trạng phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị Hà Nội trong giai đoạn 2010-2015, từ đó đã đề xuất một số giải pháp chủ yếu nhằm phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị thành phố Hà Nội bao gồm: Giải pháp rà soát quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thu nhập thấp; phát triển quỹ đất xây dựng nhà ở thu nhập thấp, giải pháp về tài chính, các giải pháp khác trong công tác quản lý nhà ở thu nhập thấp. Luận án mới chỉ đưa ra các giải pháp tổng thể mà chưa đi sâu vào phân tích các giải pháp tài chính, hơn nữa việc nghiên cứu mới chỉ dừng lại ở phạm vi nhóm người thu nhập thấp chứ chưa mở rộng ra các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội khác.

Luận án tiến sĩ của tác giả Lê Văn Bính (2017), trường Đại học kinh tế quốc dân “ *Phân tích các nhân tố tác động đến giá bất động sản trong việc thực hiện chính sách tài chính- nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hà Nội*” [4] đã phân tích các nhân tố tác động đến giá bất động sản nhằm mục đích chuyển nhượng, cho thuê, hay tính thuế bất động sản trong việc thực hiện chính sách tài chính trên địa bàn Hà Nội giai đoạn 2011-2015, từ đó tác giả đề xuất một số khuyến nghị về chính sách tài chính đối với bất động sản trên địa bàn thành phố Hà Nội cho giai đoạn 2017-2020 như: Cần sử dụng công cụ phân tích định lượng trong việc định giá đất; nâng cao chất lượng công tác xây dựng chính sách tài chính và định giá đất, giá bất động sản; xây dựng chính sách tài chính gắn với giá bất động sản cần chú ý tính bền vững của bất động sản; hoàn thiện chính sách tài chính đất đai; chính sách tài chính đối với bất động sản cần được thực hiện trên cơ sở đảm bảo sự liên kết chặt chẽ giữa quản trị đô thị và quản lý ngân sách đô thị; hoàn thiện chính sách thuế bất động sản và đất đai, tăng cường khả năng huy động nguồn thu ngoài thuế từ đất đai. Luận án mới chỉ đi sâu nghiên cứu các nhân tố tác động đến

giá bất động sản nói chung, chưa nghiên cứu về các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội

Tác giả Nguyễn Tuấn Anh -Đại học kinh tế- Đại học quốc gia với luận án tiến sĩ ” *Nghiên cứu tác động của các nhân tố tài chính và phi tài chính tới việc lựa chọn mua nhà ở giá thấp và trung bình*”(2018) [2] đã phân tích và so sánh tác động của các nhóm nhân tố tài chính và phi tài chính tới quyết định lựa chọn và hài lòng nhà ở đối với khách hàng mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại trung bình thấp. Cụ thể, tác giả đã chỉ ra rằng đối với các nhóm nhân tố tác động tới quyết định lựa chọn nhà ở thì vấn đề tài chính và vị trí của tòa chung cư có vai trò đặc biệt quan trọng trong quyết định lựa chọn căn hộ. Trong nhóm nhân tố tài chính, các hộ mua nhà ở xã hội đánh giá về tầm quan trọng của mức giá cao hơn nhóm mua nhà thương mại trung bình thấp.

Nghiên cứu” *Phát triển nhà ở xã hội Việt Nam*” (2018) của tác giả Nguyễn Thị Thanh Thủy [64] đăng trên Tạp chí khoa học xã hội Việt Nam số 10/2018 đã phản ánh thực trạng chính sách của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, đồng thời chỉ ra một số hạn chế trong quá trình phát triển nhà ở xã hội tại nước ta thời gian qua như: nguồn vốn đầu tư dành cho nhà ở xã hội còn thiếu hụt, thiếu quỹ đất cho nhà ở xã hội , chưa có sự nhất quán trong triển khai các gói hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho các bên liên quan...đồng thời tác giả cũng đề xuất các giải pháp như Nhà nước cần tạo cơ chế cho nhà đầu tư dễ dàng tiếp cận với quỹ đất sạch thực hiện dự án, Nhà nước cần tạo lập nguồn vốn thực hiện các chương trình nhà ở xã hội, Nhà nước cần trực tiếp tạo ra Quỹ nhà ở xã hội....

Tác giả Ngô Lê Minh với cuốn sách “ *Nhà ở xã hội* “(2019) [52] đã đề cập đến nhà ở xã hội dưới góc nhìn kiến trúc cụ thể: đặc điểm của nhà ở xã hội, kinh nghiệm xây dựng nhà ở xã hội, các yếu tố ảnh hưởng đến thiết kế nhà ở xã hội và nghiên cứu một số mô hình nhà ở xã hội cho công nhân tại TP.Hồ Chí Minh.

Một số nghiên cứu tại Hội thảo: “ *Bức tranh toàn cảnh về nhà ở xã hội- Thách thức và cơ hội*” (2016) do Đại học xây dựng tổ chức như : ” *Phát triển nhà ở xã hội- Biện pháp quan trọng để thực hiện chính sách an sinh xã hội và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển*”- Th.S Nguyễn Mạnh Hà- Phó chủ tịch Hiệp hội bất động sản Việt Nam. Bài viết” *Nhà ở xã hội dưới góc nhìn chính sách*” của

GS.TSKH Đặng Hùng Võ. “ Cần hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội”- tác giả Phạm Sỹ Liêm. “ Một số bất cập trong chính sách nhà ở xã hội Việt Nam hiện nay”- Th.s Nguyễn Hồng Giang...v.v Các nghiên cứu trên đã phân nào đề cập đến thực trạng phát triển nhà ở xã hội, những bất cập trong chính sách nhà ở xã hội và đề xuất một số giải pháp chủ yếu hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam, tuy nhiên chưa có bài viết nào đi sâu khai thác các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Ngoài ra còn có một số bài báo, đề tài nghiên cứu khác cũng như các cuộc hội thảo khoa học về lĩnh vực nhà ở xã hội của Bộ xây dựng - Bộ kế hoạch và đầu tư - Bộ tài nguyên môi trường – Bộ tài chính, Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường BĐS, Hiệp hội môi giới BĐS Việt Nam, Hiệp hội bất động sản Việt Nam và Cục quản lý Nhà và thị trường bất động sản - Bộ xây dựng...Các công việc nghiên cứu này chủ yếu đứng từ góc độ của cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý nhà ở xã hội để đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở xã hội có hiệu quả hơn trên cơ sở các khung pháp lý được qui định bởi Luật Nhà ở, các Luật thuế và văn bản dưới Luật góp phần hoàn thiện môi trường pháp lý để phát triển nhà ở xã hội.

Khái quát lại, có thể thấy các công trình nghiên cứu của các nhà khoa học trong và ngoài nước nêu trên đã phân nào giúp hoàn thiện hệ thống lý luận, cũng như thực tiễn về các giải pháp phát triển nhà ở xã hội. Trước những đòi hỏi của quá trình hội nhập và phát triển kinh tế thì việc đổi mới và hoàn thiện giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội là cấp thiết và tất yếu ở Hà Nội trong giai đoạn hiện nay.

2.3. Những khoảng trống và hướng nghiên cứu của luận án

- ***Những khoảng trống trong các nghiên cứu***

Thứ nhất, những nghiên cứu trên mới chỉ đề cập đến những nội dung cơ bản của nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng hoặc tài chính nhà ở xã hội ... Tuy nhiên, các nghiên cứu đó vừa chưa hệ thống và mang tính đơn lẻ, vừa chưa đầy đủ nội dung về nhà ở xã hội và các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, do có sự khác biệt về trình độ phát triển kinh tế xã hội, về văn hóa xã hội, về đặc điểm dân cư cho nên còn có những điểm không tương đồng trong cách

nhìn nhận, đánh giá về vấn đề nhà ở xã hội giữa Việt Nam và một số nước phát triển trên thế giới như quan điểm về vai trò của Nhà nước trong vấn đề phát triển nhà ở xã hội, giá nhà ở xã hội hoạt động quy luật cung cầu của thị trường hay do Nhà nước khống chế...

Thứ ba, tính đến thời điểm hiện tại, ở Việt Nam, chưa có đề tài nào tập trung trực tiếp, toàn diện và có hệ thống về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội. Vì vậy, đề tài nghiên cứu đảm bảo tính cấp thiết và không có sự trùng lặp với bất kỳ công trình nghiên cứu nào trước đây.

- ***Hướng nghiên cứu của luận án***

Xuất phát từ những khoảng trống trong các nghiên cứu đã đề cập ở trên, luận án đi sâu nghiên cứu thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020, qua đó đánh giá kết quả đạt được, hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong giai đoạn này. Trên cơ sở đó đưa ra quan điểm hoàn thiện và đề xuất nội dung hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2021-2030.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- **Mục đích nghiên cứu:** Đề xuất các quan điểm và giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới.
- **Nhiệm vụ nghiên cứu:** Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận án tập trung vào các nhiệm vụ nghiên cứu sau:
 - Hệ thống hóa và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận cơ bản về nhà ở xã hội, các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội, các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Khảo cứu kinh nghiệm các nước trên thế giới về việc sử dụng các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội và rút ra bài học cho Việt Nam, Hà Nội.
 - Phân tích thực trạng từ đó đánh giá kết quả đạt được, hạn chế cũng như tìm ra nguyên nhân của hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua.

- Đề xuất một số quan điểm và nội dung hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới.

Để thực hiện nhiệm vụ trên, luận án đã nêu các câu hỏi để giải quyết vấn đề nghiên cứu, cụ thể:

- (1) Nhà ở xã hội là gì? Loại hình nhà ở này có đặc điểm gì khác so với những loại hình nhà ở khác?
- (2) Có những giải pháp tài chính nào được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội? Tác động của các giải pháp tài chính đó đối với việc phát triển nhà ở xã hội ra sao? Những nhân tố nào ảnh hưởng đến các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội?
- (3) Các nước trên thế giới sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội như thế nào?
- (4) Những hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội trong giai đoạn 2011-2020 là gì?
- (5) Hà Nội cần phải làm gì để hoàn thiện các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới?

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- **Đối tượng nghiên cứu:** đối tượng nghiên cứu của luận án là giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.
- **Phạm vi nghiên cứu:**

- Về nội dung: Vấn đề sử dụng giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội khá đa dạng, phức tạp. Do vậy luận án chỉ tập trung nghiên cứu giải pháp tài chính có tác động mạnh mẽ và trực tiếp nhất, đó là ***giải pháp tài chính từ phía Nhà nước nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội***, cụ thể như sau: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp tín dụng, giải pháp về giá.

- Về không gian: Luận án tập trung nghiên cứu các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Về thời gian: Luận án chủ yếu phân tích việc sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội từ 2011-2020. Từ đó đề xuất hướng hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội từ 2021-2030.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Quy trình nghiên cứu

Quy trình nghiên cứu của luận án được khái quát qua các bước sau:

- *Bước 1:* Luận giải tính cấp thiết của đề tài; Xác định mục tiêu nghiên cứu; Câu hỏi nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu; Đối tượng nghiên cứu; Phạm vi nghiên cứu.
- *Bước 2:* Tổng quan tình hình nghiên cứu trong và ngoài nước về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội; Xác định khoảng trống cần nghiên cứu; Phương pháp nghiên cứu.
- *Bước 3:* Xác lập khung lý thuyết về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.
- *Bước 4:* Thu thập thông tin dữ liệu: (1) Dữ liệu thứ cấp: rà soát và thu thập dữ liệu; Kiểm tra dữ liệu; Phân tích dữ liệu; (2) Dữ liệu sơ cấp: Điều tra xã hội học; Phỏng vấn chuyên gia (chuyên sâu); Phân tích dữ liệu khảo sát, điều tra.
- *Bước 5:* Dựa vào kết quả xử lý, tổng hợp dữ liệu phân tích, diễn giải, lập luận và luận giải toàn bộ các kết quả nghiên cứu thể hiện trong nội dung luận án.

5.2. Cách tiếp cận nghiên cứu

Từ góc độ người nghiên cứu khoa học độc lập, xuất phát từ những khoảng trống trong các nghiên cứu về lý luận và thực tiễn sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn vừa qua, luận án đã nêu ra mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu cần giải quyết. Căn cứ vào mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu tiến hành xem xét các lý thuyết về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, đánh giá thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính tại Hà Nội....cũng như định hướng phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội đến năm 2030, luận án đã tập trung đề xuất các nội dung để hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội cho giai đoạn 2021-2030.

5.3. Phương pháp nghiên cứu

Phương pháp luận: luận án vận dụng lý luận và phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng kết hợp với duy vật lịch sử.

Phương pháp nghiên cứu cụ thể:

(1) Phương pháp nghiên cứu tổng quan: Tác giả sưu tầm, hệ thống hóa các tài liệu, công trình nghiên cứu về lý luận và thực tiễn trong và ngoài nước có liên quan đến đề tài; đánh giá khái quát những kết quả đã đạt được và những vấn đề còn chưa được giải quyết để tìm ra khoảng trống trong nghiên cứu; đưa ra những minh chứng về sự không trùng lặp của đề tài nghiên cứu và là công trình mới, độc lập của tác giả.

(2) Phương pháp thu thập tài liệu và xử lý số liệu:

- *Nguồn số liệu thứ cấp* được tác giả thu thập và tổng hợp qua sách báo, thư viện, từ các báo cáo chính thức của các cơ quan quản lý về nhà ở xã hội cụ thể: Cục quản lý nhà và thị trường Bất động sản, Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của thành phố Hà Nội, Bộ xây dựng, Bộ tài chính, Tổng cục thống kê, Ngân hàng Nhà nước ... Ngoài ra, một số nguồn số liệu được cập nhật từ các nguồn chính thức của các công ty bất động sản và phương tiện thông tin đại chúng.... Các số liệu đã được kiểm tra, đối chiếu, so sánh để có sự nhất quán, đảm bảo nội dung phân tích có độ tin cậy cao.

- *Nguồn số liệu sơ cấp* được thu thập bằng phương pháp điều tra. Để đưa ra đánh giá khách quan và có kết luận mang tính thực tiễn, tác giả đã tiến hành điều tra 3 nhóm đối tượng:

+ *Nhóm đối tượng 1:* Các cơ quan quản lý về nhà ở xã hội và các chuyên gia về nhà ở xã hội. Đối tượng trả lời phiếu điều tra là các lãnh đạo, chuyên viên quản lý về nhà ở xã hội tại các cơ quan quản lý về nhà ở, cụ thể là Cục quản lý nhà và thị trường Bất động sản, Sở xây dựng Hà Nội, Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thành phố Hà Nội, Ban chỉ đạo về trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Bộ kế hoạch và đầu tư, Bộ tài chính, Ngân hàng Nhà nước, NHCSXH, các chuyên gia trong lĩnh vực nhà ở xã hội

+ *Nhóm đối tượng 2:* doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Đối tượng trả lời phiếu điều tra là lãnh đạo, trưởng các bộ phận tài chính- kế toán của các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

+ *Nhóm đối tượng 3*: người thụ hưởng nhà ở xã hội. Đối tượng trả lời phiếu điều tra là người thuê mua, nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội. Tác giả lựa chọn 3 dự án nhà ở xã hội tập trung điển hình của Hà Nội, đã hoàn thành và người dân đã về ở là dự án Đặng Xá II, dự án Rice City và dự án Ecohome 3 đại diện cho 3 loại dự án có mức giá bán tương ứng *thấp nhất, trung bình và cao nhất* trên địa bàn Hà Nội.

Tác giả thiết kế 3 mẫu phiếu điều tra, sau đó phỏng vấn trực tiếp các chuyên gia, các nhà khoa học có nhiều năm kinh nghiệm nghiên cứu về lĩnh vực nhà ở xã hội góp ý để hoàn thiện các nội dung khảo sát. Quá trình điều tra được thực hiện từ năm 2019 qua hai bước: nghiên cứu sơ bộ và nghiên cứu chính thức.

** Tiến độ quá trình điều tra như sau:*

<i>Dạng nghiên cứu</i>	<i>Kỹ thuật</i>	<i>Hình thức</i>	<i>Thời gian</i>
Sơ bộ	Thảo luận, phỏng vấn	Trực tiếp, qua điện thoại	Tháng 7/2019-9/2019
	Phát phiếu điều tra thử	Online	Tháng 2/2020-4/2020
Chính thức	Phát phiếu điều tra chính thức	Trực tiếp	Tháng 8/2020-10/2020

❖ *Nghiên cứu sơ bộ*: tác giả sử dụng phương pháp thảo luận và phỏng vấn. với chuyên gia nhằm khai thác những vấn đề liên quan đến đề tài nghiên cứu, điều chỉnh cấu trúc và nội dung Bảng hỏi cho phù hợp. Kết quả của bước này là:

+ Phiếu điều tra nhóm 1 gồm 12 câu hỏi về thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội và các câu hỏi hướng tới hoàn thiện các giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

+ Phiếu điều tra nhóm 2 gồm 12 câu hỏi về thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, những thuận lợi và khó khăn khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các câu hỏi hướng tới hoàn thiện các giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

+ Phiếu điều tra nhóm 3 gồm 9 câu hỏi thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính đối với nhà ở xã hội, những thuận lợi và khó khăn khi mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội các câu hỏi hướng tới hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

Sau đó tác giả tiến hành khảo sát thử nghiệm bằng hình thức online thông qua công cụ *google form*. Qua việc phát phiếu thử nghiệm, tác giả kiểm định lại nội dung một lần nữa, nắm được sơ bộ thực trạng trước khi tiến hành phát phiếu chính thức.

❖ *Nghiên cứu chính thức: Nhóm đối tượng 1:* Tác giả đã phát ra 100 phiếu, thu về 84 phiếu, sau khi mã hóa và làm sạch, số phiếu hợp lệ có được 75 phiếu. *Nhóm đối tượng 2:* Tác giả đã phát ra 100 phiếu, thu về 75 phiếu, sau khi mã hóa và làm sạch, số phiếu hợp lệ có được 68 phiếu. *Nhóm đối tượng 3:* Tác giả đã phát ra 300 phiếu, thu về 272 phiếu, sau khi mã hóa và làm sạch, số phiếu hợp lệ có được 250 phiếu. Từ số phiếu hợp lệ của 3 nhóm đối tượng, tác giả sử dụng phần mềm Excel để thống kê, tổng hợp, phân tích, đánh giá cho nghiên cứu này.

(3) Phương pháp nghiên cứu cơ sở lý thuyết và phân tích đánh giá:

Tác giả sử dụng kết hợp các phương pháp: nghiên cứu tài liệu, chuyên khảo, so sánh, thống kê tổng hợp, phân tích, suy luận, diễn giải... để giải quyết các vấn đề đặt ra trong nội dung đề tài nghiên cứu.

- Phương pháp chuyên khảo, đối chiếu, so sánh: luận án tiến hành nghiên cứu vấn đề chuyên sâu về giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội, được xem xét đánh giá trên cơ sở đối chiếu, so sánh với một số nước trên thế giới nhằm rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam nói chung và thành phố Hà Nội nói riêng.

- Phương pháp thống kê, thu thập thông tin: luận án sử dụng các số liệu, tài liệu thống kê thích hợp phục vụ cho việc phân tích, đánh giá toàn diện kết quả của việc sử dụng các giải pháp phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Phương pháp phân tích hệ thống: việc nghiên cứu thực trạng nhà ở xã hội và các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội được thực hiện một cách đồng bộ gắn với từng giai đoạn, từng hoàn cảnh lịch sử cụ thể.

- Phương pháp suy luận, diễn giải: dựa trên cơ sở xử lý những số liệu và tài liệu thực tế thu thập được, NCS tiến hành phân tích sâu ưu nhược điểm của từng giải pháp tài chính chủ yếu. Từ đó rút ra kết quả đạt được cũng như hạn chế đồng thời chỉ rõ tác động của từng giải pháp đến sự phát triển của nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội thời gian qua. Trên cơ sở những kết luận đã rút ra từ phương pháp suy luận diễn giải, luận án sẽ đề xuất một số quan điểm và giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội đến năm 2030, góp phần tích cực vào việc thực hiện thành công các mục tiêu của Chiến lược phát triển kinh tế xã hội đến năm 2030.

6. Đóng góp của luận án

Là công trình nghiên cứu chuyên sâu đầu tiên về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội, luận án có những đóng góp sau:

6.1. Về lý luận

- Luận án đã hệ thống hóa và làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, trong đó nêu rõ các vấn đề: khái niệm, nội dung, tác động của giải pháp tài chính đến phát triển nhà ở xã hội, các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

- Luận án đã khảo cứu kinh nghiệm sử dụng các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội của 12 quốc gia trên thế giới và rút ra 4 bài học kinh nghiệm cho Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng.

6.2. Về thực tiễn

- Luận án đưa ra các đánh giá độc lập về kết quả đạt được, hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2011-2020, thông qua 4 nội dung cơ bản: (1) về giải pháp nguồn vốn, (2) về giải pháp về thuế, (3) về giải pháp tín dụng, (4) về giải pháp về giá.

- Bên cạnh việc đánh giá dựa trên số liệu thứ cấp, luận án còn tiến hành khảo sát lấy ý kiến của 3 nhóm đối tượng khác nhau là: các cơ quản lý Nhà nước, các chuyên gia về lĩnh vực nhà ở xã hội ; các doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội; người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (người thụ hưởng) để có cái

nhìn khách quan, khoa học, đầy đủ và toàn diện hơn phục vụ cho việc đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp.

- Trên cơ sở xem xét bối cảnh kinh tế xã hội quốc tế và trong nước, định hướng phát triển nhà ở của thành phố Hà Nội thời gian tới, luận án đã đưa ra quan điểm hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội. Đồng thời đề xuất hệ thống các giải pháp khả thi từ phía Nhà nước nhằm hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới.

7. Kết cấu luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục bảng, danh mục tài liệu tham khảo và các phụ lục, luận án được kết cấu gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Chương 2: Thực trạng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua.

Chương 3: Hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1. TỔNG QUAN VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1.1. Nhà ở xã hội

1.1.1.1. Khái niệm nhà ở xã hội

Khái niệm “*Nhà ở*” có thể được hiểu là nơi cư trú của con người, là chỗ ở cho con người tái tạo ra sức lao động của mình để tồn tại và phát triển [3].

Khái niệm “*Nhà xã hội*” bắt đầu xuất hiện từ các nước Anh, Mỹ, Canada vào những năm 1970 và dần dần lan rộng ra các nước khác như Nhật Bản, Hàn Quốc. Theo từ điển Oxford Dictionary -2017 định nghĩa về nhà ở xã hội (Social housing) như sau: “*Housing provided for people on low incomes or with particular needs by government agencies or non-profit organizations*”. Theo đó, nhà ở xã hội là nhà có thể đáp ứng những nhu cầu cơ bản do Chính phủ hoặc các cơ quan, tổ chức phi lợi nhuận cung cấp dành cho những đối tượng người nghèo, người có thu nhập thấp hoặc thu nhập không đáng kể. Tương tự, từ điển Cambridge Dictionary -2017 định nghĩa “*Social housing is homes provided by the government for people with low incomes to rent cheaply*”. (Nhà ở xã hội là nhà được cung cấp cấp bởi Chính phủ cho những người có thu nhập thấp với mục đích cho thuê giá rẻ). Như vậy, Cambridge Dictionary giới hạn hơn về phạm vi đối với đối tượng đầu tư (Chính phủ) và hình thức sử dụng sở hữu của nhà ở xã hội (chỉ cho thuê) [56].

Từ hai định nghĩa trên có thể thấy nhà ở xã hội là loại nhà được cung cấp bởi Nhà nước hoặc các tổ chức phi lợi nhuận dành cho người thu nhập thấp hoặc thu nhập không đáng kể, thường cho thuê hoặc cung cấp miễn phí.

Trên thế giới, ngoài khái niệm nhà ở xã hội (*social housing*) thì còn có các khái niệm nhà ở công cộng (*public housing*) và nhà ở giá rẻ (*affordable housing*) là nhà ở mà các cơ quan Nhà nước, Chính phủ làm chủ đầu tư được trợ cấp bởi Chính phủ và thường được cho thuê hoặc sở hữu theo mô hình hợp tác xã. *Social housing* (*nhà ở xã hội*) là khái niệm rộng hơn, đối tượng chủ đầu tư đa dạng

nhưng thường là phi lợi nhuận, được trợ cấp từ nhiều nguồn, các dạng sở hữu đa dạng hơn có thể theo nhiệm kỳ và mục đích cung cấp nhà ở cho các đối tượng không mua được nhà ở thương mại. *Affordable housing* (nhà ở phù hợp khả năng chi trả) là khái niệm thậm chí còn rộng rãi hơn nữa, áp dụng cho tất cả các loại hình chủ đầu tư thường được hỗ trợ tài chính, có hình thức sở hữu phong phú, cũng như nhắm tới các đối tượng rộng hơn [56].

Ở các quốc gia, nhà ở xã hội là một loại nhà cung cấp cho những người không có thu nhập, hoặc có nhưng không đáng kể. Họ là những người không thể nào và không bao giờ tự kiếm mình kiếm được một chỗ ở. Những người này thường là người vô gia cư, người già đơn thân, người tật nguyền, người đau yếu không nơi nương tựa, những người sau khi mãn hạn tù nhưng không còn sức lao động... Loại nhà này trong nhiều trường hợp được gọi là nhà từ thiện, các loại nhà này đa phần là của Nhà nước, ngoài ra còn có các hiệp hội nhà ở, các tổ chức từ thiện tham gia từng phần để duy trì cuộc sống của những người sống trong nhà xã hội [1].

Tùy từng hoàn cảnh cụ thể mà người đăng ký ở nhà xã hội có người có thể được miễn phí hoàn toàn hoặc cho thuê với giá thấp. Phần tiền thuê này thường được các tổ chức từ thiện như nhà thờ, tổ chức phi chính phủ, các mạnh thường quân chi trả qua các quỹ mà không chi trả trực tiếp cho người sử dụng vì sợ họ tiêu phung phí. Đặc điểm chính của loại nhà này là người sử dụng không có bất cứ quyền sở hữu, không được chuyển nhượng, không thừa kế mà chỉ có quyền sử dụng có thời hạn trong 10 - 15 năm. Những nhà này không làm bằng vật liệu kiên cố (có thể gọi là nhà tạm), nhưng có đủ các tiện nghi tối thiểu như điện, nước, gas, nhà vệ sinh, nhà bếp, nhà tắm. Vị trí của loại nhà này được đặt ở những mảnh đất mà chủ sở hữu chưa dùng đến. Nó không đặt ở khu vực trung tâm hay các nút giao thông đông đúc, có thể đặt ở ngoại thành, các khu vực xa... Những người sống trong nhà ở xã hội phải cam kết pháp lý, hết thời hạn sử dụng nếu chủ sở hữu cần lấy lại để đưa vào khai thác như xây các công trình mới thì phải chấp hành, không kiện cáo. Khi đó tùy tình hình mà nhà nước sẽ bố trí họ vào sống trong các khu nhà ở xã hội khác.

Ở nước ta, nhà ở xã hội là nhà ở thuộc sở hữu và quản lý của cơ quan quản lý Nhà nước (có thể là Trung ương hoặc địa phương) hoặc được các tổ chức phi lợi nhuận xây dựng để cung cấp nhà ở giá rẻ dành cho một số đối tượng thuộc chính sách ưu tiên trong xã hội như công chức nhà nước hoặc người có thu nhập thấp chưa có nhà ở mua, thuê, thuê mua (người thuê nhà ở sau một thời gian quy định thì được mua và được công nhận sở hữu đối với nhà ở đó) theo quy chế do Nhà nước quy định. Loại hình nhà này được cung cấp ra thị trường với mục đích đưa ra cơ hội sở hữu căn hộ với mức giá thấp hơn (thấp hơn nhà ở thương mại) cho những đối tượng nằm trong chính sách, đặc biệt là những đối tượng yếu thế, có hoàn cảnh khó khăn. Đây là chính sách mang nhiều ý nghĩa nhân văn.

Qua phân tích trên, có thể hiểu khái niệm nhà ở xã hội như sau:

“Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo qui định của pháp luật”.

1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội trước hết mang đặc điểm của nhà ở nói chung đó là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình cá nhân. Tuy nhiên nhà ở xã hội có thêm các đặc điểm chủ yếu sau:

Thứ nhất, nhà ở xã hội đảm bảo độ bền vững với những tiêu chuẩn xây dựng cơ bản, chỉ khác là nhà ở xã hội không sử dụng các thiết bị đắt tiền như những nhà thấp tầng (dưới 9 tầng), không có thang máy, không sử dụng các thiết bị vệ sinh cao cấp, không dùng những họa tiết trang trí cầu kỳ, không có các dịch vụ tiện ích xa xỉ như hồ bơi, sân tennis...

Thứ hai, nhà ở xã hội có diện tích nhỏ hơn so với căn hộ cao cấp, trong một số trường hợp vài ba căn hộ sử dụng chung một nhà bếp và nhà vệ sinh. Tùy từng quốc gia sẽ quy định cụ thể diện tích tối đa và tối thiểu của nhà ở xã hội.

Ở nước ta, loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội qui định cụ thể như sau :

- Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích tối thiểu là 25 m² sàn, tối đa là 70 m² sàn) bảo đảm phù hợp với quy

hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Căn cứ vào tình hình cụ thể tại địa phương, các địa phương được điều chỉnh tăng tiêu chuẩn diện tích căn hộ tối đa, nhưng mức tăng không quá 10% so với diện tích căn hộ tối đa là 70 m² và bảo đảm tỷ lệ số căn hộ trong dự án xây dựng nhà ở xã hội có diện tích sàn trên 70 m² không quá 10% tổng số căn hộ nhà ở xã hội trong dự án.)

- *Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng* : tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ ba, chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được Chính phủ giảm hoặc miễn một số loại thuế và các khoản thu liên quan đến đất đai như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp... Ngoài ra Chính phủ một số nước còn hỗ trợ tài chính thông qua việc can thiệp để chủ đầu tư, người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở... được vay ngân hàng với lãi suất thấp, hỗ trợ một phần tiền đền bù giải tỏa, hỗ trợ về hạ tầng của dự án xây dựng nhà ở xã hội, hỗ trợ một phần tài chính thông qua việc can thiệp giảm giá vật liệu xây dựng...

Thứ tư, người mua được giảm giá căn hộ có khi chỉ bằng giá thành căn hộ và trả dần trong 10-30 năm không tính lãi hoặc lãi suất rất thấp theo qui định cụ thể của từng Chính phủ. Đối với nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, để họ không thiệt thòi, cách Chính phủ các nước thường làm là ưu tiên cho họ một số công trình dự án khác có lợi nhuận cao hơn.

Thứ năm, đặc điểm về việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội: Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội cũng được pháp luật quy định rất rõ ràng. Cụ thể:

- Người thuê nhà ở xã hội không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian thuê nhà theo hợp đồng đã ký với bên cho thuê.

- Người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian nhất định theo quy định của pháp luật.

Theo pháp luật hiện hành của nước ta qui định thời gian này tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở theo hợp đồng đã ký với bên bán, bên cho thuê mua; chỉ được phép bán lại, thế chấp hoặc cho thuê sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Kể từ thời điểm người mua, thuê mua nhà ở xã hội được phép bán nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu thì ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, bên bán căn hộ nhà chung cư phải nộp cho Nhà nước 50% giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho căn hộ đó; trường hợp bán nhà ở xã hội thấp tầng liền kề phải nộp 100% tiền sử dụng đất, tính theo giá đất do từng địa phương qui định tại thời điểm bán nhà ở. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua, thuê mua nhà ở xã hội, nếu bên mua hoặc thuê mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho Nhà nước (trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư) hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (trong trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách) hoặc bán lại cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật, với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Thứ 6, đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì chủ đầu tư chỉ được bán sau một thời gian nhất định với mức giá bán theo quy định của pháp luật.

Hiện nay ở nước ta quy định thời hạn này tối thiểu là 10 năm kể từ khi hoàn thành bàn giao nhà để cho thuê và chỉ được bán cho các đối tượng theo qui

định của pháp luật với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm.

- Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì việc chuyển quyền sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

1.1.1.3. Phân loại nhà ở xã hội

1.1.1.4.1 Theo mục đích sử dụng: nhà ở xã hội được chia thành 3 loại:

- Nhà ở xã hội cho mục đích bán
- Nhà ở xã hội cho mục đích cho thuê
- Nhà ở xã hội cho mục đích cho thuê mua

1.1.1.4.2. Theo nguồn vốn đầu tư xây dựng:

- Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng một phần hoặc toàn bộ từ vốn ngân sách nhà nước (nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước).
- Nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước do các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng.

1.1.1.4.3 Theo hình thức thiết kế: Nhà ở xã hội chia thành 2 loại:

- Nhà ở xã hội là nhà chung cư
- Nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng

1.1.1.4.4. Theo đối tượng sử dụng: Nhà ở xã hội chia thành 3 loại:

- Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp
- Nhà ở xã hội cho công nhân
- Nhà ở xã hội cho sinh viên

1.1.2. Phát triển nhà ở xã hội

1.1.2.1. Khái niệm phát triển nhà ở xã hội

Ban đầu thuật ngữ “ phát triển” được hiểu với nghĩa “ tăng trưởng” tức là sự lớn lên về mặt số lượng. Tuy nhiên, qua thời gian nội hàm của thuật ngữ” phát triển” đã vượt khỏi phạm vi này, được nâng cấp sâu sắc và chính xác hơn. Theo từ điển Tiếng Việt ”phát triển” được hiểu là quá trình vận động, tiến triển theo hướng tăng lên. Theo từ điển Bách khoa Việt Nam thì ” phát triển là phạm trù triết học chỉ ra tính chất của những biến đổi đang diễn ra trong thế giới” [61].

Từ các phân tích trên, có thể hiểu khái quát như sau:

Phát triển nhà ở xã hội là sự phát triển về số lượng, loại hình và hình thức cung cấp nhà ở xã hội cho các đối tượng theo quy định. Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội thực chất là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo nhằm làm tăng diện tích nhà ở cung cấp cho các đối tượng xã hội, gia tăng đối tượng thụ hưởng cụ thể theo quy định của địa phương, gia tăng hình thức, chất lượng cung ứng dịch vụ với sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà đầu tư vào lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội.

1.1.2.2. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của nhà ở xã hội

a. Phát triển nhà ở xã hội về mặt lượng

Phát triển nhà ở xã hội về số lượng có thể phản ánh bằng các chỉ tiêu:

- Diện tích sàn xây dựng
- Số căn hộ xây dựng hoặc số chỗ ở
- Diện tích sàn bình quân/1 hộ (hoặc 1 người)
- Số người được thụ hưởng nhà ở xã hội
- Số đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội
- Số nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng phát triển nhà ở xã hội.

b. Phát triển loại hình, hình thức cung cấp dịch vụ nhà ở xã hội và nâng cao chất lượng nhà ở xã hội.

- Phát triển về loại hình cung ứng nhà ở xã hội là mở rộng thêm, làm đa dạng hóa các loại hình cung ứng nhà ở để cho nhiều chủ thể có thể tham gia vào quá trình cung ứng nhà ở hơn từ đó làm gia tăng quỹ nhà ở xã hội.

Hiện nay có hai loại hình cung ứng sau đây:

- + Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn Ngân sách để nước
- + Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn ngân sách Nhà nước.

Ngoài ra, có thể mở rộng thêm loại hình nhà ở xã hội do sự hợp tác giữa Nhà nước và khu vực tư nhân.

-Phát triển về dịch vụ cung cấp nhà ở xã hội là mở rộng thêm, làm đa dạng hơn các dịch vụ cung ứng để cho đối tượng được thụ hưởng nhà ở xã hội gia tăng

ơ hội tiếp cận với nhà ở xã hội, đồng thời nâng cao chất lượng của dịch vụ cung ứng để tăng sự thỏa mãn cho đối tượng thụ hưởng.

Hiện nay các hình thức cung cấp dịch vụ nhà ở xã hội gồm: bán, cho thuê, cho thuê mua theo chính sách và đối tượng của địa phương qui định. Quyền và trách nhiệm ràng buộc giữa nhà đầu tư và người thụ hưởng qua các loại dịch vụ được qui định cụ thể trong hợp đồng. Đây là cơ sở ràng buộc trách nhiệm giữa các bên liên quan.

- Nâng cao chất lượng nhà ở xã hội là làm gia tăng mức độ thỏa mãn cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội thông qua: nâng cao chất lượng thiết kế, xây dựng để tăng chất lượng của công trình, tăng tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố, giảm tỷ lệ nhà tạm. Đồng thời nâng cao mức độ thỏa mãn thông qua việc thụ hưởng các dịch vụ liên quan như cơ sở hạ tầng, môi trường xung quanh.

1.2. GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.2.1 Khái niệm giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

Khi nói đến *giải pháp*, người ta thường nghĩ đó là cách thức giải quyết một vấn đề nhất định. Cách thức đó thống nhất và phải phản ánh được mục tiêu, quan điểm, đường lối của chủ thể lãnh đạo. Nói cách khác, cách thức giải quyết một vấn đề phải dựa trên cơ sở là các định hướng sử dụng các công cụ nhất định để đạt tới mục tiêu đã định. Như vậy có thể hình dung trình tự giải quyết một vấn đề là: (1) Hình thành mục tiêu → (2) xác định quan điểm của chủ thể lãnh đạo → (3) xây dựng định hướng sử dụng thích hợp → (4) giải pháp cụ thể đối với việc sử dụng các công cụ đó nhằm đạt tới mục đích. Nếu chủ thể lãnh đạo là Nhà nước thì các quan điểm và định hướng của Nhà nước sẽ được thể hiện qua hệ thống các chính sách của Nhà nước đối với từng vấn đề cụ thể. Còn nếu đó là các đơn vị kinh tế thì quan điểm và định hướng của chủ thể quản lý sẽ được biểu hiện thông qua các chế độ hoặc các quy định cụ thể ở từng đơn vị [55].

Như vậy, *chính sách* thể hiện những định hướng cơ bản của Nhà nước thông qua việc sử dụng các công cụ nhất định nhằm giúp Nhà nước đạt được các mục tiêu cụ thể. Trong quá trình hoạch định chính sách, thích ứng với đặc điểm và mục tiêu đối với từng thời kỳ phát triển, những nội dung và yêu cầu đặt ra trong

các chính sách đòi hỏi phải được cụ thể hóa bằng các giải pháp thích hợp đối với từng lĩnh vực hoạt động cụ thể.

Từ những lập luận trên cho thấy: *giải pháp* là sự cụ thể hóa các chính sách thông qua các biện pháp và cách thức nhất định, gắn với các công cụ nhất định. Như vậy, giải pháp ở đây không bao hàm chính sách nhưng không thể thoát ly khỏi chính sách. Một chính sách tốt nhưng các giải pháp thực hiện không phù hợp hoặc thoát ly khỏi chính sách đó thì giải pháp cũng trở nên vô nghĩa, và ngược lại, những giải pháp được xây dựng đảm bảo đúng với tinh thần của chính sách đồng thời phù hợp với thực tiễn khách quan thì không những đảm bảo ý nghĩa và hiệu quả của chính sách mà còn có thể giúp chủ thể quản lý phát hiện ra những bất cập của chính sách.[55]

Theo logic trên, *chính sách tài chính* là định hướng của Nhà nước về sử dụng các công cụ tài chính, là sự can thiệp có chủ đích của Nhà nước đối với mọi hoạt động của nền kinh tế bằng các công cụ tài chính nhất định; còn *giải pháp tài chính* là tổng thể các cách thức và biện pháp sử dụng các công cụ tài chính nhằm truyền dẫn chính sách vào thực tiễn.

Qua phân tích trên có thể hiểu *giải pháp tài chính* là sự cụ thể hóa các chính sách tài chính của Nhà nước, bao hàm tổng thể các cách thức và biện pháp sử dụng các công cụ tài chính một cách thích hợp và đồng bộ nhằm đạt được mục tiêu nhất định.

Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội là sự cụ thể hóa các chính sách tài chính của Nhà nước, bao hàm tổng thể các cách thức và biện pháp sử dụng các công cụ tài chính một cách thích hợp và đồng bộ nhằm mục đích phát triển nhà ở xã hội.

1.2.2. Vai trò của giải pháp tài chính đến phát triển nhà ở xã hội

1.2.2.1. Góp phần bình ổn thị trường bất động sản

Phát triển nhà ở xã hội được cho là một trong các giải pháp về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, đồng thời tạo động lực kích cầu nhà ở cho nền kinh tế. Thực vậy, khi thị trường bất động sản có nhiều sản phẩm nhà ở có diện tích khiêm tốn, mang tính xã hội, giá rẻ, đồng thời được hỗ trợ của nhà nước, chắc

chấn sẽ giúp bình ổn giá nhà ở nói chung và bình ổn thị trường bất động sản nói riêng. Việc phát triển nhà ở xã hội đồng nghĩa với việc dùng giải pháp làm ấm nóng, làm phân khúc bất động sản giá rẻ, thu nhập thấp để sưởi ấm phân khúc nhà cao cấp, thay vì cung ứng vốn cho thị trường bất động sản nói chung, giải cứu hàng tồn phân khúc cao cấp thì phát triển nhà ở xã hội tập trung cho phân khúc giá rẻ, có nghĩa tạo ra hơi ấm ở nơi đóng băng để cho tan băng, chứ không đi phá băng trực tiếp. Như vậy, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không chỉ có ý nghĩa thực tế về nhà ở thu nhập thấp mà còn điều chỉnh sự lệch pha về cung cầu của thị trường bất động sản.

Thông qua hoạt động của các Quỹ nhà ở xã hội, Nhà nước khuyến khích đầu tư việc xây dựng nhà ở xã hội, góp phần cung cấp cho thị trường bất động sản một nguồn cung lớn, giảm bớt sức nóng về cầu nhà ở trên thị trường. Đồng thời việc có thêm quỹ nhà ở xã hội tham gia vào thị trường sẽ giúp mở rộng các đối tượng mua bán trên thị trường nhà ở- thị trường vốn được coi chỉ dành cho những người thu nhập cao, sản phẩm được cung ứng trên thị trường qua đó cũng phong phú hơn. Từ đó tác động tích cực làm giảm cơn sốt giá, có thêm nhiều lựa chọn cho các đối tượng mua bán, làm lành mạnh hóa thị trường bất động sản, phá vỡ thế độc quyền của một số phân khúc thị trường bất động sản nhà ở như: phân khúc thị trường nhà ở thương mại, thị trường nhà ở chung cư, từng bước đưa giá cả trên thị trường về đúng thực chất của nó.

1.2.2.2. Góp phần kích thích đầu tư, phát triển kinh tế xã hội.

Theo các chuyên gia kinh tế, ở các nước phát triển, nếu đầu tư vào bất động sản tăng lên 1 USD thì sẽ có khả năng thúc đẩy các ngành có liên quan(thị trường tài chính tín dụng, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động) phát triển từ 1,5-2USD. Điều này cho thấy sự phát triển của thị trường bất động sản đóng góp không nhỏ cho sự phát triển của nền kinh tế.

Mặt khác, phát triển các dự án xây dựng nhà ở xã hội góp phần kích cầu một số lĩnh vực khác như: ngành sản xuất vật liệu xây dựng, sản phẩm gia dụng...những ngành phục vụ cho dự án xây dựng, góp phần giải quyết việc làm cho một bộ phận lao động trong lĩnh vực này, tạo điều kiện thúc đẩy tăng trưởng

của các ngành kinh tế khác. Theo tính toán sơ bộ, nếu thực hiện đầu tư xây dựng 500.00m² nhà ở, sẽ cần tiêu thụ khoảng 120 nghìn tấn xi măng, 30 nghìn tấn sắt thép và nhiều loại vật liệu khác, tạo công ăn việc làm cho hàng vạn lao động ngành xây dựng.

Theo qui định của Luật nhà ở, những dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ được hưởng những ưu đãi về thuế, miễn tiền sử dụng đất, được hưởng chính sách ưu đãi tín dụng đầu tư phát triển như: được vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở của địa phương (nếu có), được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay tùy theo khả năng Ngân sách của từng địa phương. Ngoài ra, Nhà nước còn hỗ trợ, về các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở xã hội cũng như các tiến bộ khoa kỹ thuật về thi công xây lắp, nhằm giảm giá thành xây dựng công trình nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp.

Những hỗ trợ trên của Nhà nước có tác dụng tích cực trong việc thu hút các doanh nghiệp tư nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cung cấp nguồn cung phong phú cho quỹ nhà ở phục vụ cho những đối tượng thực sự có nhu cầu về nhà ở nhưng chưa có nhà ở do gặp khó khăn về tài chính. Nhất là trong điều kiện hiện nay, khi các dự án xây dựng nhà ở thương mại đang gặp khó khăn trong việc tiêu thụ sản phẩm do giá nhà ở thương mại cao, cơ chế ưu đãi, hỗ trợ của Nhà nước có tác dụng kích thích cho các nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, góp phần kích thích đầu tư, phát triển kinh tế.

1.2.2.3. Góp phần thực hiện chính sách an sinh xã hội của Nhà nước

An sinh xã hội và phúc lợi xã hội là hệ thống các chính sách và giải pháp nhằm đảm mức sống tối thiểu của người dân trước những rủi ro và tác động bất thường về kinh tế, xã hội, môi trường; góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân.

Một trong những nội dung của chính sách an sinh xã hội đó là bảo đảm nhà ở tối thiểu cho người dân, cải thiện điều kiện ở cho người dân, đặc biệt là người nghèo, người có thu nhập thấp ở đô thị, người lao động tại các khu công nghiệp, học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, trung học và dạy nghề...; nhà ở xã hội có vai trò như giải pháp hỗ trợ nhà ở xã hội cho người thu

nhập thấp ở đô thị; khắc phục những khó khăn về đất đai, qui hoạch vốn, thủ tục và có chính sách ưu đãi doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội tại đô thị, khu công nghiệp.

Như vậy, phát triển nhà ở xã hội hoàn thiện một cách sâu rộng, chặt chẽ, cụ thể hơn nữa hệ thống chính sách an sinh xã hội trong việc đảm bảo nhu cầu nhà ở của bộ phận người dân có thu nhập thấp, việc phát triển nhà ở xã hội sẽ giải quyết được nhu cầu nhà ở cho các đối tượng gặp khó khăn trong việc tìm kiếm chỗ ở. Mặt khác, những qui định về tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà ở xã hội góp phần cải thiện điều kiện sống của các đối tượng thu nhập thấp, giúp họ có được điều kiện sinh sống tốt hơn trước. Điều này có một ý nghĩa lớn trong việc nâng cao điều kiện sống dân cư, ổn định chỗ ở cho các đối tượng khó khăn trong xã hội. Từng bước thực hiện tốt mục tiêu chính sách an sinh xã hội của Nhà nước.

1.2.3. Nội dung các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

Trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, một trong những vai trò quan trọng của Nhà nước là đảm bảo công bằng xã hội, trong đó trước tiên là công bằng về nhà ở. Bản chất của giải pháp tài chính từ phía Nhà nước nhằm phát triển nhà ở xã hội là sự lựa chọn của Chính phủ trong vấn đề đảm bảo công bằng về nhà ở cho người dân. Nếu để kinh tế thị trường tự do phát triển thì sẽ dẫn đến tình trạng phân hóa giàu nghèo, sự bất bình đẳng về thu nhập, về nhà ở... Khi đó những người giàu sẽ sở hữu quá nhiều bất động sản, đất đai, nhà ở trong khi đại bộ phận dân nghèo thu nhập thấp, những đối tượng yếu thế lại rơi vào tình cảnh vô gia cư. Khi Nhà nước lựa chọn mục tiêu công bằng về nhà ở thì đồng nghĩa với việc Chính phủ phải hi sinh một phần hiệu quả về kinh tế. Nói cách khác khi Nhà nước lựa chọn các giải pháp tài chính thông qua các ưu đãi về thuế, về lãi suất, trợ giá... nhằm khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đồng nghĩa với việc Nhà nước phải chấp nhận nguồn thu ngân sách sẽ bị sụt giảm một phần nào đó.

Bên cạnh đó, việc Nhà nước thực hiện các giải pháp tài chính nhằm hỗ trợ đối với các đối tượng thu nhập thấp, yếu thế trong xã hội thông qua các công cụ như: giảm lãi suất vay mua nhà, trợ giá nhà ở xã hội ... có thể sẽ dẫn đến tâm lý

trông chờ, ỷ lại của một số đối tượng, dẫn đến tình trạng cố tình khai báo không trung thực về thu nhập để được trục lợi... Đó chính là tác động hai chiều của giải pháp tài chính từ phía Nhà nước. Tuy nhiên, như đã trình bày ở trên, để đạt được mục tiêu công bằng về xã hội, mà cụ thể ở đây là công bằng về nhà ở, Nhà nước sẽ buộc phải lựa chọn các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội thông qua các công cụ tài chính như: vốn, thuế, lãi suất, giá... và chấp nhận tác động ngoại biên của các giải pháp này.

Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội là một bộ phận của các giải pháp tài chính đối với thị trường bất động sản, bao gồm: Các giải pháp về phát triển nguồn lực cho nhà ở xã hội như: giải pháp tài chính về hình thành và phát triển các kênh cung ứng vốn cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, giải pháp xây dựng và vận hành các quỹ phát triển nhà ở xã hội, giải pháp khai thác và động viên nguồn lực tài chính từ nhà ở xã hội (giải pháp thuế); giải pháp phân bổ và sử dụng nguồn lực tài chính để phát triển nhà ở xã hội như: giải pháp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Nhà nước, giải pháp ưu đãi, hỗ trợ tài chính để phát triển nhà ở xã hội, giải pháp về giá....

Như đã trình bày ở trên, có thể thấy giải pháp tài chính có nội dung phong phú, phức tạp, bao quát mọi hoạt động tài chính trên các lĩnh vực khác nhau. Trong phạm vi luận án này, tác giả chỉ nghiên cứu *các giải pháp tài chính của Nhà nước tác động trực tiếp đến sự phát triển của nhà ở xã hội đó là: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp tín dụng và giải pháp về giá.*

1.2.3.1. Giải pháp nguồn vốn

*** Khái niệm:**

Giải pháp nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức huy động và sử dụng nguồn vốn phù hợp để phát triển nhà ở xã hội.

*** Nội dung giải pháp:**

Nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội có thể chia thành 4 nhóm: nguồn vốn từ NSNN, nguồn vốn ngoài NSNN, nguồn vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn từ Quỹ tiết kiệm nhà ở.

(1) Nguồn vốn từ NSNN gồm:

- Vốn đầu tư trực tiếp từ ngân sách trung ương.
- Vốn trái phiếu Chính phủ
- Vốn từ ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

(2) Nguồn vốn ngoài NSNN gồm:

- Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân.
- Phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh theo quy định của pháp luật về phát hành trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương, trái phiếu của doanh nghiệp đầu tư.
- Vay vốn thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.
- Vay từ quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật (nếu có).
- Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài (nếu có).
- Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

(3) Nguồn vốn từ Quỹ phát triển nhà ở

Hiện nay do ngân sách có hạn nên phát triển nhà ở chủ yếu phụ thuộc vào vốn tín dụng thương mại. Khi khủng hoảng tài chính xảy ra, các tổ chức tín dụng thắt chặt hoặc ngừng cho vay khiến doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở gặp khó khăn do thiếu vốn, thị trường bất động sản đóng băng, gây tác động xấu đến nền kinh tế. Do đó cần hình thành các kênh huy động vốn chuyên biệt phục vụ phát triển nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung, hạn chế phụ thuộc vốn của các tổ chức vốn của các tổ chức tín dụng thương mại. Các định chế tài chính mới sẽ góp phần đa dạng hóa các kênh huy động vốn và thu hút nguồn tiền nhàn rỗi của người dân cho phát triển nhà ở trong đó kể đến đầu tiên là Quỹ phát triển nhà ở xã hội.

Việc quản lý và sử dụng quỹ phát triển nhà ở xã hội sẽ được căn cứ vào tình hình thực tế của các địa phương, mỗi địa phương sẽ xem xét, quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở của địa phương mình trên cơ sở các nguồn huy động theo quy định và ban hành quy chế quản lý quỹ này theo những nguyên tắc:

- Quỹ phát triển nhà ở là tổ chức tài chính nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì mục đích lợi nhuận.

- Quỹ phát triển nhà ở trực thuộc UBND cấp tỉnh, có tư cách pháp nhân, hoạt động hạch toán độc lập, có con dấu riêng, có bảng cân đối kế toán riêng, được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và các tổ chức tín dụng để hoạt động theo quy định của pháp luật.

- Quỹ phát triển nhà ở được quản lý, điều hành và tổ chức hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ do UBND cấp tỉnh ban hành và các quy định có liên quan của pháp luật.

- Quỹ phát triển nhà ở được miễn giảm các loại thuế theo quy định của Nhà nước.

- Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên phạm vi địa bàn của địa phương đó.

(4) Nguồn vốn từ Quỹ tiết kiệm nhà ở

Trong các định chế tài chính để cung ứng vốn cho phát triển nhà ở xã hội, ngoài quỹ phát triển nhà ở còn có Quỹ tiết kiệm nhà ở và ngân hàng tiết kiệm nhà ở.

* *Quỹ tiết kiệm nhà ở*: Quỹ tiết kiệm nhà ở được thành lập từ việc chủ động xây dựng nguồn vốn từ nhiều nguồn như: tiền thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn, tiền dự trữ phát triển nhà ở thương mại, các khu đô thị mới, hoặc từ ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm... Quỹ tiết kiệm nhà ở được triển khai theo mô hình tổ chức tài chính- tín dụng thu lợi nhuận chuyên phục vụ cho các doanh nghiệp được vay vốn mua nhà ở hoặc để hỗ trợ cho các doanh nghiệp vay vốn xây dựng nhà ở xã hội.

* *Ngân hàng tiết kiệm nhà ở* : là một tổ chức tín dụng hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, huy động vốn và cho vay phát triển nhà ở. Ngân hàng tiết kiệm nhà ở cũng là một tổ chức tín dụng thông thường, nhưng khác biệt ở chỗ được thành lập ra chỉ chuyên cấp tín dụng (huy động vốn và cho vay) trong lĩnh vực nhà ở. Ngân hàng này nhận tiền gửi có trả lãi suất của người có nhu cầu tham gia gửi tiết kiệm để mua nhà, sửa nhà nhưng chưa có đủ để làm ngay và cũng chỉ cho các đối tượng này với lãi suất luôn thấp hơn lãi suất thương mại trong thời gian từ 10-15 năm hoặc lâu hơn nữa. Đây là những hình thức huy động và tạo lập nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội từ các khoản tiền tiết kiệm, đồng thời tạo cơ hội cho những người có thu nhập trung bình và thấp có cơ hội mua nhà.

*** Tác động của giải pháp nguồn vốn đến phát triển nhà ở xã hội**

Nguồn vốn là một trong những điều kiện tiên đề, là giải pháp tài chính quan trọng không thể thiếu được trong quá trình phát triển nhà ở xã hội. Đối với chủ đầu tư, nếu không có vốn thì không thể đầu tư xây dựng dự án. Còn đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội thì cũng không thể có tiền để trả tiền nhà..

Một giải pháp vốn hợp lý phải đồng bộ tất cả các khâu từ việc xác định nhu cầu vốn, lên kế hoạch huy động vốn, tiếp đến sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Nếu nguồn vốn được đảm bảo thường xuyên, đầy đủ, kịp thời, đúng đối tượng, đúng mục đích vừa giúp cho quá trình xây dựng dự án, thi công công trình được rút ngắn vừa đảm bảo chất lượng công trình. Từ đó giúp chủ đầu tư nhanh chóng có nhà để cung cấp cho người mua nhà, nhanh chóng thu hồi vốn. Bên cạnh đó, người dân nhanh chóng được tiếp cận nhà ở. Do đó có tác động tích cực đến phát triển nhà ở xã hội. Ngược lại, nếu vốn cho nhà ở xã hội không đủ, không kịp thời... sẽ làm cho các dự án không thể thi công được, phải tạm dừng vì thiếu vốn, do đó ảnh hưởng đến tiến độ công trình, kéo dài thời gian hoàn thành công trình, trực tiếp làm giảm lượng cung nhà ở xã hội. Đồng thời kéo dài thời gian thu hồi vốn của chủ đầu tư, khiến họ không có vốn để tiếp tục đầu tư xây dựng các công trình nhà ở khác.

1.2.3.2. Giải pháp thuế

* *Khái niệm giải pháp thuế*

Thuế là khoản thu chủ yếu, ổn định của ngân sách Nhà nước và là công cụ tài chính quan trọng giúp Nhà nước điều tiết vĩ mô nền kinh tế. Thuế là một khoản đóng góp bắt buộc từ các thể nhân và pháp nhân cho Nhà nước theo mức độ và thời hạn được pháp luật quy định nhằm phục vụ cho mục đích công cộng [53].

Giải pháp thuế phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức tác động của Nhà nước thông qua các sắc thuế khác nhau nhằm phát triển nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là một bộ phận của bất động sản nói chung, vì vậy để hiểu rõ hơn các loại thuế đối với nhà ở xã hội, cần hiểu rõ đặc điểm của thuế bất động sản.

Ngoài đặc điểm chung của thuế (tính bắt buộc, tính pháp lý cao, tính công bằng, tính không hoàn trả trực tiếp), thuế bất động sản còn có một số đặc điểm sau:

Một là, thuế bất động sản là nguồn thu mang tính ổn định và bền vững của Ngân sách Nhà nước .

Hai là, thuế bất động sản là một loại thuế tài sản, được coi như là một khoản thu bổ sung của thuế đánh vào thu nhập, đặc biệt ở các quốc gia có số thu thuế thu nhập cá nhân còn thấp và trình độ quản lý thu thuế còn yếu kém.

Ba là, thuế bất động sản dựa trên nguyên tắc đánh thuế theo lợi ích. Những người được hưởng lợi ích từ Nhà nước nhiều sẽ phải nộp thuế cao. Nhà, đất và các công trình kiến trúc khác được bảo tồn, phát triển và sinh lời là nhờ thừa hưởng nhiều lợi ích từ các dịch vụ công của Nhà nước .Việc đầu tư, nâng cấp, mở rộng hạ tầng kinh tế, đường xá, cầu cống, khu công nghiệp tập trung, điện, nước, an ninh, quốc phòng, trật tự xã hội... có tác dụng làm tăng giá trị bất động sản mà không cần sự đầu tư của người nắm giữ bất động sản. Do vậy người sở hữu và sử dụng bất động sản được hưởng lợi ích công cộng trên đây cần có sự đóng góp cho Ngân sách Nhà nước để trang trải các khoản chi đầu tư cơ sở hạ tầng.

Bốn là, thuế bất động sản, đặc biệt là các loại thuế trước bạ thường dễ thu..

Năm là, việc định giá để đánh thuế bất động sản là vấn đề hết sức quan trọng và phức tạp.

*** Nội dung giải pháp thuế**

Tùy theo từng quốc gia và mỗi giai đoạn phát triển của nền kinh tế nói chung và thị trường nhà ở nói riêng mà các sắc thuế, phí, lệ phí liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội có thể khác nhau song nhìn chung gồm các loại chủ yếu sau:

- *Các khoản thuế:*

(1) Thuế trước bạ:

Là loại thuế được thu một lần khi có phát sinh hành vi thừa kế, biếu tặng, cho nhà ở của người có quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu bất động sản, nhà ở đối với người khác.

Căn cứ tính thuế là: giá trị của bất động sản nhà ở thừa kế, biếu tặng, cho nhân với thuế suất. Trong đó mức thuế suất thường là cao, tùy vào yêu cầu mục đích điều tiết và được đánh lũy tiến. Mức độ lũy tiến phụ thuộc vào mối quan hệ giữa người nhận quyền sở hữu bất động sản, nhà ở với người được tặng quà hay cho thừa kế.

(2) Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất:

Là thuế điều tiết một phần thu nhập khi phát sinh hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó thuế đánh một lần khi phát sinh hành vi bán(chuyển nhượng quyền sử dụng) đất, thu trên phần thu nhập (giá trị gia tăng) khi bán đất. Cách tính thuế: Thuế thu nhập khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất

$$= \text{Giá chuyển nhượng} \times \text{thuế suất.}$$

(3) Thuế giá trị gia tăng:

Khi mua bán nhà ở xã hội: Thuế GTGT là thuế tính trên giá trị tăng thêm của hàng hóa, dịch vụ phát sinh trong quá trình từ sản xuất, lưu thông đến tiêu dùng.

- Có 2 cách tính thuế GTGT

+*Phương pháp khấu trừ thuế:*

Số thuế GTGT phải nộp = Thuế GTGT đầu ra - Thuế GTGT đầu vào được khấu trừ.

+ *Phương pháp trực tiếp trên GTGT:*

Số thuế GTGT phải nộp = GTGT * thuế suất GTGT

(4) Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Là sắc thuế tính trên thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh và thu nhập khác của doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Cách tính thuế thu nhập doanh nghiệp: (TNDN)

Thuế TNDN = Thu nhập chịu thuế * thuế suất thuế TNDN

- *Các khoản thu liên quan đến đất đai:*

(5) Tiền sử dụng đất.

Tiền sử dụng đất là một khoản thu mà người sử dụng đất phải nộp trong quá trình sử dụng đất. Đối tượng nộp thuế là các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất, được Nhà nước giao quyền sử dụng đất. Người sở hữu đất hoặc người được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài có trách nhiệm nộp thuế sử dụng đất như một loại thuế đánh vào tài sản. Mục đích của thu tiền sử dụng đất là tận dụng và thúc đẩy sử dụng đất có hiệu quả, ngăn ngừa lũng đoạn, đầu cơ đất đai đồng thời điều tiết cung về đất đai trên thị trường bất động sản. Thuế thu trên tổng giá trị đất đai càng nhiều thì tổng giá trị đất càng cao và nếu suất lũy tiến thì số thuế phải nộp càng lớn. Chủ sử dụng đất mà không sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả thì vẫn phải nộp khoản thu này. Chính sách này nhằm điều tiết hoạt động sử dụng đất đúng qui hoạch, kế hoặc để hạn chế sự tùy tiện trong chuyển đổi mục đích sử dụng, đồng thời tăng cường quản lý đối với các hoạt động sử dụng trái phép, tiết kiệm quỹ đất tránh mọi sự lãng phí. Vì vậy để tiết kiệm chi phí, họ phải chuyển nhượng đất cho người khác. Qua đó thúc đẩy việc sử dụng đất đai hợp lý, phòng ngừa đầu cơ đất đai, đồng thời điều tiết cung về đất đai trên thị trường bất động sản.

Nhà nước sẽ quy định mức thu tiền sử dụng đất theo từng loại đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất một cách cụ thể. Việc thu tiền sử dụng đất được chia thành các loại sau:

- + Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất
- + Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Cách tính tiền sử dụng đất:

Tiền sử dụng đất phải nộp = (Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất x Giá đất tính thu tiền sử đất theo mục đích sử dụng) – Tiền sử dụng đất được giảm theo qui định(nếu có) - Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có)

(6) Tiền thuê đất:

Là một loại phí mà tổ chức hoặc cá nhân phải trả hàng năm hoặc một lần khi được Nhà nước giao đất có thuê tiền sử dụng đất với một diện tích đã xác định. Việc thu tiền tiền thuê đất được chia làm 2 loại sau:

- + Tiền thuê đất được Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm.
- + Tiền thuê đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần.

- Cách tính tiền thuê đất:

Tiền thuê đất được tính dựa trên các căn cứ về hình thức Nhà nước cho thuê đất để từ đó thực hiện các nghĩa vụ tài chính phù hợp theo diện tích đất được thuê, thời hạn cho thuê và đơn giá đất cho thuê.

+ *Tiền thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm*

= diện tích phải nộp tiền thuê đất x Đơn giá tiền thuê đất hàng năm.

(trong đó diện tích đất phải nộp tiền thuê đất =diện tích đất cho thuê- diện tích đất không phải nộp tiền thuê đất)

+ *Tiền thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền 1 lần*

= Diện tích phải nộp tiền thuê đất x đơn giá tiền thuê đất phải trả 1 lần cho cả thời gian thuê.

- ***Tác động của giải pháp thuế đến phát triển nhà ở xã hội***

Thứ nhất, thuế tham gia vào việc điều tiết cung, cầu về nhà ở xã hội , bình ổn giá cả trên thị trường nhà ở. Nhà nước có thể quy định phạm vi áp dụng đối với

từng sắc thuế nhà ở và quy định thuế suất cao hay thấp của từng sắc thuế sẽ tác động đến việc nắm giữ, sử dụng hay chuyển dịch. Qua đó, thuế tác động hoặc làm thay đổi quan hệ cung cầu về nhà ở xã hội, góp phần bình ổn giá cả.

Thứ hai, thuế là công cụ điều tiết thu nhập, thực hiện công bằng xã hội trong sử dụng và chuyển dịch nhà ở.

Thứ ba, thông qua thuế trước bạ, Nhà nước thực hiện việc kiểm tra, kiểm soát việc đăng ký, quản lý, sử dụng nhà ở hợp pháp, từ đó chủ động điều tiết lượng cung trên thị trường nhà ở. Thông qua hồ sơ nộp thuế đăng ký nhà ở, Nhà nước có thể nắm được tình hình sử dụng bất động sản hợp pháp của các tầng lớp dân cư trong xã hội, đây là cơ sở quan trọng để Nhà nước thực hiện các chính sách quản lý đối với nhà ở.

Ở các quốc gia trên thế giới, doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội sẽ được hưởng các ưu đãi về thuế nhiều hơn so với đầu tư vào các lĩnh vực nhà ở khác. Mức ưu đãi sẽ được qui định từng Chính phủ và từng thời kỳ nhất định.

Trong các dự án phát triển nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng, thuế là một trong các khoản chi phí chiếm tỷ trọng không nhỏ trong tổng chi phí đầu vào của dự án. Vì vậy, việc Nhà nước miễn, giảm một số khoản thuế và các khoản thu liên quan đến đất đai như : tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các dự án nhà ở xã hội giúp các chủ đầu tư giảm được một khoản chi phí đáng kể, từ đó, giảm giá thành, giảm giá bán nhà ở xã hội, và do đó sẽ có tác dụng tích cực trong việc tăng cung nhà ở xã hội.

Thuế GTGT là thuế gián thu đánh vào người tiêu dùng. Khi miễn, giảm thuế GTGT Nhà nước đã hỗ trợ người mua nhà , đồng nghĩa với việc đó giúp các doanh nghiệp đầu tư nhà nhanh chóng bán được hàng để thu hồi vốn. Vì vậy, việc miễn, giảm thuế giá trị gia tăng đối với các dự án nhà ở xã hội cũng góp phần kích cầu, tăng cung nhà ở xã hội.

1.2.3.3. Giải pháp tín dụng

* *Khái niệm giải pháp tín dụng*

Tín dụng là sự chuyển nhượng tạm thời một lượng giá trị từ người sở hữu (NHTM) sang người sử dụng (người vay- khách hàng) sau một thời gian nhất định lại quay về với lượng giá trị lớn hơn giá trị ban đầu. [47]

Tín dụng bất động sản là những khoản tín dụng được đảm bảo bằng bất động sản, bao gồm tín dụng ngắn hạn với các hoạt động cho vay sửa chữa, xây dựng nhà và tín dụng dài hạn với hoạt động cho vay để mua đất đai, nhà cửa, căn hộ, trang trại và ngay cả hoạt động mua bất động sản ở nước ngoài.

Tín dụng nhà ở là khoản cho vay bất động sản được cung cấp cho khách hàng cá nhân nhằm mục đích mua nhà cửa, căn hộ được xác định là khoản vay trả góp trong thời gian dài và là khoản vay theo món có tài sản đảm bảo.

Giải pháp tín dụng phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức tác động lên các công cụ tín dụng để phát triển nhà ở xã hội.

* *Nội dung giải pháp tín dụng*

Nội dung giải pháp tín dụng bao gồm tổng thể những quy định liên quan tới việc cấp tín dụng như: hạn mức cho vay, lãi suất cho vay, thời hạn vay, điều kiện được vay, sự đảm bảo...

(1) *Hạn mức tín dụng(hạn mức cho vay)*: là mức dư nợ vay tối đa được duy trì trong một thời hạn định mà ngân hàng và khách hàng đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng [47]

(2) *Lãi suất tín dụng*: là tỷ lệ phần trăm giữa lợi tức thu được và số tiền cho vay trong một thời gian nhất định. Lãi suất chính là giá cả của khoản vay [47]. Trong đó lợi tức tiền vay (lãi vay) chính là khoản tiền mà bên vay phải trả cho bên cho vay. Lãi vay được tính căn cứ vào số vốn, thời gian sử dụng vốn và lãi suất.

(3) *Thời hạn cho vay*: là khoảng thời gian được tính từ khi khách hàng bắt đầu nhận tiền vay cho đến thời điểm trả hết nợ gốc và lãi tiền vay đã được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng và khách hàng. [47]

(4) *Điều kiện vay vốn*: là những quy định cụ thể của Ngân hàng đối với khách hàng có nhu cầu vay vốn

Các điều kiện vay vốn bất động sản, nhà ở bao gồm:

- Địa vị pháp lý của khách hàng
- Mục đích sử dụng vốn vay hợp pháp
- Có khả năng tài chính và đảm bảo trả nợ đúng hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết (mức thu nhập của người vay, độ ổn định của thu nhập
- Có dự án đầu tư bất động sản, nhà ở phù hợp với qui định của pháp luật.
- Thực hiện đảm bảo tiền vay theo qui định của Chính phủ và NHNN

Ngoài ra, các NHTM còn quan tâm đến phần vốn của người vay so với giá trị của bất động sản (nhà ở) cần vay; quyền sở hữu, sử dụng của bất động sản(nhà ở) hình thành từ vốn vay và tài sản đảm bảo, khả năng phát mại tài sản đảm bảo...

(5) *Nguyên tắc cho vay*: Ngân hàng chỉ cho khách hàng vay khi đảm bảo bảo được các nguyên tắc:

- Sử dụng vốn vay đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng
- Phải hoàn trả cả gốc và lãi đúng thời hạn.

(6) *Đảm bảo tiền vay*: Bảo đảm tiền vay là việc ngân hàng áp dụng các biện pháp phòng ngừa rủi ro, tạo cơ sở kinh tế và pháp lý để thu hồi khoản nợ đã cho khách hàng vay. Các hình thức bảo đảm có thể là: cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược, đặt cọc, bảo lãnh, tín chấp. Đối với tín dụng bất động sản nói chung, tín dụng nhà ở nói riêng, thường có 2 hình thức đảm bảo:

Một là, đảm bảo bằng chính bất động sản(nhà ở) hình thành từ vốn vay: thường đối với các khoản vay để xây nhà , mua nhà, mua căn hộ, mua đất để ở.

Hai là, đảm bảo bằng bất động sản(nhà ở) khác: thường áp dụng đối với các khoản cho vay kinh doanh bất động sản.

- ***Tác động của giải pháp tín dụng đến phát triển nhà ở xã hội***

Bên cạnh nguồn vốn NSNN còn eo hẹp, thì vốn vay từ các NHTM và các tổ chức tín dụng có vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Giải pháp tín dụng được sử dụng nhằm thỏa mãn nhu cầu vốn tạm thời của các chủ thể trong hoạt động sản xuất kinh doanh dựa trên nguyên tắc có hoàn trả. Những ưu đãi trong chính sách tín dụng của Nhà nước sẽ góp phần tháo gỡ khó khăn về vốn đối với cả chủ đầu tư và người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

Để phát triển nhà ở xã hội, Nhà nước ban hành chính sách tín dụng ưu đãi vay vốn đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (cung) và đối với các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (cầu) theo qui định cụ thể của từng thời kỳ về mức cho vay, thời hạn vay, lãi suất vay, đối tượng vay, điều kiện được vay,

Thứ nhất, thông qua công cụ hạn mức cho vay (hạn mức tín dụng), Nhà nước đã tác động đến phát triển nhà ở xã hội. Như đã phân tích ở các phần trước, đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội là những người nghèo, cận nghèo, có thu nhập thấp, nên khả năng tự tích lũy thu nhập của họ để chi trả tiền mua nhà là rất thấp. Vì vậy, họ cần được các ngân hàng (tổ chức tín dụng) cho vay với hạn mức ưu đãi hơn so với cho vay mua nhà ở thương mại. Do đó việc Nhà nước nâng hạn mức tín dụng lên đối với các đối tượng thụ hưởng (người mua, thuê mua nhà ở xã hội) sẽ có điều kiện về vốn để mua nhà ở xã hội. Mặt khác, đối với các chủ đầu tư nhà ở xã hội, việc Nhà nước tăng hạn mức tín dụng đối với họ cũng sẽ khuyến khích họ tham gia đầu tư nhiều hơn vào lĩnh vực nhà ở này do đó sẽ góp phần tăng cung, kích cầu nhà ở xã hội và sẽ phát triển nhà ở xã hội.

Thứ hai, thông qua công cụ lãi suất tín dụng: việc Nhà nước qui định mức lãi suất cho vay ưu đãi đối với cả chủ đầu tư lẫn người mua, thuê mua nhà ở xã hội thấp hơn lãi suất cho vay khi đầu tư xây dựng, mua nhà ở thương mại hoặc Nhà nước hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần lãi vay (tùy Ngân sách từng quốc gia, từng địa phương) cũng tác động tích cực đến phát triển nhà ở xã hội (vì lãi suất tín dụng là một khoản chi phí đầu vào của dự án đầu tư, nếu giảm được lãi suất sẽ giảm được chi phí, giảm được giá bán, do đó sẽ khuyến khích tăng cung nhà ở xã hội. Mặt khác giảm lãi suất cũng sẽ giảm bớt gánh nặng trả nợ cho người mua nhà ở xã hội vốn đã rất khó khăn về điều kiện tài chính.)

Thứ ba, thông qua thời hạn cho vay: Việc Nhà nước qui định kéo dài thời gian cho vay khi xây nhà, mua nhà sẽ giúp giảm bớt áp lực trả nợ cho cả chủ đầu tư và người mua nhà, do đó vừa có tác động tăng cung, kích cầu nhà ở xã hội.

Thứ tư, thông qua việc nói lỏng điều kiện vay, tài sản đảm bảo, điều kiện về mức thu nhập của người mua nhà. Đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội vốn là những người nghèo, gặp khó khăn về nhà ở. Vì không có nhà, thu

nhập lại eo hẹp họ mới phải vay để mua nhà. Họ không có tài sản đảm bảo. Vì vậy nếu nhà nước có thể nói lỏng các điều kiện về tài sản đảm bảo (có thể bằng hình thức Nhà nước đứng ra bảo lãnh như một số quốc gia trên thế giới đã áp dụng) hoặc nói lỏng điều kiện chứng minh thu nhập trả nợ thì sẽ giúp người dân nghèo tiếp cận gần hơn với nhà ở xã hội.

1.2.3.4. Giải pháp giá

* **Khái niệm giải pháp giá:** Giải pháp giá phát triển nhà ở xã hội là các biện pháp và cách thức tác động của Nhà nước lên giá nhà ở xã hội thông qua các qui định về giá nhằm phát triển nhà ở xã hội.

* **Nội dung giải pháp giá**

Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định theo các nguyên tắc:

- Tính đủ chi phí đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội.
- Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản ưu đãi về thuế
- Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn do UBND tỉnh quy định trên nguyên tắc đảm bảo phù hợp với khung giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội gồm:
 - Khung giá cho thuê nhà ở xã hội áp dụng đối với loại nhà ở thấp tầng tại khu vực nông thôn.
 - Khung giá thuê mua nhà ở xã hội áp dụng đối với loại nhà chung cư.
 - Khung giá thuê nhà ở xã hội tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Nội dung giải pháp về giá nhà ở xã hội của nhà nước bao gồm việc qui định phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội ; qui định về giá cố định, giá trần, giá sàn, giá khung, trợ giá, qui định về lợi nhuận định mức (lợi nhuận biên); qui định về việc quản lý, kiểm tra, thanh tra các yếu tố hình thành giá...

Giá bán, giá cho thuê mua, giá cho thuê nhà ở xã hội được xác định như sau:

(1) Giá bán nhà ở xã hội

Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí bảo trì.

- Công thức xác định giá bán: (*công thức 1.1*)

$$G_i^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} * K_i * (1 + GTGT)$$

Trong đó:

- G_i^B : là giá bán 1 m^2 sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/ m^2).
- T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).
- L : là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).
- S^B : là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m^2).
- K_i : là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i

(được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

- Trường hợp mức giá bán xác định theo công thức 1.1 cao hơn hoặc bằng mức

giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá bán cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá bán nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

- Việc xác định giá bán đối với nhà ở xã hội cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã cho thuê.

(2) Giá cho thuê nhà ở xã hội

- Giá cho thuê nhà ở xã hội cho chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức, thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì.
- Công thức xác định: (**công thức 1.2**)

$$G_i^T = \frac{V_d + L - T_{dv}}{12 * \sum S_i^T * K_i} * K_i * (1 + GTGT) + \frac{B_t}{12 * \sum S_i^T}$$

Trong đó:

- G_i^T : là giá cho thuê 1m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/m²/tháng).
- V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau:

(**công thức 1.3**)

$$V_d = \frac{T_d * r * (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

- + T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê (đồng).
- + r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người quyết định đầu tư quyết định (%/năm).
- + n : là số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án do người quyết định nhưng tối thiểu là 15 năm; đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời gian tối thiểu là 20 năm.
- 12: là số tháng thuê nhà ở trong 1 năm.
- L : là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).
- B_t : là chi phí bảo trì công trình bình quân năm được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).

– T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê (đồng/năm).

– S_i^T : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê tại vị trí thứ i (m^2).

– K_i : là hệ số tăng (nếu có) Điều chỉnh giá cho thuê đối với căn hộ hoặc căn nhà cho thuê thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

- Trường hợp mức giá cho thuê xác định theo công thức 1.2 cao hơn hoặc bằng mức giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

(2) Giá cho thuê mua nhà ở xã hội

- Giá cho thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí hợp lý để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức và thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm chi phí bảo trì.

- Công thức xác định: (**công thức 1.4**)

$$G_i^{TM} = \left\{ \frac{A_i * (V_d + L)}{12 * \sum (S_i^{TM} * K_i)} * K_i - \frac{T_{dv}}{12 * \sum S_i^{TM}} \right\} * (1 + GTGT)$$

Trong đó:

– G_i^{TM} : là giá thuê mua $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i trong 01 tháng (đồng/ m^2 /tháng).

– A_i : là tỉ lệ giữa giá trị còn lại của căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội tại vị trí thứ i (sau khi đã trừ đi tiền thanh toán lần đầu) so với giá trị ban đầu của căn hộ hoặc căn nhà thuê mua thứ i ($A < 1$) tính theo hợp đồng thuê mua.

– V_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn (đồng/năm), xác định theo công thức sau: (**công thức 1.5**)

$$V_d = \frac{T_d * r * (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

+ T_d : là chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng).

+ r : là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định (%/năm).

+ n : thời gian thuê mua theo thỏa thuận giữa người bán và người thuê mua nhưng tối thiểu là 05 năm.

– L : là lợi nhuận định mức của dự án được tính theo năm, tối đa là 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).

– T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại) trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê mua (đồng/năm).

– S_i^{TM} : là diện tích sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội để cho thuê mua tại vị trí thứ i (m^2).

– K_i : là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá cho thuê mua đối với căn hộ hoặc căn nhà để cho thuê mua thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

• Trường hợp mức giá cho thuê mua xác định theo công thức 1.4 cao hơn

hoặc bằng mức giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường thì chủ đầu tư phải xác định lại giá cho thuê mua cho phù hợp với tình hình thực tế, bảo đảm thấp hơn giá cho thuê mua nhà ở thương mại tương đương trên thị trường.

Giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội là căn hộ chung cư được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy).

*** Tác động của giải pháp giá đến phát triển nhà ở xã hội**

Giải pháp giá là một trong những nội dung quan trọng, mấu chốt của các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội. Việc xác định mức giá bán, cho thuê

mua, cho thuê đối với nhà ở xã hội hợp lý vừa có tác dụng tăng cung, vừa có tác dụng kích cầu với nhà ở xã hội.

Đối với chủ đầu tư dự án: việc Nhà nước qui định phương pháp tính giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí đảm bảo thu hồi toàn bộ vốn đầu tư xây dựng và lãi vay, đồng thời có lãi hay việc Nhà nước hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng... sẽ khuyến khích họ tham gia đầu tư vào phân khúc nhà ở này.

Đối với người mua nhà: việc Nhà nước quy định mức giá trần, lợi nhuận định mức đối với các dự án nhà ở xã hội, việc Nhà nước hỗ trợ giá mua, thuê mua nhà ở xã hội sẽ góp phần tạo điều kiện cho họ được mua nhà ở xã hội với giá thấp nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của đại bộ phận dân nghèo.

Tuy nhiên, thực tế việc qui định một chính sách giá nhà ở xã hội như thế nào cho phù hợp để vừa khuyến khích tăng cung, lại vừa kích cầu lại không hề đơn giản. Vì nếu giá quá thấp, không đủ bù đắp chi phí sẽ khiến các chủ đầu tư nản lòng và không mặn mà với nhà ở xã hội. Ngược lại, nếu giá cao thì sẽ đảm bảo mức lợi nhuận mong muốn cho chủ đầu tư, thì người mua nhà lại không đủ tài chính để chi trả. Vì vậy, Nhà nước cần đứng trên quan điểm của cả chủ đầu tư và người thụ hưởng chính sách nhà ở để ban hành giải pháp giá nhà ở hợp lý nhằm phát triển nhà ở xã hội đúng hướng.

1.2.4. Các nhân tố ảnh hưởng đến giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

1.2.4.1. Các nhân tố thuộc môi trường vĩ mô

- *Môi trường chính trị và pháp luật*

Đặc trưng nổi bật về sự tác động của môi trường chính trị pháp luật đến thị trường bất động sản nói chung và vấn đề phát triển nhà ở xã hội nói riêng thể hiện ở những mục đích mà thể chế chính trị hướng tới. Thể chế chính trị giữ vai trò định hướng, chi phối toàn bộ hoạt động kinh tế xã hội trong đó có vấn đề phát triển nhà ở xã hội. Điều này thể hiện trên phương diện mức độ quan tâm của Nhà nước đối với vấn đề phát triển nhà ở xã hội nhằm đảm bảo tính ổn định, công bằng khi xét các tiêu chí cho người nghèo và các đối tượng chính sách có thể tiếp cận với nhà ở xã hội ; năng lực thực thi các chính sách xã hội.

Hệ thống pháp luật đối với nhà ở xã hội bao gồm Luật nhà ở và các văn bản dưới luật hướng dẫn về nhà ở xã hội cùng hệ thống các luật khác liên quan đến nhà ở xã hội trong đó luật nhà ở được xem là căn cứ pháp lý cao nhất đảm bảo nhà ở xã hội phát triển đúng hướng, cụ thể là: các vấn đề về chính sách thu tiền sử dụng đất; qui định về phạm vi áp dụng, thuế suất của các sắc thuế trong khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, khi sử dụng và chuyển nhượng nhà ở xã hội; qui định về nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, qui định về ưu đãi vay vốn khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cũng như khi mua, thuê mua nhà ở xã hội ... Hệ thống pháp luật ảnh hưởng đến giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên nhiều phương diện. Một thể chế chính trị, pháp luật đồng bộ, đầy đủ rõ ràng, công bằng, ổn định và được thực thi tốt sẽ tạo thuận lợi cho việc hình thành và triển khai các giải pháp trong đó có giải pháp tài chính có hiệu quả và ngược lại.

- *Môi trường kinh tế*

Sự vận hành của nền kinh tế cũng như một giải pháp tài chính nói riêng bao giờ cũng gắn liền với bối cảnh kinh tế nhất định. Bối cảnh kinh tế được đánh giá thông qua các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô như: tốc độ tăng trưởng, chỉ số giá cả, chỉ số chứng khoán, lạm phát... và thu nhập bình quân đầu người. Đặc biệt trong đó yếu tố tốc độ tăng trưởng và thu nhập bình quân đầu người là những nhân tố ảnh hưởng lớn tới các giải pháp nói chung, giải pháp tài chính nói riêng nhằm phát triển nhà ở xã hội. Khi nền kinh tế tăng trưởng cao, tiềm lực tài chính, cũng như tích lũy của đối tượng nhà ở xã hội sẽ tăng, kéo theo cung, cầu nhà ở xã hội tăng cao, điều này là yếu tố thuận lợi cho việc triển khai thực thi các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

- *Môi trường khoa học công nghệ*

Đây là yếu tố cung cấp phương tiện để Nhà nước quản lý, phát triển hữu hiệu nhà ở xã hội, làm thay đổi một cách căn bản các điều kiện về quy trình và phương thức hoạch định, cách thức tổ chức thực thi cũng như giám sát việc triển khai các giải pháp tài chính. Việc ứng dụng công nghệ mới hiện đại, tiên tiến như công nghệ 4G, giao dịch trực tuyến... vào quản lý Nhà nước giúp tinh gọn bộ máy, xử lý hiệu quả hơn các dịch vụ công liên quan đến việc thực thi các giải pháp

tài chính của Nhà nước: giải pháp nguồn vốn, giải pháp giá, giải pháp ưu đãi tín dụng để phát triển nhà ở xã hội, quỹ phát triển nhà ở xã hội ... Để áp dụng được yếu tố công nghệ hiện đại, đòi hỏi nhà nước cần phải có các yếu tố đồng bộ như: tài chính, nhân lực, công nghệ...

- *Môi trường văn hoá- xã hội*

Yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, phương tiện và các hình thức thanh toán,... Các nhân tố ảnh hưởng thuộc yếu tố này thường được nhắc đến, bao gồm: những quan niệm, tư tưởng, đạo đức của cộng đồng về nhà ở xã hội, về giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội . Thêm vào đó, các yếu tố như: cơ cấu dân cư, giới tính, độ tuổi, mật độ, sự gia tăng dân số, tốc độ đô thị hóa... cũng có những tác động nhất định đến phát triển nhà ở xã hội ... Yếu tố văn hóa xã hội không những đòi hỏi Nhà nước dành quỹ đất và xây dựng các công trình văn hóa mà sẽ có những ưu đãi tài chính kèm theo. Đây là nội dung tương đối phức tạp, đa dạng, tốn nhiều thời gian và nguồn lực tài chính của các cơ quan quản lý Nhà nước.

1.2.4.2. Quan điểm của Nhà nước và chính quyền địa phương về phát triển nhà ở xã hội

Quan điểm của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội trong từng thời kỳ đặc biệt quan trọng. Vì đó là định hướng, là kim chỉ nam đưa các chương trình phát triển nhà ở xã hội vào thực tế nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng người nghèo khó khăn không đủ điều kiện để mua nhà. Ở các quốc gia trên thế giới và ở Việt Nam, phát triển nhà ở xã hội là một chính sách an sinh có ý nghĩa nhân đạo sâu sắc. Khi giải quyết các vấn đề về nhà ở xã hội với vai trò chủ đạo, định hướng và dẫn dắt Nhà nước phải đảm bảo được các tiêu chí ổn định, công bằng và hiệu quả.

Nhà nước đứng trên quan điểm chung, tổng thể để đánh giá khả năng, điều kiện thuận lợi và khó khăn từng khu vực để chỉ đạo từng địa phương phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan, thống nhất quan điểm. Từ quan điểm chung của Nhà nước sẽ có các văn bản, chủ trương, chính sách, giải pháp tài chính để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội từng địa phương cho phù hợp đạt hiệu quả cao nhất trong thời

kỳ. Địa phương có trách nhiệm thực sự chỉ đạo của Nhà nước thông qua các văn bản đã thi hành. Tùy thuận lợi và khó khăn riêng có của từng địa phương mà vận dụng linh hoạt, phù hợp với điều kiện, nguồn lực của địa phương để thực hiện. Sự phối hợp của cơ quan Trung ương và chính quyền địa phương ảnh hưởng lớn đến kết quả phát triển nhà ở xã hội.

1.2.4.3 . Chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ và chính quyền các cấp

Chính sách qui hoạch và kế hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội của Chính phủ và chính quyền địa phương cũng là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tổng thể các giải pháp nói chung, giải pháp tài chính nói riêng phát triển nhà ở xã hội. Việc qui hoạch và đưa ra một kế hoạch sử dụng đất, thực chất đó là việc qui hoạch mục đích sử dụng đất của từng vùng, từng khu vực cụ thể. Điều này tác động trực tiếp đến phát triển nhà ở xã hội. Chính sách quy hoạch đất đai phải được lập kế hoạch trong dài hạn và công bố công khai trên các cổng thông tin của các Cơ quan chuyên trách về vấn đề này để các doanh nghiệp cũng như người dân được biết.

1.2.4.4 Khả năng quản lý, điều hành chính sách của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội

Cơ chế quản lý, điều hành các chính sách của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội gồm 2 yếu tố cơ bản: một là cách thức và phương pháp quản lý, điều hành các chính sách; hai là bộ máy quản lý điều hành. Chính sách nhà ở xã hội có được giải quyết, đúng đối tượng, có đảm bảo ổn định, công bằng và phát triển đúng hướng hay không phụ thuộc khá nhiều vào khả năng quản lý điều hành các chính sách của Nhà nước. Một giải pháp tuy đúng nhưng cách thức điều hành và thực hiện sai thì giải pháp đó cũng trở nên vô nghĩa. Một giải pháp đúng, một cách thức quản lý và điều hành chính sách đúng nhưng bộ máy thực thi kém về năng lực thì cũng không thể đưa tính đúng đắn của giải pháp vào thực tiễn. Khi cơ chế quản lý và điều hành chính sách phù hợp với mục tiêu đề ra và thực tiễn nhà ở xã hội thì sẽ góp phần giải quyết kịp thời, hiệu quả các vấn đề về phát triển nhà ở xã hội.

1.2.4.5 Nguồn lực của Nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội

Thứ nhất, nguồn tài chính: Trong tất cả các khâu của quá trình phát triển đều cần có nguồn tài chính để đảm bảo. Đặc biệt với nhà ở xã hội là sản phẩm đặc thù, đòi hỏi nguồn kinh phí lớn, nguồn tài chính là yếu tố quan trọng nhất giúp việc thực hiện các giải pháp phát triển nhà ở xã hội nói chung, giải pháp tài chính nói riêng được hiệu quả, thành công và đạt được kế hoạch, mục tiêu đã đề ra. Việc không đảm bảo đầy đủ, dồi dào, thường xuyên, liên tục, đa dạng các nguồn tài chính sẽ gây hậu quả nghiêm trọng, bởi nguồn lực tài chính không đủ thì không những không thể triển khai, thực hiện các giải pháp tài chính để phát triển nhà ở xã hội mà còn gây lãng phí không cần thiết cho doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội, cho Nhà nước và cho toàn bộ nền kinh tế.

Thứ hai, nguồn lực về đất đai: Muốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội một trong những nguồn lực không thể thiếu được đó là quỹ đất dành cho lĩnh vực này. Việc bố trí quỹ đất đủ, hợp lý sẽ tạo tiền đề và thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội tăng nhanh. Ngược lại, nếu quỹ đất dành cho nhà ở xã hội của từng quốc gia, từng địa phương hạn hẹp hoặc bố trí không hợp lý thì dù có các nguồn lực khác thì cũng khó có thể phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, nguồn nhân lực: Đảm bảo thực thi có hiệu quả các giải pháp phát triển nhà ở xã hội nói chung, giải pháp tài chính nói riêng tất yếu cần có sự tham gia của các nhà khoa học, các chuyên gia pháp lý, các chuyên gia bất động sản, tài chính, các nhà quy hoạch, các kiến trúc sư. Đây là lực lượng nòng cốt trong các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội. Vì vậy, cần có phương pháp, những chính sách khích lệ, khen thưởng thích đáng để khai thác tối đa chất xám, trí tuệ của đội ngũ này trong việc xác định mục tiêu, đề ra kế hoạch chung cũng như kế hoạch cụ thể đến việc giám sát, kiểm tra, điều chỉnh các giải pháp tài chính đối với phát triển nhà ở xã hội sau một quá trình vận dụng triển khai vào thực tế sau này. Một đội ngũ nhà hoạch định, các chuyên gia tư vấn giỏi sẽ giúp Chính phủ đưa ra những giải pháp tốt, bền vững; giúp triển khai các giải pháp đó vào thực tiễn cuộc sống được dễ dàng, thuận lợi và đạt hiệu quả cao.

1.3. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI VỀ SỬ DỤNG GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1.3.1. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Giải quyết bài toán nhà ở xã hội từ lâu đã được Chính phủ nhiều nước trên thế giới quan tâm. Qua khảo cứu tác giả đã tổng hợp kinh nghiệm sử dụng giải pháp để phát triển nhà ở xã hội của 12 quốc gia đến từ Châu Á, Châu Âu, Châu Mỹ La tinh như sau:

1.3.1.1. Kinh nghiệm về giải pháp nguồn vốn

- *Tại Singapore*

Ở Châu Á, Singapore là một trong hai nước có lịch sử lâu đời về phát triển nhà ở xã hội. Chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp, đặc biệt là về giải pháp tài chính nhà ở xã hội của Singapore được thế giới đánh giá cao. Trong giai đoạn những năm 1950, phần lớn quỹ nhà ở của công dân là do Nhà nước cung cấp. Cơ quan xây dựng Singapore (Construction Bureau of Singapore) đã xây dựng hơn 900.000 căn hộ cho 81% dân số. Mục tiêu chiến lược của tổ chức này tại thời điểm đó là hình thành các căn hộ trong thời gian ngắn nhất và với kinh phí thấp nhất. Đó là những căn nhà thiết kế đơn giản, ưu tiên công năng sử dụng để đáp ứng những nhu cầu thiết yếu của cộng đồng về nhà ở lúc bấy giờ. Ngay cả những gia đình nhập cư với sự hỗ trợ về phương diện tài chính và chính trị từ Chính phủ cũng có thể hiện thực hóa ước mơ ngôi nhà của sinh viên mới ra trường với khoản tiết kiệm ít ỏi.

- *Tại Nhật*

Giải quyết tình trạng đất chật, người đông, Nhật Bản đã đề ra các chính sách hỗ trợ có liên quan, đó là hệ thống pháp luật đảm bảo về nhà ở. Cụ thể, người nghèo ở Nhật Bản không cần phải mua nhà ở mà chỉ cần thuê nhà ở. Chính phủ nước này thực hiện cung cấp nhà ở phúc lợi bằng hình thức cho thuê nhằm giải quyết khó khăn về nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp. Nguồn vốn đầu tư xây dựng loại hình nhà ở xã hội, do Nhà nước cung cấp, chính

quyền các địa phương chịu trách nhiệm bố trí đất, tổ chức xây dựng và quản lý [59].

- *Tại Hàn Quốc*

Quá trình phát triển và quản lý nhà ở Hàn Quốc hiện nay được đánh giá là một trong những nước thành công trên thế giới. Từ những năm 1970, Chính phủ Hàn Quốc đã xây dựng hệ thống nhà ở xã hội bằng cách đầu tư vốn vào Công ty Nhà ở Hàn Quốc (KNHC) - một tổ chức cung cấp nhà ở xã hội lớn nhất Hàn Quốc. Chính phủ đã đầu tư một số vốn nhất định vào KNHC, đồng thời thiết lập cách thức tổ chức hiệu quả về phát triển nhà ở cho các gia đình có thu nhập thấp. Cơ quan này đã hoạt động như một nhà đầu tư độc lập trong thời kỳ xây dựng chính sách tài chính. Dựa vào các nguồn quỹ tư nhân, đặc biệt các khoản chi trả từ người mua để phát triển thêm chương trình nhà ở. Vốn của KNHC cũng được thu hồi theo thời gian sở hữu nhà, vì thế chính những người mua nhà mới là những người cung cấp tài chính cho việc xây dựng, thi công công trình. Đồng thời, KNHC cũng tiến hành xây dựng nhà ở diện tích nhỏ để điều tiết cho những người có mức thu nhập thấp. Để cân đối lại khoản thâm hụt này, KNHC tìm kiếm lợi nhuận bằng cách phát triển các dự án nhà tại các thành phố lớn cho người có mức thu nhập trung bình trở lên.

Những người muốn mua nhà và lần đầu tiên mua nhà ở Hàn Quốc có thể vay vốn từ "Chương trình kế hoạch mua nhà lần đầu" với mức vay lên đến 70% tổng giá trị căn nhà với lãi suất thấp, khoảng 6% - 6,5%/năm. "Chương trình Chonsei" cung cấp các khoản vay để mua nhà cho những người làm công ăn lương có thu nhập thấp, chưa có nhà ở. Khoản vay từ chương trình này có thể lên đến 70% tổng giá trị căn nhà với lãi suất 5,5%/năm. Riêng với đối tượng có mức thu nhập thấp nhất sẽ được vay 70% giá trị căn nhà và hưởng lãi suất 3%/năm. [63]

- *Tại Pháp*

Với mục tiêu cải thiện đô thị qua việc giảm thiểu các khu nhà ổ chuột, ngay từ năm 1912, Hội đồng thành phố Paris đã quyết định vay vốn để xây dựng 20 nghìn căn nhà tại Thủ đô cho người nghèo. Đến năm 1980, kinh tế Pháp suy thoái

khiến ngân sách dành cho nhà ở xã hội giảm, các chung cư xuống cấp trầm trọng, dự án khôi phục nhà ở xã hội được Thị trường thành phố khởi xướng, sau đó đã trở thành dự án cấp quốc gia.

Tư tưởng chủ đạo của chính sách nhà ở xã hội là làm thế nào để người có thu nhập thấp được định cư trong những điều kiện tốt nhất có thể. Không thể chỉ dựa vào lòng nhân đạo hoặc ý thức tự giác của nhà đầu tư bất động sản để hiện thực hóa ý tưởng nhà ở xã hội. Nhà nước chủ động can thiệp bằng cách đặt ra khung pháp lý cho sự hình thành chung cư xã hội, đặc biệt là xây dựng bộ tiêu chí kỹ thuật cho căn hộ trong chung cư xã hội. Dù mang tên nhà ở xã hội nhưng nhà ở đó cũng có đầy đủ các tiện nghi đặc trưng cho cuộc sống của người dân đô thị phục vụ tốt cho cuộc sống hàng ngày của họ.

- *Tại Hoa Kỳ*

Ở Mỹ, chính quyền tham gia xây dựng nhà ở bắt đầu từ những năm 1930 (sau khủng hoảng kinh tế 1929 – 1933), khi số đông người thất nghiệp không có khả năng trả tiền thuê hay mua nhà. Mô hình nhà ở xã hội của Mỹ được thực hiện trải đều trên khắp đất nước, đặc biệt tập trung nhiều các đối tượng nhập cư hoặc khu vực có mức sống thấp, khu vực có sự bất bình đẳng rõ rệt đặc biệt là bất bình đẳng về thu nhập như: California, Arizona, Minetosa, Philadelphia... Sự bất bình đẳng về thu nhập ở Mỹ tạo nên một nhóm lớn cư dân (gần 90% người dân thuộc khu nhóm thu nhập thấp và trung bình) không được đáp ứng nhu cầu về nhà ở và chênh lệch cung cầu bất động sản. Chính điều này đã đẩy Chính phủ Mỹ đến với chủ trương phát triển nhà ở xã hội để cân bằng cán cân cung cầu của thị trường bất động sản. Sự can thiệp của chính quyền liên bang thể hiện ở việc tổ chức lại toàn bộ hệ thống đầu tư xây dựng nhà tư nhân, ra luật bảo hiểm cho các cơ quan tín dụng và cấp quỹ tín dụng để hoạt động hiệu quả. Tại Mỹ thành lập Bộ phát triển nhà ở và thành thị liên bang (HUD) với chức năng lập dự toán phát triển, trợ cấp nhà ở và tài trợ xây dựng nhà ở xã hội cho gia đình có thu nhập thấp. Điều này giúp cho người dân với nguồn tài chính có hạn có thể mua, thuê nơi ở. Từ 1937 áp dụng chương trình xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp và vô gia cư theo cách: Mua đất, thuê thiết kế và xây dựng trên cơ sở đấu thầu; Mua

nhà ở xây dựng mới, bán hay cho người nghèo thuê; Thuê các loại căn hộ chung cư và hỗ trợ cho người nghèo thuê lại.

Bốn biện pháp cụ thể là: Hỗ trợ tài chính thông qua phát hành tín phiếu; Hỗ trợ bù lỗ cho các đơn vị kinh doanh nhà phần chênh lệch giữa giá cho thuê thực tế, giá thị trường và giá ưu đãi, sao cho gia đình nghèo chỉ trả tiền thuê nhà không lớn hơn 30% thu nhập; Hỗ trợ sửa chữa, cải tạo nhà; Lựa chọn gia đình đủ điều kiện ở nhà xã hội thuộc sở hữu của Nhà nước.

Bên cạnh đó, Chính phủ Hoa Kỳ còn xây dựng chính sách thuê nhà và hỗ trợ nhà ở bằng việc xây dựng “chứng chỉ nhà ở” là giấy chứng nhận nhà ở cho những người có nhà ở xã hội và trung bình. Những người có chứng chỉ này có thể tự do chọn lựa phòng, nhà cho thuê và chỉ phải nộp tiền thuê không vượt quá 30% so với thu nhập của gia đình [63].

** Kinh nghiệm về giải pháp nguồn vốn thông qua việc thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở, Hợp tác xã nhà ở.*

- *Tại Singapore:*

Quỹ tiết kiệm nhà ở áp dụng khá thành công ở Singapore. Quỹ tiết kiệm Trung ương được thành lập, đây là quỹ tiết kiệm xã hội của người lao động Singapore, quỹ này phụ trách chỉ đạo các tổ chức tuyển dụng lao động đóng 13% và người lao động đóng góp lương hàng tháng 20% vào quỹ như một khoản tiết kiệm theo lãi suất ngân hàng để sử dụng mua nhà. Mỗi người lao động sẽ sở hữu 03 tài khoản tiết kiệm bao gồm: Tài khoản tiết kiệm thông thường; Tài khoản đặc biệt; Tài khoản y tế. Quỹ này được dùng cho 5 mục đích chính bao gồm: Sở hữu nhà ở; Vấn đề hưu trí, Y tế, Quỹ bảo trợ gia đình, Đầu tư. Người gửi tiền vào quỹ này được hưởng lãi suất 2,5%/năm. Trong 3 tài khoản trên, thì tài khoản Tiết kiệm thường được dùng cho mục đích sở hữu nhà ở. Cho tới tháng 3/2012, tài khoản của quỹ này được sử dụng tối đa là 100% cho mục đích mua nhà. [63].

- *Tại Malaysia*

Chính phủ Malaysia đã thành lập Quỹ tiết kiệm người lao động (EPF), với mục đích chính là đầu tư chứng khoán, tiền tệ, cho vay, trái phiếu, đầu tư tài sản...

Theo kế hoạch ngân sách năm 2012 đưa ra thì các công ty sử dụng lao động của Malaysia phải tăng mức đóng góp thu nhập vào Quỹ tiết kiệm người lao động từ 12% lên 13% cho người lao động dưới 55 tuổi; khoản đóng góp của người làm thuê vẫn giữ ở mức 11%. Đối với nhân công 55 đến 75 tuổi, tỷ lệ đóng góp từ chủ lao động tăng lên 6,5% từ tỷ lệ ban đầu là 6%, tức nhân công cao tuổi chỉ phải đóng góp vào quỹ 5,5%. Điều này giúp gia tăng khoản đóng góp vào quỹ của người chủ, thúc đẩy tạo một khoản tiết kiệm hỗ trợ cho nhân công làm thuê khi họ nghỉ hưu. Sau khi hình thành, Quỹ tiết kiệm người lao động được chia làm hai phần:

Một là, phần tài sản sử dụng lâu dài (chi trả lương hưu, bảo hiểm) chiếm 70%;

Hai là, phần tài sản linh hoạt (trong đó, có khoản mục người lao động có thể rút tiền dưới 100% để mua nhà) chiếm 30%. Người gửi tiền vào quỹ này được hưởng lãi suất 2,5%/năm, còn nếu rút tiền ra mua nhà thu nhập thấp thì phải chịu lãi suất 6,5%/năm [63].

- *Tại Trung Quốc*

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 $7\text{m}^2/\text{người}$ 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 [50].

- *Tại Thái Lan*

Về tổ chức bộ máy, cũng giống như Singapore, Chính phủ Thái Lan cũng thành lập cơ quan Cộng đồng nhà ở (UCDO) trực thuộc Bộ Nhà ở. UCDO có vai trò liên kết các tổ chức khác nhằm huy động tài chính để phát triển nhà ở; hoạch định chính sách, quy hoạch, thiết kế nhà ở.

Về chính sách tài chính, Chính phủ Thái Lan cho phép UCDO thành lập ngân hàng riêng với mục đích cung cấp tín dụng nhà ở; cung cấp những khoản vay cho người thu nhập thấp với lãi suất ưu đãi, để họ mua được nhà trả góp. Chính phủ thành lập Tổ chức nghiên cứu thị trường nhà ở, khuyến khích các nguồn vốn đầu tư của tư nhân và nước ngoài vào lĩnh vực nhà ở. Chính phủ cũng chú trọng giải quyết yêu cầu cải thiện môi trường, bảo đảm dành quỹ đất cho các công trình công cộng, dịch vụ xã hội, sân vườn, cây xanh trong khu nhà ở của người nghèo. Bảo đảm mức giá thuê nhà hợp lý đối với người thu nhập thấp, xây dựng chính sách thuê nhà.[50]

- *Tại Pháp*

Hiện nay, để đảm bảo quyền lợi cho người có thu nhập thấp, các công ty tư nhân chỉ được phép là nhà đầu tư thứ phát trong các dự án xây dựng nhà ở. Để đảm bảo quỹ nhà ở xã hội, mỗi khu vực sẽ được tính toán cụ thể nhu cầu nhà ở xã hội, từ đó phân bổ vào các dự án. Đặc biệt, nhà ở xã hội không xây dựng thành một khu vực riêng mà các dự án từ 800m^2 sàn trở lên sẽ phải có tối thiểu 2 căn hộ nhà

ở xã hội. Mỗi địa phương phải đảm bảo số căn hộ nhà ở xã hội bằng 20% tổng số căn hộ trên địa bàn. Đây là một sáng kiến đáng lưu ý.

- *Tại Thụy Điển*

Ở quốc gia này sử dụng mô hình quản lý nhà ở “*Hợp tác xã nhà ở*”. Nhà nước có hỗ trợ nhà ở đối với tất cả các loại sở hữu, không chỉ nhà ở xã hội riêng biệt dành riêng nhóm người nghèo khó. Trợ cấp nhà ở của Nhà nước được phân thẳng cho các hộ gia đình nằm trong diện được trợ cấp. Thụy Điển còn đặc biệt nổi tiếng với mô hình quản lý nhà ở được biết đến với tên Hợp tác xã nhà ở (HTX nhà ở). HTX nhà ở Thụy Điển ra đời vào những năm sau Thế chiến I. Sau Thế chiến II, nhà ở là chính sách quan trọng bậc nhất trong hệ thống phúc lợi xã hội, nhà nước phải trợ cấp chi phí xây dựng và giá cho thuê. Năm 1923 đã thành lập HTX nhà ở tại Stockholm, tiền thân của Liên đoàn HTX xây dựng và tiết kiệm nhà ở (HSB) Thụy Điển. Năm 1940 thành lập Liên đoàn HTX nhà ở (Ryksbyggen) là tổ chức của công đoàn công nhân xây dựng. Hai tổ chức này đóng vai trò quan trọng trong việc thực hiện chính sách nhà ở Thụy Điển. Đến năm 1967, Chính phủ tuyên bố “*Toàn dân phải được cung cấp căn hộ tốt với giá thành hợp lý*”. Từ 1965-1975 Thụy Điển đã xây dựng được 1 triệu căn hộ, chiếm gần 1/3 số nhà ở hiện nay. Từ năm 2001 bắt đầu tăng mạnh nhu cầu căn hộ, nhà ở chất lượng cao.

HTX hoạt động chuyên nghiệp làm giảm giá bán nhà, thuê nhà và phí dịch vụ, là bước đi thành công của HTX nhà ở Thụy Điển. Hiện nay tổng số căn hộ hiện có trên toàn quốc là 4,3 triệu, đạt tỷ lệ hơn 2 người/căn hộ. HTX nhà ở tham gia xây dựng, quản lý các căn hộ thuộc nhà chung cư, nhà tư nhân bán cho thuê, những căn hộ khu vực này thuộc diện nhà ở xã hội cho những người thu nhập thấp, chiếm khoảng 17% thị phần nhà toàn quốc. Hiện nay có hai tổ chức HTX lớn nhất là Liên đoàn quốc gia HTX xây dựng và tiết kiệm nhà ở (HSB): quản lý 370.000 căn hộ, chiếm 50% tổng số căn hộ thuộc HTX nhà ở quản lý (8,5% thị phần nhà toàn quốc) và Liên đoàn HTX nhà ở (Ryksbyggen): quản lý 180.000 căn hộ, chiếm 25% tổng số căn hộ thuộc HTX nhà ở quản lý (hay 4,25% thị phần nhà

toàn quốc); ngoài ra, các HTX và tổ chức tự quản khác quản lý 180.000 căn hộ, chiếm 25% tổng số căn hộ.

○ *Tại Đức:* mô hình tiết kiệm nhà ở.

Đầu tư tài chính cho lĩnh vực xây dựng nhà ở tại Đức được thực hiện chủ yếu thông qua hệ thống các ngân hàng thế chấp bất động sản và ngân hàng tiết kiệm xây dựng. Hệ thống các ngân hàng này hoạt động rất có hiệu quả ở Đức, có đến 60% nhà ở được giao dịch thông qua hệ thống này. Khác với ngân hàng thương mại, ngân hàng thế chấp bất động sản chỉ được phép hoạt động giới hạn trong một số nghiệp vụ tín dụng nhất định. Giao dịch thương mại chính của các ngân hàng này là cấp tín dụng dài hạn cho người dân mua nhà, được đảm bảo trả nợ bằng tài sản thế chấp là đất đai, nhà. Chức năng, nguyên tắc làm việc của các ngân hàng này được quy định chặt chẽ trong “Luật về ngân hàng thế chấp bất động sản” và “Luật về nghiệp vụ tín dụng” ở Đức. “Luật về ngân hàng thế chấp bất động sản” được soạn thảo trên cơ sở là nhà nước đặc biệt chú trọng xây dựng các biện pháp đồng bộ bảo vệ quyền lợi cổ đông. Các ngân hàng này chỉ được phép thực hiện hạn chế một số giao dịch với mức độ mạo hiểm thấp nhất, và tài sản để đảm bảo là trả nợ là đất đai, nhà cửa.

Một hình thức tín dụng và tích lũy tài chính của nhân dân để giải quyết vấn đề nhà ở được sự trợ giúp của nhà nước thực hiện rất có hiệu quả ở Đức là hệ thống các “ngân hàng tiết kiệm xây dựng”. Hiện nay, hệ thống này đang dần đầu và chiếm 35,3% thị trường cấp tín dụng thế chấp bất động sản tài trợ cho lĩnh vực nhà ở. Điểm đặc trưng của hệ thống các “ngân hàng tiết kiệm xây dựng” của Đức là việc tài trợ tín dụng được thực hiện theo một chu trình lớn, bao gồm 2 giai đoạn: giai đoạn tích lũy và giai đoạn vay tín dụng.

Trước tiên người gửi tiền (thành viên quỹ) ký hợp đồng với quỹ (ngân hàng tiết kiệm), trong đó quy định người gửi tiền có trách nhiệm trong khoảng thời gian nhất định (tối thiểu ít nhất là 1,5-2 năm) phải gửi tiền vào quỹ và được hưởng lợi nhuận theo lãi suất thỏa thuận thấp hơn thị trường. Số tiền hàng tháng phải gửi vào quỹ và thời hạn tích lũy được người gửi tiền tự quyết định theo khả năng tài chính của mình. Ngân hàng tiết kiệm có trách nhiệm cấp tín dụng cho người gửi

tiền (thành viên quỹ) theo lãi suất thấp (được thỏa thuận từ trước và không phụ thuộc vào biến động của thị trường) khi giai đoạn tích lũy kết thúc. Giai đoạn vay tín dụng bắt đầu khi người gửi tiền (thành viên quỹ) tích lũy được số tiền đủ lớn (khoảng 40%, 50% của số tiền cần vay phụ thuộc vào lãi suất vay). Sau đó người gửi tiền – thành viên quỹ nhận lại số tiền đã gửi và ký hợp đồng vay số tiền còn thiếu để mua nhà, tài sản cầm cố chính là nhà đã mua.

BẢNG 1.1 : Thống kê hệ thống ngân hàng tiết kiệm – xây dựng ở một số nước

Tên nước	Định chế tiết kiệm – cầm cố
Pháp	Caisse d'épargne logement
Đức	Bausparkasse
Anh	Building societies
Mỹ	Savings and loan associations/Mutual saving bank

Ở Đức hiện nay tồn tại 2 hình thức trợ giúp Nhà nước cho hệ thống “Ngân hàng tiết kiệm xây dựng”, đó là: Trợ giúp mua nhà sở hữu cá nhân;- Trợ giá trực tiếp tiền thuê nhà, tiền điện, nước, ga...

1.3.1.2. Kinh nghiệm về giải pháp thuế

- *Tại Nhật:* Chính phủ áp dụng chính sách ưu đãi và miễn giảm thuế như thuế bất động sản, thuế sở hữu tài sản cố định nhằm khuyến khích người dân tự xây nhà ở và mua nhà.[59].

- *Tại Thái Lan:* Chính phủ chủ trương trích 20% khoản thuế thu nhập đánh vào nhóm người giàu để bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở.

1.3.1.3. Kinh nghiệm về giải pháp tín dụng

- *Tại Nhật*

Để khuyến khích doanh nghiệp tham gia xây dựng và phát triển nhà ở. và người dân có thể tiếp cận được với nhà ở phúc lợi, Chính phủ đã ban hành chính sách tài chính thông qua việc áp dụng chính sách ưu đãi lãi suất thấp Người thu nhập thấp được Chính phủ cho vay vốn mua nhà với lãi suất thấp chỉ bằng 1/3 lãi suất thông thường và thời hạn hoàn trả vốn là 35 năm.

- *Tại Philippin*

Để giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp, khởi đầu phải tạo việc làm và hướng dẫn cách làm việc cho họ, sau đó có sự phối hợp giữa Nhà nước và nhân dân. Các chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp của Philipines rất đa dạng với sự tham gia phối hợp giữa cộng đồng, các tổ chức phi chính phủ và cơ quan nhà nước. Nhà nước tham gia vào các chương trình phát triển nhà ở bằng cách bỏ vốn cho các cơ quan Chính phủ vay với lãi suất thích hợp. Luật pháp Philipines quy định tất cả các tổ chức tư nhân phải đóng góp vào quỹ phát triển nhà ở cho người nghèo bằng khoản trích ra từ lợi nhuận. Các tổ chức phi chính phủ phải tự triển khai công việc lo nhà cho người nghèo.

- *Tại Thụy Điển*

Trước năm 1990 Chính phủ Thụy Điển có trợ cấp nhà ở từ nguồn vốn ngân sách Trung ương bảo lãnh các khoản vay, hỗ trợ lãi suất về xây dựng nhà ở áp dụng cho các HTX và doanh nghiệp. Từ năm 1991 đến nay Chính phủ dừng hỗ trợ, thị trường hóa vốn đầu tư thúc đẩy các doanh nghiệp, HTX cạnh tranh.

- *Tại Brazil*

Đưa ra chính sách bảo đảm, tăng cường hỗ trợ tín dụng trong xây dựng NOXH: Để thực thi kế hoạch phát triển nhà ở, các Ngân hàng xây dựng nhà ở trên toàn Brazil đã thống nhất về công tác phê duyệt các khoản vay và cấp nhà ở. Các ngân hàng này đều sử dụng chính sách hỗ trợ trọng điểm cho gia đình có thu nhập thấp. Những người có thu nhập thấp và trung bình có thể mua nhà do Chính phủ đầu tư xây dựng, đồng thời có thể hưởng ưu đãi cho vay dài hạn với lãi suất năm thấp nhất 1%. Tuy nhiên, giá cả và chất lượng nhà ở dành cho người thu nhập thấp và trung bình có khác nhau.

Tăng đầu tư cho nhà ở xã hội, đề ra chế độ Quỹ bảo đảm việc làm: Mục đích chính của Quỹ bảo đảm việc làm là: Như một bảo hiểm nghề nghiệp, tăng phúc lợi cá nhân; Như một khoản vay xây dựng nhà ở, thúc đẩy việc xây dựng nhà ở; Như một quỹ tín dụng nhà ở, trực tiếp cải thiện điều kiện cư trú cho công nhân. Sau khi công nhân tham gia Quỹ được 6 năm, khi mua nhà có thể rút tiền trong tài khoản để trả khoản tiền mua nhà. Để đảm bảo đầu tư nhà ở và nguồn vốn tín dụng, vào năm 1966, Chính phủ Brazil đã thông qua chế độ cải cách bảo đảm xã hội,

xây dựng nên “Quỹ bảo đảm việc làm” nhằm kết hợp khéo léo giữa kế hoạch phúc lợi xã hội và Quỹ phát triển nhà ở. Cùng với sự gia tăng của số lượng công nhân tham gia Quỹ, nguồn vốn dành cho nhà ở và phát triển đô thị của các ngân hàng xây dựng toàn quốc cũng ngày càng tăng lên [63].

1.3.1.4. Kinh nghiệm về giải pháp giá

- *Tại Singapore*

Singapore đã ưu đãi giá thuê nhà thông qua quy định trong điều kiện thuê. Còn với bán nhà, Singapore thực hiện cơ chế mua nhà ở ưu đãi cho người thu nhập thấp được áp dụng lần đầu tiên vào 2006, dùng để hỗ trợ các công dân, hộ gia đình có thu nhập ổn định để mua căn hộ lần đầu của HDB. Đây là một cơ chế trợ cấp thêm ngoài các ưu đãi thông thường. Cơ chế này được cải thiện nhằm hỗ trợ nhiều hơn cho người thu nhập thấp bằng việc tăng mức trần thu nhập thấp, tăng số tiền trợ cấp để giúp cho hộ gia đình sở hữu căn hộ đầu tiên của họ. Với việc bán nhà thu nhập thấp. Chính phủ Singapore đã áp dụng chính sách trợ giá thông qua việc bao cấp một phần giá nhà hay các ưu đãi khác để việc hình thành giá nhà được thấp hơn. Chính phủ Singapore đã thực hiện thành công các chương trình nhà ở và vẫn tiếp tục đóng vai trò chủ chốt trong việc tổ chức thị trường nhà ở.

- *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 01/03/2004. 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 [50].

- *Tại Thụy Điển*

Ở quốc gia này, chương trình xây dựng nhà ở có tên gọi “ Miljonprogrammet” với mục tiêu “ Toàn dân phải được cung cấp căn hộ tốt với giá thành hợp lý”. Đây có thể xem là một chủ trương khá thành công trong chiến dịch xóa bỏ các nhà tạm cư, các khu ở xuống cấp trên khắp đất nước Thụy điển. Chỉ trong khoảng 10 năm, Thụy điển đã xây dựng được khoảng 1 triệu căn hộ, chiếm gần 1/3 số nhà ở hiện tại. Dù được xây với giá cả ưu đãi cho người mua nhưng cơ sở vật chất và hạ tầng vẫn tương đối tốt đáp ứng đầy đủ nhu cầu của người dân. Chính sự đầu tư đặt lợi ích của người dân lên trên lợi nhuận kinh doanh đã đem lại một mô hình nhà ở thành công rực rỡ cho Thụy Điển lúc bấy giờ và làm tiền đề vững chắc cho tiến trình phát triển các căn hộ xã hội chất lượng tốt hơn sau này. Để có được thành công đó, Chính phủ Thụy điển đã áp dụng các giải pháp hỗ trợ cho doanh nghiệp và người dân như sau:

- Trợ cấp cho người thuê nhà: Giảm tiền thuê nhà, giảm phí dịch vụ ngoài tiền nhà. Khoản trợ cấp này từ chính quyền địa phương, áp dụng tùy thực tiễn địa phương. Đây là thực tế được áp dụng rộng rãi ở nhiều nước châu Âu.

- Hỗ trợ đất đai của chính quyền địa phương: Chính quyền địa phương ở Thụy Điển quy hoạch sử dụng quỹ đất đai cho thuê đến 90 năm để HTX xây dựng nhà ở xã hội để bán, với giá thấp hơn thị trường từ 30-60% tùy theo địa phương và lô đất cụ thể.

- Hỗ trợ hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới đất của dự án: Thực chất Nhà nước bù lãi suất vay ngân hàng, xây dựng hạ tầng đến ranh giới dự án.

1.3.2. Bài học kinh nghiệm về sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội cho Hà Nội, Việt Nam

Từ những kinh nghiệm về sử dụng giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội của các nước trên thế giới như đã trình bày ở trên, có thể rút ra một số bài học

kinh nghiệm trong vấn đề sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội cho Hà Nội, Việt Nam như sau:

- Bài học về giải pháp nguồn vốn

Một là, Nhà nước trực tiếp đầu tư vốn để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê.

Hai là, thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở như một kênh cung ứng vốn hiệu quả cho phát triển nhà ở xã hội. Quỹ tiết kiệm về nhà ở xã hội ở trên thế giới phần lớn thường không được thành lập riêng rẽ, mà nó chỉ xuất hiện là một nhánh nhỏ trong một quỹ chung có nhiều mục đích sử dụng như: Hưu trí, bảo hiểm, đầu tư chứng khoán, bất động sản... Thông qua việc thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở, có thể thấy các nước rất quan tâm đến đối tượng có nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội bằng việc đóng góp vào Quỹ tiết kiệm nhà ở, những người thu nhập thấp đã chủ động và có trách nhiệm trong việc tạo nguồn để từng bước cải thiện điều kiện sống của mình; đồng thời gắn kết trách nhiệm của xã hội, cộng đồng và từng người dân trong việc tạo lập quỹ nhà ở xã hội .

- Bài học về giải pháp thuế: Nhà nước có thể qui định một tỷ lệ thuế thu nhập nhất định đối với nhóm người giàu (ví dụ ở Thái Lan là 20%) để bổ sung vào Quỹ phát triển nhà ở. Đồng thời miễn giảm một số loại thuế bất động sản giảm bớt chi phí cho chủ đầu tư tham gia xây dựng dự án nhà ở xã hội

- Bài học về giải pháp tín dụng: Nhà nước thông qua việc cấp vốn tín dụng cho vay ưu đãi hoặc bảo lãnh về vốn đối với người mua, hoặc thuê nhà. Hình thức hỗ trợ trực tiếp này có thể thực hiện thông qua một số biện pháp cụ thể:

+ Nhà nước cho các đối tượng thu nhập thấp vay vốn ưu đãi từ Ngân sách để mua nhà theo giá kinh doanh, hoặc Ngân sách hỗ trợ bù phần chênh lệch lãi suất vay vốn tín dụng thương mại tạo điều kiện cho người vay vốn có thể mua nhà theo giá thị trường.

+ Nhà nước bảo lãnh một phần tiền thuê nhà theo nguyên tắc người thuê nhà được đảm bảo thanh toán một phần chi phí thuê nhà ở thông qua việc cấp giấy bảo lãnh thanh toán.

- Bài học về giải pháp giá : Việc quản lý giá nhà cho thuê, mua đối với các đối tượng thụ hưởng chủ yếu theo các cơ chế: Thời gian đầu các nước thường tập

trung vào việc Nhà nước hỗ trợ trực tiếp một phần giá cả nhà thuê, mua nhà ở xã hội để hỗ trợ cho các đối tượng để các đối tượng chính sách tự thuê nhà ở (thông qua hình thức Nhà nước trợ giá thuê nhà ở theo mức qui định và quản lý chặt chẽ việc thực hiện chế độ hỗ trợ tiền nhà ở). Việc quản lý giá cả là khâu quan trọng, quyết định các yếu tố cấu thành giá thuê, mua nhà ở xã hội. Nhìn chung, với việc bán nhà thu nhập thấp, hầu hết Chính phủ các nước đều có chính sách trợ giá thông qua việc bao cấp một phần giá nhà hay các ưu đãi khác để việc hình thành giá nhà được thấp hơn (Singapore, Malaysia...).

Phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam hiện đang là một nội dung được Nhà nước đặc biệt quan tâm nhằm thực hiện “quyền có nhà ở” của mỗi người dân mà Hiến pháp nước ta đã quy định. Để làm tốt chính sách này, việc xem xét, tìm hiểu kinh nghiệm của các nước trên thế giới để rút ra các bài học kinh nghiệm cho việc phát triển nhà ở xã hội ở Việt Nam là một việc làm hết sức cần thiết và cần được các nhà quản lý, các nhà hoạch định chính sách về nhà ở quan tâm. Tuy nhiên, việc áp dụng cũng cần được xem xét một cách kỹ lưỡng để phù hợp với thực tiễn của Việt Nam, đó là một trong những điều kiện quyết định làm nên thành công cho mô hình này ở nước ta.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Trong chương 1, luận án đã xây dựng khung lý thuyết nghiên cứu về nhà ở xã hội, phát triển nhà ở xã hội và giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, cụ thể:

Trong phần đầu tiên, luận án đã phân tích những nội dung cơ bản về nhà ở xã hội, đặc điểm nhà ở xã hội, khái niệm và các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của nhà ở xã hội. Đây là những nội dung quan trọng là cơ sở để nghiên cứu thực trạng về nhà ở xã hội ở Chương 2.

Phần tiếp theo, luận án đã làm rõ khái niệm giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, các nội dung cơ bản và tác động của giải pháp tài chính đến phát triển nhà ở xã hội cụ thể gồm: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp về tín dụng, giải pháp về giá. Đồng thời xem xét các nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội như các nhân tố thuộc về môi trường vĩ mô: chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội, khoa học kỹ thuật; quan điểm của Nhà nước và chính quyền địa phương về phát triển nhà ở xã hội, chính sách quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, khả năng quản lý, điều hành của Chính phủ, các nguồn lực của Nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội. Đây là cơ sở quan trọng để nghiên cứu thực trạng từ đó đánh giá những kết quả, hạn chế, tìm ra các nguyên nhân của hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội ở các chương 2.

Luận án cũng đã khảo cứu, phân tích kinh nghiệm sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội ở 12 quốc gia trên thế giới từ đó rút ra 4 bài học kinh nghiệm cho Hà Nội, Việt Nam, cụ thể: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp thuế, giải pháp tín dụng, giải pháp giá.

CHƯƠNG 2

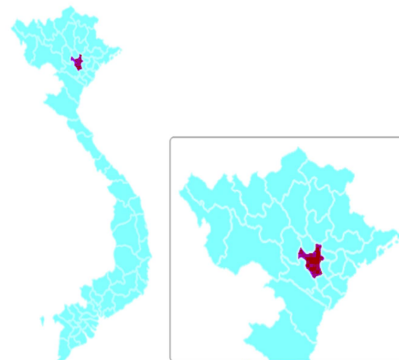
THỰC TRẠNG GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.1. ĐẶC ĐIỂM CHUNG CỦA HÀ NỘI ẢNH HƯỞNG ĐẾN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

2.1.1. Đặc điểm về tự nhiên

a/ Về vị trí địa lý

Thủ đô Hà Nội nằm ở vị trí trung tâm đồng bằng Bắc Bộ, là trung tâm đầu não về chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học kỹ thuật, đầu mối giao lưu quốc tế của cả nước. Hà Nội là một trong hai đô thị được Chính Phủ công nhận là đô thị đặc biệt của cả nước. Thủ đô Hà Nội được định hướng phát triển theo mô hình chùm đô thị



gồm: khu vực đô thị trung tâm, 5 đô thị vệ tinh, các thị trấn được kết nối bằng hệ thống giao thông đường vành đai kết hợp các trục hướng tâm, có mối liên kết với mạng lưới giao thông vùng và quốc gia.

b/ Diện tích

Tính đến đầu năm 2020, Hà Nội có diện tích 3358,59 km² và dân số khoảng 8 triệu người, nằm trong 17 thủ đô lớn nhất thế giới (lớn hơn rất nhiều so với cũ khi chưa mở rộng: diện tích gần 1.000 km² và dân số khoảng 3,4 triệu người). Đến nay, Hà Nội hiện có 30 đơn vị hành chính cấp quận, huyện, thị xã, cụ thể: gồm 12 quận, 17 huyện ngoại thành, 1 thị xã.

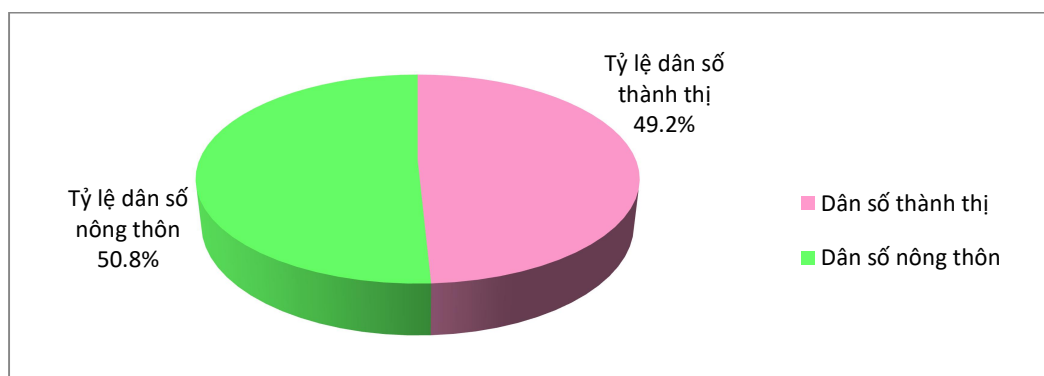
2.1.2 Đặc điểm về dân số

** Quy mô dân số*

Tổng dân số của thành phố Hà Nội ngày 01/4/2019 là 8.053.663 người, trong đó: Dân số nam là 3.991.919 người, chiếm 49,6%; dân số nữ là 4.061.744 người, chiếm 50,4%. Dân số sống ở khu vực thành thị là 3.962.310 người, chiếm 49,2% và ở khu vực nông thôn là 4.091.353 người, chiếm 50,8%. Hà Nội là Thành phố đông dân thứ hai của cả nước, sau thành phố Hồ Chí Minh (8.993.082 người). Tỷ lệ tăng dân số bình quân năm trong mười năm qua (2009-2019) của Hà Nội là

2,22%/năm, cao hơn mức tăng của cả nước (1,14%/năm) và cao thứ 2 trong vùng Đồng bằng sông Hồng, chỉ sau Bắc Ninh (2,90%/năm).

BIỂU ĐỒ 2.1: QUI MÔ DÂN SỐ CỦA HÀ NỘI NĂM 2019

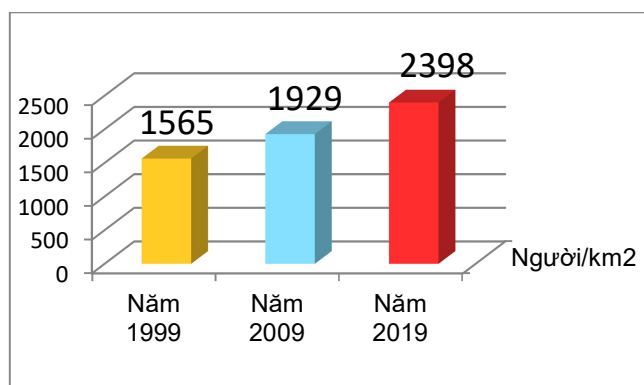


Nguồn Cục thống kê Hà Nội

* Mật độ dân số

Hà Nội là thành phố đông dân thứ hai của cả nước và cũng có mật độ dân số cao thứ hai trong 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Mật độ dân số của thành phố Hà Nội năm 2019 là 2.398 người/km², cao gấp 8,2 lần so với mật độ dân số cả nước. So với năm 1999 và năm 2009, mật độ dân số của Thành phố tăng khá nhanh: Năm 2019 tăng 469 người/km² so với năm 2009 và tăng 833 người/km² so với năm 1999. Điều này cho thấy áp lực về cơ sở hạ tầng đối với Thành phố ngày càng lớn. Năm 2019 mật độ dân số khu vực thành thị lên tới 9.343 người/km², cao gấp 6,7 lần khu vực nông thôn (1.394 người/km²).

BIỂU ĐỒ 2.2: MẬT ĐỘ DÂN SỐ HÀ NỘI QUA CÁC THỜI KỲ



Nguồn: Cục thống kê Hà Nội

Có thể thấy, mật độ dân số ở Hà Nội khá cao, nhưng phân bố dân số không đồng đều; khoảng cách về dân số giữa quận và huyện, giữa thành thị và

nông thôn và ngay cả giữa các huyện ngoại thành còn khá lớn với xu hướng tiếp tục gia tăng.

BẢNG 2.1: MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHỦ YẾU VỀ DÂN SỐ CỦA HÀ NỘI

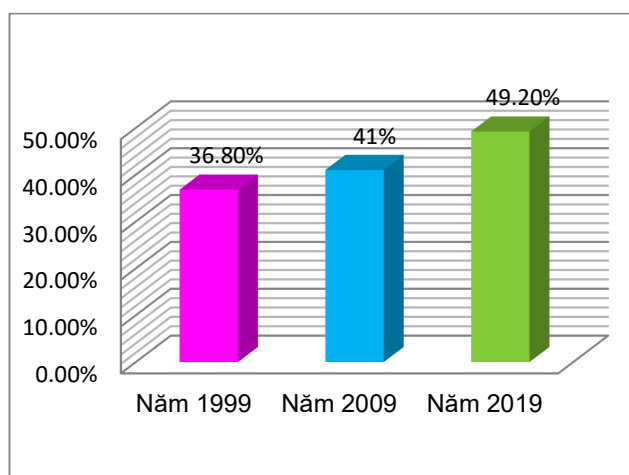
STT	CHỈ TIÊU	2010	2015	2016	2017	2018	2019
1	Dân số trung bình (nghìn người)	6617,9	7433,6	7590,8	7742,2	7914,5	8093,9
2	Mật độ dân số (người/km ²)	1970	2213	2260	2305	2356	2410
3	Tỷ lệ tăng dân số (%)	2,2	2,0	2,1	2,0	2,2	2,3
4	Tỷ lệ nhập cư (%)	10,8	4,7	4,6	3,0	4,7	8,8
5	Tỷ lệ xuất cư (%)	4,9	4,1	2,6	3,3	2,6	2,5
6	(Tỷ lệ nhập cư- Tỷ lệ xuất cư) (%)	5,9	0,6	2,0	-0,3	2,1	3,3

Nguồn: Niên giám thống kê Hà Nội 2018, 2019

- **Tốc độ đô thị hóa**

Trong thời gian qua, tốc độ đô thị hóa ở thành phố Hà Nội đang diễn ra mạnh mẽ, đây cũng là xu thế tất yếu của các thành phố lớn, thể hiện qua tỷ lệ dân số khu vực thành thị tăng nhanh: từ 36,8% năm 1999 lên 41% năm 2009 và 49,2% năm 2019. Ước tính tốc độ đô thị hóa của Hà Nội đến năm 2030 có thể đạt 65-68%. (*Nguồn Cục Thống kê Hà Nội*).

BIỂU ĐỒ 2.3: TỐC ĐỘ ĐÔ THỊ HÓA TẠI HÀ NỘI QUA CÁC THỜI KỲ



Nguồn: Cục thống kê Hà Nội

2.1.3. Đặc điểm về nhà ở

Các chương trình nhà ở của Hà Nội đến năm 2030 Hà Nội đặt ra mục tiêu diện tích bình quân toàn Thành phố đạt 31,5 m² sàn/người. Trong khi đó thực tế, năm 2018, diện tích nhà ở bình quân đầu người của Hà Nội đối với nhà kiên cố và

bán kiên cố lần lượt là 28,1m²/người và 24,6 m²/người (cao hơn so với trung bình của cả nước) (*Bảng 2.2*).Tuy nhiên đáng chú ý là diện tích nhà ở bình quân đầu người của Thành phố đối với loại nhà thiếu kiên cố và nhà đơn sơ (nhà của những đối tượng người lao động nghèo, thu nhập thấp) chỉ đạt ở mức rất thấp 13,6 m²/người đối với nhà thiếu kiên cố và 12,5 m²/ người đối với nhà đơn sơ (thấp hơn so với cả nước là 15,3m²/người đối với nhà thiếu kiên cố và 14,6m²/người đối với nhà đơn sơ).

BẢNG 2.2: DIỆN TÍCH NHÀ Ở BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI NĂM 2018

ĐVT: m²

STT	Loại nhà	HÀ NỘI	CẢ NƯỚC
1	Nhà kiên cố	28,1	26,4
2	Nhà bán kiên cố	24,6	22,2
3	Nhà thiếu kiên cố	13,6	15,3
4	Nhà đơn sơ	12,5	14,6
	Chung	27,7	23,8

Nguồn: Niên giám thống kê Việt Nam 2018

2.1.4. Đặc điểm về kinh tế

Kinh tế Hà Nội được coi là một trong những khu vực kinh tế lớn của nước ta. Trong những năm qua, cùng với thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội đã không ngừng phát triển mạnh mẽ về kinh tế, đóng góp vào sự phát triển chung của kinh tế cả nước.

Theo số liệu thống kê của thành phố Hà Nội, tổng sản phẩm (GRDP) năm 2019 của thành phố ước tăng 7,62%. Thu ngân sách trên địa bàn ước đạt 264,7 nghìn tỷ đồng. Vốn đầu tư phát triển ước tăng 12,9% (kế hoạch từ 10,5% – 11%), đặc biệt thu hút đầu tư nước ngoài đạt 8,05 tỷ USD, là năm thứ 2 liên tiếp dẫn đầu cả nước. (*Nguồn: Cục thống kê Hà Nội*)

2.1.5. Đánh giá tác động của đặc điểm chung ảnh hưởng đến việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

a. Thuận lợi

Hà Nội được mở rộng (8/2008) cả về diện tích và dân số, theo đó diện tích Hà Nội trên 3.000 km² tăng hơn 3 lần so với Hà Nội cũ. Như vậy, Hà Nội đang và sẽ có nhiều quỹ đất hơn để phát triển nhà ở, góp phần giảm bớt sức ép về nhà ở hiện nay tại trung tâm thành phố. Những đặc điểm thuận lợi về địa hình (bằng phẳng, nền đất tốt...) sẽ tạo ra nhiều lựa chọn hơn trong thiết kế, xây dựng nhà ở

xã hội. Hướng ưu tiên chính trong thiết kế xây dựng nhà xã hội sẽ là những khu nhà cao tầng, diện tích xây dựng lớn để tiết kiệm đất.

Một thuận lợi khác cho sự phát triển nhà ở xã hội đó là hiện nay, nền kinh tế của thành phố đang có mức phát triển rất cao. Kết quả sơ bộ Tổng điều tra năm 2019 cho thấy, sau 10 năm Thành phố Hà Nội đã đạt được kết quả khá toàn diện, kinh tế tăng trưởng khá, tốc độ tăng dân số đạt bình quân 2,2%/năm. Hà Nội đang là điểm thu hút đầu tư lớn. Nhà nước cũng như thành phố đã có rất nhiều chính sách ưu đãi đầu tư vào phân khúc thị trường nhà ở xã hội, đây sẽ là thị trường tiềm năng trong tương lai.

Trong thời gian qua, điều kiện nhà ở của các hộ dân cư đã được cải thiện rõ rệt, đặc biệt ở khu vực thành thị. Hầu hết các hộ dân cư đều có nhà ở và chủ yếu sống trong các loại nhà kiên cố và bán kiên cố; diện tích nhà ở bình quân đầu người tăng lên đáng kể, sát với mục tiêu Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 do Thủ tướng Chính phủ ban hành theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011.

b. Khó khăn

Thứ nhất, quy mô dân số tăng nhanh, mật độ dân số cao: Việc Hà Nội mở rộng địa giới hành chính (tháng 8/2008) làm quy mô dân số tăng nhanh, cùng với mật độ dân số cao và không đồng đều giữa các khu vực tạo ra nhiều khó khăn trong công tác giải quyết nhà ở trên địa bàn thành phố. Hà Nội là một trong 2 thành phố tập trung cán bộ công chức viên chức, lực lượng vũ trang đặc biệt công nhân tại các khu công nghiệp, sinh viên tại các trường đại học cao đẳng lớn nhất cả nước và liên tục tăng nhanh trong các năm trở lại đây (*Bảng 2.3*). Nhu cầu nhà ở của các đối tượng này lại rất lớn. Đây được coi là một sức ép lớn trong việc phát triển quỹ nhà ở xã hội trong tương lai khi mà việc giải quyết nhà ở cho các đối tượng trên vốn đã gặp nhiều khó khăn khi Hà Nội chưa sát nhập.

**BẢNG 2.3: SỐ LƯỢNG CÔNG NHÂN TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP
VÀ SINH VIÊN CAO ĐẲNG, ĐẠI HỌC TẠI HÀ NỘI**

ĐVT: người

Nội dung	2015	2016	2017	2018	2019
1. Số lượng công nhân tại các KCN	721.872	750.050	772.791	775.267	796.416
2. Số lượng Sinh viên Cao đẳng, Đại học	611.608	747.760	664.169	629.063	548.009

Nguồn: Niên giám thống kê Hà Nội 2015-2019 và tác giả tính toán

Thứ hai: tốc độ đô thị hóa tăng nhanh ở Thành phố Hà Nội cũng gây sức ép rất lớn đến vấn đề giải quyết nhà ở cho người dân, đặc biệt là bộ phận người dân nghèo, thu nhập thấp không có điều kiện mua nhà.

Thứ ba, việc thay đổi cơ sở hạ tầng giao thông đô thị (để mở rộng những trục đường chính của Thủ đô, rất nhiều ngôi nhà đã bị phá bỏ để giải phóng mặt bằng; việc hình thành các khu công nghiệp, các cơ sở kinh tế, giáo dục, văn hóa, xã hội...trong những năm vừa qua làm cho nhu cầu về nhà ở xã hội tăng nhanh.

2.2. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA.

Từ lâu, các chương trình về nhà ở xã hội đã được Đảng và Nhà nước quan tâm. Năm 2011, đánh dấu một bước đột phá về giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân đô thị. Đó là “Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030” được Thủ tướng phê duyệt theo Quyết định 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011. Các năm tiếp theo 2013, 2014, 2015, chiến lược này đã được cụ thể hóa trong Luật nhà ở 2014, Nghị định 188/NĐ-CP ngày 20/11/2013 và Nghị định 100/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội trong đó quy định Nhà nước phải có chính sách nhà ở để cải thiện cho người dân. Điều này đã khẳng định quan điểm của Đảng và Nhà nước về phát triển nhà ở cho người nghèo. Theo đó, Nhà nước có trách nhiệm can thiệp hoặc hỗ trợ người dân có nhà ở, đặc biệt là hỗ trợ những người có thu nhập thấp, không có điều kiện mua nhà nhằm đảm bảo an sinh xã hội, nâng cao chất lượng sống cho đại bộ phận dân chúng [64].

Theo Luật nhà ở 2014 quy định 10 nhóm đối tượng khó khăn được hỗ trợ về nhà ở được hưởng chính sách nhà ở xã hội. Thời gian qua (từ 2011-2020), khi xây dựng các kế hoạch phát triển nhà ở xã hội theo Quyết định 6336/QĐ/UBND

ngày 28/11/2014 của UBND Hà Nội và trong các Báo cáo đánh giá kết quả phát triển của các cơ quan Nhà nước phụ trách vấn đề này thì các chương trình phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội chia làm 3 nhóm như sau:

- **Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp** cho các đối tượng người có thu nhập thấp và người thuộc diện hộ gia đình nghèo tại khu vực đô thị; cho người có công với cách mạng; cán bộ, công chức, viên chức, trong cơ quan hành chính sự nghiệp, cơ quan Đảng và đoàn thể hưởng lương từ ngân sách; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp (bao gồm sĩ quan, hạ sĩ quan, chiến sĩ là quân nhân chuyên nghiệp) thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách; người làm công tác cơ yếu không phải là quân nhân được hưởng các chế độ, chính sách như đối với quân nhân theo quy định của pháp luật về cơ yếu; đối tượng bảo trợ xã hội theo quy định của pháp luật về chính sách trợ giúp các đối tượng bảo trợ xã hội; người cao tuổi độc thân, cô đơn không nơi nương tựa các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ trên địa bàn Thành phố.

- **Nhà ở xã hội cho công nhân** cho các đối tượng công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề trên địa bàn Thành phố.

- **Nhà ở xã hội cho sinh viên** cho đối tượng học sinh, sinh viên tại các trường Đại học, Cao đẳng trên địa bàn Thành phố.

Vì vậy, trong phạm vi luận án này, các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội cũng được chia theo 3 nhóm trên. Thực trạng các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua có thể chia làm 2 giai đoạn: 2011-2015 và 2016-2020.

2.2.1. Giai đoạn 2011-2015

Theo Báo cáo của Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thành phố Hà Nội, trong giai đoạn 2011-2015, tổng số dự án nhà ở xã hội đã triển khai của Hà Nội là 30 dự án trong đó có 17 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, 5 dự án nhà ở xã hội cho công nhân, 8 dự án nhà ở xã hội cho sinh viên. Đặc biệt trong thời gian này, Bộ xây dựng đã rà soát, phân loại, điều chỉnh cơ cấu căn hộ, chuyển một số dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội nhằm tăng cung hàng hóa cho phân khúc nhà ở này. Theo báo cáo của Sở xây dựng Hà

Nội, trong năm 2013,2014, UBND Thành phố Hà Nội đã chấp thuận cho phép chuyển đổi 9 dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội với khoảng 1.154.538 m² sàn xây dựng, trong đó có một số dự án như: cụ thể gồm dự án 143 Trần Phú- Hà Đông; dự án AZ Thăng Long- Hoài Đức- Hà Nội; dự án 30 Phạm Văn Đồng- Cầu Giấy- Hà Nội; Dự án Đặng xá 2- Gia Lâm...). Kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tính đến cuối tháng 12/2015 đã hoàn thành tổng 1.384.034 m² sàn xây dựng trong đó có 850.304 m² sàn xây dựng tương ứng 21.830 căn hộ cho người thu nhập thấp; 203.714 m² sàn tương ứng 23.656 chỗ ở cho công nhân và 330.016 m² tương ứng 25.058 chỗ ở cho sinh viên. Như vậy so với kế hoạch đề ra (2.825.034 m² sàn) thì kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội của thành phố giai đoạn này chỉ đạt 49%, tổng số m² sàn, số còn thiếu chưa đáp ứng được nhu cầu của đông đảo người thu nhập thấp, công nhân, sinh viên trên địa bàn Thành phố tính đến cuối năm 2015 là 1.441.000 m². (**Bảng 2.4**).

**BẢNG 2.4: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN
CÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI
GIAI ĐOẠN 2011-2015**

STT	Nội dung	Kế hoạch		Kết quả thực hiện		Số Số m ² xây a
		Số m ² sàn xây dựng	Số căn hộ/chỗ ở	Số m ² sàn xây dựng	Số căn hộ/chỗ ở	
1	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	1.800.000	46.207	850.304	21.830	-949
2	Nhà ở xã hội cho công nhân	485.034	56.334	203.714	23.656	-281
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	540.000	41.000	330.016	25.058	-209
4	Tổng nhà ở xã hội (1+2+3)	2.825.034		1.384.034		-1.44

Nguồn [9], [37] và tính toán của tác giả

Chú thích: - Đối với nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp: số căn hộ.
- Đối với nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên: số chỗ ở

Cụ thể kết quả triển khai từng chương trình nhà ở xã hội của thành phố như sau:

- **Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp (Bảng 2.5):**

Tính đến cuối năm 2015, kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015 đạt 850.304 m² sàn tương ứng 21.830 căn hộ. Tỷ lệ kết quả thực hiện /kế hoạch của Chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội các năm 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 đạt lần lượt tương ứng là 64%; 63,16%; 37,3%; 46,4%; 43,8%. Như vậy tính cả giai đoạn 2011-2015, chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp mới chỉ đạt 47,2%

BẢNG 2.5: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011-2015

Tiêu chí Năm		Số m ² sàn xây dựng	Số căn hộ
2011	Kế hoạch	180.000	4621
	Thực hiện	115.200	2957
	% thực hiện so với kế hoạch	64%	64%
2012	Kế hoạch	200.000	5135
	Thực hiện	126.318	3243
	% thực hiện so với kế hoạch	63,16%	63,16%
2013	Kế hoạch	350.000	8986
	Thực hiện	130.650	3554
	% thực hiện so với kế hoạch	37,3%	37,3%
2014	Kế hoạch	350.000	8986
	Thực hiện	162.566	4174
	% thực hiện so với kế hoạch	46,44%	46,44%
2015	Kế hoạch	720.000	18.509
	Thực hiện	315.570	7902
	% thực hiện so với kế hoạch	43,8%	43,8%
Tổng giai đoạn 2011-2015	Kế hoạch	1.800.000	46.207
	Thực hiện	850.304	21.830
	% thực hiện so với kế hoạch	47,2%	47,2%

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

- **Nhà ở xã hội cho công nhân (Bảng 2.6):**

Theo báo cáo của Sở xây dựng Hà Nội và Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của thành phố, tính đến tháng 12/ 2015, kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội cả giai đoạn 2011-2015 chỉ hoàn thành 203.714 m² sàn xây dựng tương ứng 23.656 chỗ ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất. So với kế hoạch đề ra, tỷ lệ % hoàn thành kế hoạch của chương trình nhà ở xã hội công nhân các năm 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 đạt lần lượt tương ứng là 25,1%; 35,9%; 50,1%; 51,7%; 32,4%. Tính cả giai đoạn, chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội mới chỉ đạt 42%.

BẢNG 2.6: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011-2015

Năm	Tiêu chí	Số m ² sàn xây dựng	Số chỗ ở
	2011	Kế hoạch	50.000
Thực hiện		12.568	1460
<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>		<i>25,1%</i>	<i>25,1%</i>
2012	Kế hoạch	70.000	8130
	Thực hiện	35.946	4175
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	<i>35,9%</i>	<i>35,9%</i>
2013	Kế hoạch	100.000	11.614
	Thực hiện	50.134	5822
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	<i>50,1%</i>	<i>50,1%</i>
2014	Kế hoạch	100.000	11.614
	Thực hiện	51.672	6001
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	<i>51,7%</i>	<i>51,7%</i>
2015	Kế hoạch	165.034	19.169
	Thực hiện	53.394	6198
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	<i>32,4%</i>	<i>32,4%</i>
Tổng giai đoạn 2011-2015	Kế hoạch	485.034	56.334
	Thực hiện	203.714	23.656
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	<i>42%</i>	<i>42%</i>

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

- **Nhà ở xã hội cho sinh viên (Bảng 2.7):**

Tính đến cuối năm 2015, kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên các trường Đại học, Cao đẳng tại Hà Nội đã hoàn thành 330.016 m² sàn xây dựng tương ứng 25.058 chỗ ở cho sinh viên. So với kế hoạch đề ra, tỷ lệ % hoàn thành kế hoạch đã đặt ra cho chương trình nhà ở này các năm 2011, 2012,

2013, 2014, 2015 đạt lần lượt tương ứng là 40%; 64,6%; 62,1%; 63%; 64,6% so với kế hoạch đề ra. Tính cả giai đoạn, chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên tại Hà Nội mới chỉ đạt 61,1%.

BẢNG 2.7: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO SINH VIÊN TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011-2015

Năm	Tiêu chí	Số m ² sàn xây dựng	Số chỗ ở
	2011	Kế hoạch	55.000
Thực hiện		21.950	1.666
<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>		40%	40%
2012	Kế hoạch	75.000	5.694
	Thực hiện	48.420	3677
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	64,6%	64,6%
2013	Kế hoạch	130.000	9870
	Thực hiện	80.752	6132
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	62,1%	62,1%
2014	Kế hoạch	130.000	9870
	Thực hiện	81.915	6220
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	63%	63%
2015	Kế hoạch	150.000	11.390
	Thực hiện	96.979	7363
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	64,6%	64,6%
Tổng giai đoạn 2011-2015	Kế hoạch	540.000	41.000
	Thực hiện	330.016	25.058
	<i>% thực hiện so với kế hoạch</i>	61,1%	61,1%

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

Nhận xét:

Các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên, người thu nhập thấp theo Kế hoạch phát triển nhà của Thành phố giai đoạn 2011-2015 chủ yếu do nguyên nhân thiếu vốn đầu tư. Trong đó các dự án nhà ở xã hội cho công nhân theo quy định tại Quyết định 66/2009/QĐ-TTg là chỉ để cho thuê nên không thu hút được chủ đầu tư bỏ vốn xây dựng do thời gian thu hồi vốn dài (ít nhất là 20 năm), tiềm ẩn nhiều rủi ro. Các dự án nhà ở sinh viên đầu tư bằng nguồn trái phiếu Chính phủ và một phần vốn của các trường do không được cấp đủ theo tổng mức đầu tư được phê duyệt để hoàn thành công trình đưa vào khai thác sử dụng. Nhà ở cho người thu nhập thấp trước giai đoạn 2013 (trước khi Chính phủ dành nguồn vốn vay ưu đãi 30.000 tỷ đồng) thì chủ đầu tư và người mua nhà vô cùng khó

khăn trong việc tìm kiếm nguồn tín dụng giá rẻ để xây dựng, mua nhà. Tính đến thời điểm cuối năm 2015 Thành phố đang thiếu vốn để phát triển hạ tầng kỹ thuật, đô thị bên ngoài dự án làm cơ sở phát triển nhà ở nói chung cũng như nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp. Cũng tại thời điểm đó, sự vào cuộc của các DN sử dụng lao động để phát triển nhà ở công nhân hoặc hỗ trợ nhà ở cho công nhân còn hạn chế. Trung ương chưa có quy định và Hà Nội cũng chưa có các quỹ tài chính để hỗ trợ việc trả góp cho công nhân khi mua nhà trả góp. Ngoài ra trong giai đoạn này vẫn còn một số các dự án nhà ở thương mại sau khi chuyển đổi sang nhà ở xã hội theo Thông tư 02/2013/TT-BXD vẫn chưa đẩy nhanh tiến độ dự án, tiếp đến nguyên nhân do kinh tế phục hồi chậm cũng ảnh hưởng không nhỏ đến quỹ phát triển nhà thu nhập thấp, nhà công nhân...đặc biệt trong điều kiện phát triển hai loại hình nhà ở xã hội này theo phương châm xã hội hóa.

2.2.2. Giai đoạn 2016-2020

Theo Báo cáo của Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thành phố Hà Nội, trong giai đoạn 2016-2020, tổng số dự án nhà ở xã hội đã triển khai của Hà Nội là 42 dự án, trong đó có 27 dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, 10 dự án nhà ở xã hội cho công nhân, 5 dự án nhà ở xã hội cho sinh viên. Kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội tính đến cuối tháng 12/2020 đã hoàn thành tổng 4.040.000 m² sàn xây dựng trong đó có 3.270.412 m² sàn xây dựng tương ứng 32.062 căn hộ cho người thu nhập thấp; 469.588 m² sàn tương ứng 49.430 chỗ ở cho công nhân và 300.000 m² tương ứng 22.779 chỗ ở cho sinh viên. Như vậy so với tổng kế hoạch đề ra (6.220.861 m² sàn) thì kết quả thực hiện các chương trình nhà ở xã hội của thành phố giai đoạn này đạt 64,9% (tăng hơn so với giai đoạn 2011-2015 là 15,9%). Tuy nhiên kết quả thực hiện vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế của người dân về loại hình nhà ở này. Tổng số m² sàn nhà ở xã hội còn thiếu chưa đáp ứng được nhu cầu của đông đảo người thu nhập thấp, công nhân, sinh viên trên địa bàn Thành phố tính đến cuối năm 2020 là 2.180.861 m² sàn xây dựng nhà ở xã hội (**Bảng 2.8**).

**BẢNG 2.8: TỔNG HỢP KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN
CÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI
GIAI ĐOẠN 2016-2020**

STT	Nội dung	Kế hoạch		Kết quả thực hiện		Số
		<i>Số m2 sàn xây dựng</i>	<i>Số căn hộ/chỗ ở</i>	<i>Số m2 sàn xây dựng</i>	<i>Số căn hộ/chỗ ở</i>	
1	Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp	4.676.330	45.846	3.270.412	32.062	-1.405.
2	Nhà ở xã hội cho công nhân	567.539	59.740	469.588	49.430	-97.9
3	Nhà ở xã hội cho sinh viên	976.992	74.183	300.000	22.779	-676.9
4	Tổng nhà ở xã hội (1+2+3)	6.220.861		4.040.000		-2.180.

Nguồn [9], [37] và tính toán của tác giả

Chú thích: - Đối với nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp: *số căn hộ*.
- Đối với nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên: *số chỗ ở*

Cụ thể kết quả từng chương trình phát triển nhà ở xã hội của thủ đô Hà Nội trong giai đoạn 2016-2020 như sau:

- **Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp (Bảng 2.9)**

Tính đến cuối tháng 12/2020, kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội cả giai đoạn 2016-2020 đã hoàn thành 3.270.412 m² sàn tương ứng 32.062 căn hộ. Tỷ lệ kết quả thực hiện /kế hoạch của chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Thành phố các năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 đạt lần lượt tương ứng là 89,7%; 62,6%; 63%; 80,6% ; 52,4%. Như vậy so với kế hoạch đề ra cả giai đoạn này, kết quả chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại Hà Nội chỉ đạt 69,9%.

BẢNG 2.9: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2016-2020

Năm	Tiêu chí	Số m ² sàn xây dựng	Số căn hộ
	2016	Kế hoạch	950.000
Thực hiện		852.040	8353
% thực hiện so với kế hoạch		89,7%	89,7%
2017	Kế hoạch	950.000	9314
	Thực hiện	594.728	5831
	% thực hiện so với kế hoạch	62,6%	62,6%
2018	Kế hoạch	950.000	9314
	Thực hiện	598.047	5863
	% thực hiện so với kế hoạch	63%	63%
2019	Kế hoạch	950.000	9314
	Thực hiện	765.965	7509
	% thực hiện so với kế hoạch	80,6%	80,6%
2020	Kế hoạch	876.330	8590
	Thực hiện	459.632	4506
	% thực hiện so với kế hoạch	52,4%	52,4%
Tổng giai đoạn 2016-2020	Kế hoạch	4.676.330	45.846
	Thực hiện	3.270.412	32.062
	% thực hiện so với kế hoạch	69,9%	69,9%

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

• **Nhà ở xã hội cho công nhân (Bảng 2.10)**

Theo báo cáo của Sở xây dựng Hà Nội và Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của thành phố, tính đến tháng 12/ 2020, kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho công nhân giai đoạn 2016-2020 tại Hà Nội đã hoàn thành 469.588 m² sàn xây dựng tương ứng 49.430 chỗ ở cho công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất. So với kế hoạch đề ra, tỷ lệ % hoàn thành kế hoạch của chương trình nhà ở xã hội công nhân các năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 đạt lần lượt tương ứng là 90,2% ; 83,3% ; 81% ; 89,8% ; 71% so với kế hoạch đề ra. Tính cả giai đoạn, chương trình nhà ở xã hội cho công nhân tại Hà Nội mới chỉ đạt 82,74%. Nhìn chung trong giai đoạn này tỷ lệ hoàn thành kế hoạch các chương trình nhà ở xã hội cho công nhân đạt khá cao. Riêng năm 2020 do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên thời gian thi công các dự án bị trì hoãn nhiều lần do đó làm giảm đáng kể lượng cung về loại hình nhà ở này trên địa bàn thành phố cụ thể năm 2020 đạt tỷ lệ thấp nhất trong các năm 71% (tương ứng 90.649 m² sàn).

BẢNG 2.10: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO CÔNG NHÂN TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2016-2020

Năm	Tiêu chí	Số m² sàn xây dựng	Số chỗ ở
2016	Kế hoạch	110.000	11.578
	Thực hiện	99.250	10.447
	% thực hiện so với kế hoạch	90,2%	90,2%
2017	Kế hoạch	110.000	11.578
	Thực hiện	91.628	9645
	% thực hiện so với kế hoạch	83,3%	83,3%
2018	Kế hoạch	110.000	11.578
	Thực hiện	89.196	9390
	% thực hiện so với kế hoạch	81%	81%
2019	Kế hoạch	110.000	11.578
	Thực hiện	98.865	10.406
	% thực hiện so với kế hoạch	89,8%	89,8%
2020	Kế hoạch	127.539	13.428
	Thực hiện	90.649	9542
	% thực hiện so với kế hoạch	71%	71%
Tổng giai đoạn 2016-2020	Kế hoạch	567.539	59.740
	Thực hiện	469.588	49.430
	% thực hiện so với kế hoạch	82,74%	82,74%

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

- **Nhà ở xã hội cho sinh viên (Bảng 2.11)**

Tính đến cuối năm 2020, kết quả thực hiện chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên các trường Đại học, Cao đẳng tại Hà Nội đã hoàn thành 300.000 m² sàn xây dựng tương ứng 22.779 chỗ ở cho sinh viên. So với kế hoạch đề ra, tỷ lệ % hoàn thành kế hoạch đã đặt ra cho chương trình nhà ở này các năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 đạt lần lượt tương ứng là 56,4%; 53, 76%; 38%; 29,4%; 0% so với kế hoạch đề ra. Tính cả giai đoạn, chương trình nhà ở xã hội cho sinh viên tại Hà Nội mới chỉ đạt 30,7%. Riêng năm 2020 thành phố không có dự án nhà ở xã hội sinh viên nào hoàn thành.

BẢNG 2.11: KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO SINH VIÊN TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2016-2020

<i>Năm</i>	<i>Tiêu chí</i>	<i>Số m² sàn xây dựng</i>	<i>Số chỗ ở</i>
2016	Kế hoạch	150.000	11.389
	Thực hiện	84.575	6.421
	% thực hiện so với kế hoạch	56,4%	56,4%
2017	Kế hoạch	150.000	11.389
	Thực hiện	80.647	6124
	% thực hiện so với kế hoạch	53,76%	53,76%
2018	Kế hoạch	200.000	15.186
	Thực hiện	75.925	5.765
	% thực hiện so với kế hoạch	38%	38%
2019	Kế hoạch	200.000	15.186
	Thực hiện	58.853	4.469
	% thực hiện so với kế hoạch	29,4%	29,4%
2020	Kế hoạch	276.992	21.033
	Thực hiện	0	0
	% thực hiện so với kế hoạch	0%	0%
Tổng giai đoạn 2016-2020	Kế hoạch	976.992	74.183
	Thực hiện	300.000	22.779
	% thực hiện so với kế hoạch	30,7%	30,7%

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

Nhận xét

Trong giai đoạn 2016-2020, Nhà nước đã ban hành các chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư về tiền sử dụng đất, về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng,

ưu đãi về vốn vay, và các ưu đãi khác về hạ tầng...(cụ thể Nghị định 100 năm 2015 của Chính phủ có hiệu lực thi hành từ 10/12/2015, Thông tư 19/TT-BXD, Thông tư 20/TT-BXD năm 2016 của Bộ xây dựng [14], [9], [10]) đã khuyến khích nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội góp phần tăng lượng cung cho loại hình nhà ở đặc biệt này.

2.2.3. Nhận xét khái quát thực trạng phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua

Nhìn chung trong 10 năm qua (2011-2020) các chương trình nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội đã ngày càng được Nhà nước quan tâm chú trọng. Nhiều dự án nhà ở xã hội có quy mô lớn, mô hình tốt như: Dự án nhà ở xã hội Đặng Xá tại huyện Gia Lâm thành phố Hà Nội; dự án nhà ở xã hội Thanh Hà cienco-5; dự án nhà ở xã hội Kiến Hưng; Dự án nhà ở xã hội Ecohome; dự án nhà ở xã hội Phú Lâm Vesta, dự án nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm, dự án nhà ở xã hội Minh Khai,v.v... Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 là 49%, giai đoạn là 2016-2020 là 64,9% (**Bảng 2.12**). Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch các chương trình nhà ở xã hội tại Hà Nội (gồm cả 3 chương trình nhà thu nhập thấp, nhà công nhân, nhà sinh viên) các năm: 2011,2012,2013,2014,2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 lần lượt là: 52,5 %; 61%; 45,1%; 51%; 45%; 85,6%; 63,4%; 60,6%; 73,3%; 42,96% (**Bảng 2.13**). Tính đến cuối năm 2020, số m² sàn nhà ở xã hội còn thiếu so kế hoạch đặt ra là 2.180.861 m². (**Bảng 2.12**).

BẢNG 2.12: TỔNG HỢP KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI 2 GIAI ĐOẠN

Nội dung	Kế hoạch (m² sàn)	Kết quả thực hiện (m² sàn)	Số còn thiếu so với kế hoạch (m² sàn)	Tỷ lệ % kết quả thực hiện so với kế hoạch
Giai đoạn 2011-2015	2.825.034	1.384.034	-1.441.000	49%
Giai đoạn 2016-2020	6.220.861	4.040.000	-2.180.861	64,9%

Nguồn [9], [37] và tính toán của tác giả

**BẢNG 2.13: TỔNG HỢP KẾ HOẠCH VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN
CÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI TỪ 2011-2020**

Năm	Kế hoạch (m² sàn)	Kết quả thực hiện (m² sàn)	Số còn thiếu so với kế hoạch (m² sàn)	Tỷ lệ % kết quả thực hiện so với kế hoạch
2011	285.000	149.718	-135.282	52,5%
2012	345.000	210.684	-134.316	61%
2013	580.000	261.536	-318.464	45,1%
2014	580.000	296.153	-283.847	51%
2015	1.035.034	465.943	-569.091	45%
2016	1.210.000	1.035.865	-174.135	85,6%
2017	1.210.000	767.003	-442.997	63,4%
2018	1.260.000	763.168	-496.832	60,6%
2019	1.260.000	923.683	-336.317	73,3%
2020	1.280.861	550.281	-730.580	42,96%

Nguồn [11], [40] và tính toán của tác giả

2.3. THỰC TRẠNG SỬ DỤNG CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

Những năm qua, Nhà nước đã ban hành và thực thi một hệ thống các giải pháp tài chính nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội nói riêng, Việt Nam nói chung. Các giải pháp này được nêu rõ trong các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan đến lĩnh vực nhà ở xã hội. Hệ thống văn bản pháp luật ở cấp Trung ương bao gồm Luật Nhà ở, các Nghị định do Chính phủ ban hành và các Quyết định do Thủ tướng ký nhằm hướng dẫn và cụ thể hóa việc thi hành Luật nhà ở, và Thông tư do các Bộ ban hành hướng dẫn chi tiết một số điều của các Nghị định. Ngoài ra việc phát triển nhà ở xã hội còn được định hướng bởi Chiến lược phát triển nhà ở do Thủ tướng ban hành và điều chỉnh bởi các Luật liên quan như Luật đất đai, Luật đầu tư, Luật Kinh doanh Bất động sản và các Nghị định, Thông tư tương ứng. Ở cấp địa phương, căn cứ theo các quy định ở văn bản cấp trung ương, Thành phố Hà Nội có các Quyết định của Ủy

ban nhân dân Thành phố, quy định chi tiết một số yếu tố đặc thù cũng như cách thức tiến hành và quản lý phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

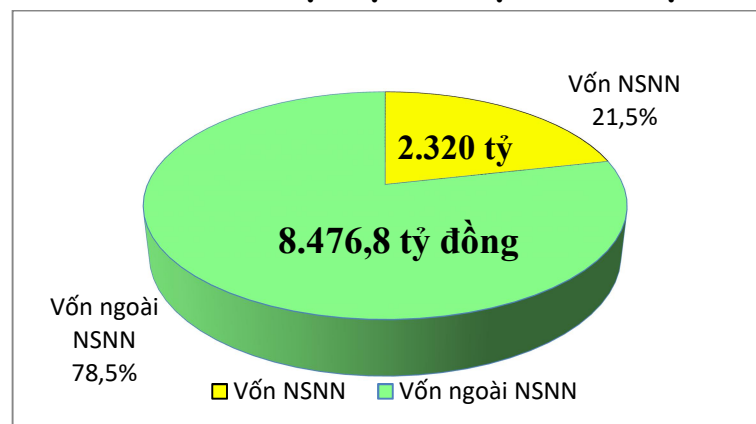
2.3.1. Thực trạng giải pháp nguồn vốn

2.3.1.1 Nguồn vốn từ NSNN và nguồn vốn ngoài NSNN

Giai đoạn 2011-2015: Cơ cấu vốn huy động được cho đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Thành phố giai đoạn này là : Vốn NSNN chiếm 21,5% trong tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (tương ứng 2.320 tỷ đồng để xây ký túc xá cho sinh viên); vốn huy động ngoài NSNN chiếm 78,5% (tương ứng 8.476,8 tỷ đồng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và nhà ở xã hội cho công nhân).

(*Biểu đồ 2.4*)

BIỂU ĐỒ 2.4: CƠ CẤU NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011-2015



Nguồn [24], [11] và tính toán của tác giả

Theo báo cáo của NHNN, tổng vốn huy động được để xây nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 của Hà Nội là 10.796,8 tỷ đồng (**Bảng 2.14**). Như vậy kết quả huy động vốn cho nhà ở xã hội của Thành phố mới chỉ đáp ứng được 48,8% nhu cầu vốn cần có để phát triển nhà ở xã hội ở giai đoạn này. Trong đó số vốn huy động được cho các chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp chỉ đáp ứng 47,9% nhu cầu vốn ; vốn cho nhà ở xã hội công nhân đạt 45,5%; vốn cho nhà ở xã hội sinh viên đạt 54,5% so với nhu cầu. Tổng số vốn còn thiếu so với nhu cầu phát triển nhà ở xã hội giai đoạn này là 11.339,2 tỷ đồng. Việc thiếu vốn cho đầu tư xây dựng nhà ở xã

hội giai đoạn này đã làm cho các dự án bị chậm tiến độ, do đó làm giảm lượng cung nhà ở xã hội cho các đối tượng có nhu cầu, hay nói cách khác cung về nhà ở xã hội không đáp ứng được cầu. Tính đến cuối năm 2015, thực tế là số lượng không nhỏ các đối tượng khó khăn về nhà ở vẫn chưa có nhà.

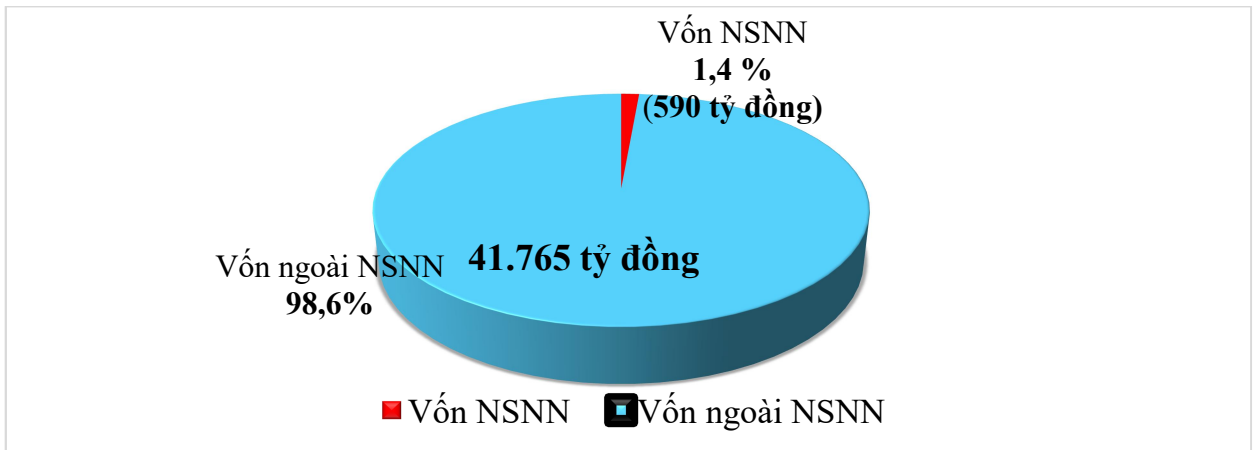
**BẢNG 2.14: NHU CẦU VÀ KẾT QUẢ HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2011-2015**

	Nội dung	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)	Kết quả huy động vốn (tỷ đồng)	So sánh Kết quả huy động với Nhu cầu	
				Số tiền	Tỷ lệ %
1	NOXH cho người thu nhập thấp	14.200	6.803,8	-7.396,2	47,9%
2	NOXH cho công nhân	3680	1.673	-2007	45,5%
3	NOXH cho sinh viên	4256	2.320	-1936	54,5%
	Cộng	22.136	10.796,8	-11.339,2	48,8%

Nguồn [24], [11], [34] và tính toán của tác giả

Giai đoạn 2016-2020: Cơ cấu nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội đã thay đổi nhiều so với giai đoạn trước theo xu hướng vốn NSNN chiếm tỷ trọng ít hơn (1,4% trong tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Thành phố giai đoạn này) tương ứng 590 tỷ để xây nhà ở xã hội chi để cho thuê. (Nguồn Quyết định 996/2014/QĐ-Ttg của Thủ tướng) còn lại 41.765 tỷ là nguồn vốn huy động ngoài NSNN chiếm 98,6 % để xây nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua và cho thuê (**Biểu đồ 2.5**). Như vậy so với giai đoạn trước thì nhờ có cơ chế chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư dự án bằng nguồn vốn ngoài NSNN (được quy định rõ trong Luật nhà ở 2014 và Nghị định 100 năm 2015 của Chính phủ) nên giai đoạn 2016-2020 đã thu hút khá nhiều nguồn vốn ngoài NSNN tham gia đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội do vậy kết quả là tỷ trọng nguồn vốn ngoài NSNN huy động để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của Thành phố đã tăng lên đáng kể từ 78,5% (giai đoạn 2011-2015) lên 98,6% (giai đoạn 2016-2020).

**BIỂU ĐỒ 2.5 : CƠ CẤU NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI GIAI ĐOẠN 2016-2020**



Nguồn [29], [34] và tính toán của tác giả

Giai đoạn 2016-2020, nhờ có các chính sách ưu đãi khuyến khích của Nhà nước nên đã thu hút nhiều doanh nghiệp tư nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Kết quả tổng vốn huy động được để xây nhà ở xã hội của Thành phố là **42.355** tỷ đồng; trong đó 36.452,6 tỷ đồng để xây nhà cho người thu nhập thấp; 2752 tỷ đồng để xây các ký túc xá cho sinh viên; 3.150,4 tỷ đồng xây nhà công nhân. Tuy nhiên, theo Báo cáo của Sở xây dựng Hà Nội và Ban chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản của Thành phố Hà Nội, tính đến cuối tháng 12/2020, so với nhu cầu vốn của giai đoạn 2016-2020 thì số vốn còn thiếu là 32.295 tỷ đồng và kết quả vốn huy động được mới đạt 56,7% nhu cầu thực tế về vốn cho nhà ở xã hội của toàn Thành phố. (**Bảng 2.15**)

**BẢNG 2.15: NHU CẦU VÀ KẾT QUẢ HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2016-2020**

	Nội dung	Nhu cầu vốn (tỷ đồng)	Kết quả huy động vốn (tỷ đồng)	So sánh Kết quả huy động vốn với Nhu cầu vốn	
				Số tiền	Tỷ lệ %
1	NOXH cho người thu nhập thấp	58.922	36.452,6	-22.469,4	61,7%
2	NOXH cho công nhân	6.698	3150,4	-3547,6	47%
3	NOXH cho sinh viên	9.030	2.752	-6278	30,5%
	Cộng	74.650	42.355	-32.295	56,7%

[29], [11], [34] và tính toán của tác giả

BẢNG 2.16: SO SÁNH TỶ TRỌNG CÁC NGUỒN VỐN VÀ KẾT QUẢ HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI 2 GIAI ĐOẠN

STT	Nội dung	Giai đoạn 2011-2015	Giai đoạn 2016-2020	So sánh 2 giai đoạn
1	Vốn NSNN	2320	590	- 1730
2	Tỷ trọng vốn NSNN/tổng vốn huy động	21,5%	1,4%	- 20,1%
3	Vốn ngoài NSNN	8476,8	41.765	+ 33.288,2
4	Tỷ trọng vốn ngoài NSNN / tổng vốn huy động	78,5%	98,6%	+ 20,1%
5	Kết quả huy động vốn	10.796,8	42.355	+ 31.558,2
6	Nhu cầu vốn	22.136	74.650	+ 52.514
7	Số vốn còn thiếu so với nhu cầu	11.339,2	32.295	+ 20.955,8
8	Tỷ lệ% kết quả huy động vốn/ Nhu cầu vốn	48,8%	56,7%	+ 7,9%

[11],[29], [34] và tính toán của tác giả

So sánh 2 giai đoạn, có thể thấy nhờ có các chính sách ưu đãi của Nhà nước nên ngày càng thu hút nhiều hơn doanh nghiệp tư nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể giai đoạn 2016- 2020, tỷ trọng nguồn vốn huy động ngoài NSNN trên tổng vốn huy động được để xây nhà ở xã hội đã tăng đáng kể từ 78,5% lên 98,6%; ngược lại tỷ trọng vốn NSNN trên tổng vốn huy động được đã giảm đáng kể từ 21.5 % xuống 1,4% . Đồng thời, tỷ lệ kết quả huy động/ nhu cầu vốn của giai đoạn 2016-2020 cũng tăng lên so với giai đoạn trước từ 48,8% lên 56,7%. Điều này một mặt đã giảm bớt gánh nặng cho NSNN, mặt khác cũng chứng tỏ nguồn vốn NSNN đầu tư cho nhà ở xã hội của Hà Nội nói riêng, cả nước nói chung trong 10 năm qua còn quá hạn hẹp so với tổng nhu cầu vốn của phân khúc nhà ở đặc biệt này. Bên cạnh các kết quả đạt được như trên, kết quả huy động vốn cho nhà ở xã hội của Thành phố cả 2 giai đoạn đều chưa đáp ứng được nhu cầu vốn thực tế cần để phát triển các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thủ đô. (*Bảng 2.16*).

2.3.1.2 Nguồn vốn từ Quỹ phát triển nhà ở

Quỹ phát triển nhà là mô hình tổ chức tài chính Nhà nước hoạt động theo nguyên tắc bảo toàn vốn, bù đắp chi phí phát sinh trong quá trình hoạt động và không vì lợi ích lợi nhuận.

Vốn hình thành quỹ có thể từ các nguồn, như thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; ngân sách địa phương hỗ trợ; huy động từ các nguồn hợp pháp; hỗ trợ hay đóng góp từ nguyện từ các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước; trích tối thiểu 10% từ tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại hay khu đô thị mới trên địa bàn...

Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được miễn, giảm các loại thuế và nộp ngân sách theo quy định của Bộ Tài chính. Vì vậy, Quỹ này sẽ được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn. Hiện nay, tùy điều kiện của từng nơi mà ủy ban Nhân dân cấp tỉnh, thành phố có thể ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quản lý các hoạt động của quỹ này. Trong nước cũng đã có một số địa phương thành lập Quỹ phát triển nhà ở nhưng nguồn vốn vẫn rất hạn chế và quỹ này được lồng ghép vào Quỹ phát triển đầu tư phát triển. Theo thống kê của Bộ xây dựng, đến nay mới chỉ có 13/63 tỉnh, thành phố thành lập Quỹ phát triển nhà ở. Tuy nhiên, hầu hết các địa phương không thành lập Quỹ Phát triển nhà ở riêng mà ủy thác việc quản lý, điều hành và hoạt động cho Quỹ Đầu tư phát triển của địa phương. Duy nhất có TP Hồ Chí Minh là có Quỹ Phát triển nhà ở riêng. Việc huy động vốn và cho vay để đầu tư phát triển nhà ở đều chưa được địa phương quan tâm và không thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Tại Hà Nội, hiện nay chưa có Quỹ phát triển nhà riêng mà nguồn vốn này tồn tại dưới dạng Quỹ đầu tư phát triển và được sử dụng cho vay trong nhiều lĩnh vực khác nhau. Theo Bộ Xây dựng, hiện chỉ có hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đạt mức vốn Quỹ phát triển nhà ở 1.000 tỷ.

Quỹ phát triển nhà ở được cho thuê, cho thuê mua theo đúng đối tượng và mức giá do UBND Thành phố quy định cụ thể trên địa bàn, đảm bảo phù hợp với các quy định tại Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ,

theo nguyên tắc bảo toàn vốn, sử dụng có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí và không quay trở lại cơ chế bao cấp cũ. Tuy nhiên thời gian qua Quỹ phát triển nhà ở của Thành phố hoạt động chưa thực sự hiệu quả và đúng nghĩa là 1 kênh cung ứng vốn cho phát triển nhà ở xã hội.

2.3.1.3. Nguồn vốn từ Quỹ tiết kiệm nhà ở

Quỹ tiết kiệm nhà ở đang được tính đến như một trong những giải pháp ưu việt nhằm tạo ra kênh dẫn vốn hiệu quả, lâu dài cho phát triển nhà ở. Phương thức hoạt động của quỹ là huy động tiền tiết kiệm hàng tháng của những người cần nhà ở cộng với một phần tiền thu được từ đầu tư đất đai đô thị và TTBDS. Quỹ này dành cho người thu nhập thấp vay để mua nhà và thế chấp bằng chính căn nhà mua được, sau đó người vay trả dần trong nhiều năm.

Chính phủ đã đồng ý với đề án lập Quỹ tiết kiệm nhà ở và giao cho Bộ Xây dựng lấy ý kiến hoàn thiện thêm. Đề án đề án Quỹ Tiết kiệm nhà ở của Bộ xây dựng triển khai dưới hai mô hình [71].

Mô hình thứ nhất: là Quỹ Tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, hộ nghèo tại đô thị vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội và doanh nghiệp trong nước vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Nguồn vốn quỹ hình thành từ vốn hiện có của Quỹ phát triển nhà ở (bao gồm, tối thiểu 10% tiền thu được từ chuyển quyền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại, ngân sách địa phương); lợi nhuận thu được từ phát hành xổ số kiến thiết... Hình thức tham gia quỹ là tự nguyện, không bắt buộc. Với điều kiện phải đóng vào quỹ ít nhất khoảng 30% tổng số tiền dự kiến để mua, thuê mua nhà ở xã với mức tối thiểu trong thời gian 5 năm, cá nhân hoặc hộ gia đình sẽ được vay tiền từ quỹ này để mua nhà. Mức tiền được vay thêm tối đa bằng 2 lần tổng số tiền đã đóng vào quỹ. Thời gian trả nợ trong vòng 15 năm với mức lãi suất cho vay trong khoảng 6,5- 8,5%. Đối với những người tham gia không có nhu cầu vay để tạo lập hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì sẽ được quỹ thanh toán cả gốc và lãi nhưng mức lãi suất được hưởng sẽ cao hơn lãi suất huy động ban đầu là 2% mỗi năm. Đối với doanh nghiệp, số tiền được vay tối đa bằng 50% tổng số vốn đầu tư xây lắp của dự án nhà ở xã hội (bao gồm cả chi phí trang thiết bị của nhà ở

đó) với điều kiện dự án xây dựng nhà ở xã hội mà doanh nghiệp đầu tư đã có thiết kế kỹ thuật của dự án và được phê duyệt [71].

Mô hình thứ hai: là hai thành lập Quỹ Tiết kiệm nhà ở để cho các cá nhân, hộ gia đình trong nước vay mua nhà ở thương mại, trong đó chủ yếu tập trung cho đối tượng có thu nhập từ trung bình trở lên vay. Việc huy động vốn, cơ chế cho vay, tính lãi suất huy động, lãi suất cho vay, cơ cấu tổ chức, cơ chế tài chính, nguyên tắc hoạt động của Quỹ tiết kiệm nhà ở này do Thủ tướng quyết định [73].

Việc đề xuất thành lập 2 mô hình quỹ tiết kiệm nhà ở, trong đó có Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội được đánh giá là rất cần thiết, giúp cho người có thu nhập thấp, hộ nghèo tại đô thị được vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, để cải tạo, sửa chữa nhà ở, đồng thời giúp doanh nghiệp trong nước vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phục vụ người dân. Công ty cổ phần BĐS Việt Nam (Vinaland) năm 2009, cho ra đời sản phẩm “Chứng chỉ quỹ tiết kiệm nhà ở Vinaland” tại TPHCM đã “tiên phong” thử nghiệm một mô hình và không ít khách hàng đã kỳ vọng gửi gắm vào dự án. Nhưng hiện người tham gia góp vốn khó có khả năng được mua nhà khi dự án không biết bao giờ mới trở thành hiện thực, tiền đã góp có nguy cơ mất trắng. Có thể thấy, việc triển khai mô hình quỹ tiết kiệm nhà ở là hết sức cần thiết. Tuy nhiên, nếu không tính toán kỹ sẽ rất khó thực hiện vì trong thực tế có nhiều vướng mắc.

Tính đến thời điểm hiện tại, Hà Nội vẫn chưa có Quỹ tiết kiệm nhà. Theo lãnh đạo Bộ xây dựng cho biết, việc vận động thành lập quỹ đang gặp khó khăn bởi một số bộ, ngành chưa đồng thuận.

**** Tác động của giải pháp nguồn vốn đến phát triển nhà ở xã hội:***

Nguồn vốn đầu tư để xây nhà ở xã hội được hình thành từ nguồn cơ bản là Vốn từ ngân sách nhà nước ; Vốn ngoài ngân sách nhà nước do các thành phần kinh tế (gồm cả hộ gia đình, cá nhân) ; Quỹ đầu tư phát triển nhà, Quỹ tiết kiệm nhà huy động theo tinh thần “*Nhà nước và nhân dân cùng làm* “ nhằm tập trung tối đa nguồn lực cho mục tiêu phát triển nhà ở xã hội hiện nay và trong thời gian tới. Nhờ việc đa dạng hóa các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội, thời gian qua Nhà nước ta đã

giải quyết được một phần khó khăn về nhà ở cho dân cư thủ đô Hà Nội nói riêng, cả nước nói chung. Đây là một bước đột phá rất đúng đắn trong chính sách về nguồn vốn nhằm phát triển nhà ở xã hội thể hiện sự quan tâm rất lớn của Đảng và Nhà nước đối với người lao động. Nhờ vậy mà trong thời gian qua các dự án đầu tư vào nhà ở xã hội trong cả nước đặc biệt là ở Hà Nội đã tăng lên đáng kể do đó đã góp phần tăng cung về nhà ở xã hội. Cụ thể giai đoạn 2011-2015 tổng số dự án nhà ở xã hội được triển khai trên địa bàn là 30 dự án. Đến giai đoạn 2016-2020 con số này tăng lên 40 dự án. Nếu như giai đoạn 2011-2015 Hà Nội hoàn thành 1.384.034 m² sàn nhà ở xã hội thì giai đoạn 2016-2020 do số lượng các nhà đầu tư đặc biệt là các nhà đầu tư tư nhân tham gia nhiều hơn vào lĩnh vực này nên con số này đã đạt mức 4.040.000 m² sàn nhà ở hoàn thành, phần nào giải quyết nhu cầu nhà ở xã hội của các đối tượng người dân khó khăn về nhà ở và thu nhập thấp, công nhân tại các khu công nghiệp, sinh viên tại các trường Đại học, Cao đẳng trên địa bàn Thành phố.

2.3.2. Thực trạng giải pháp thuế

- Mục đích của giải pháp thuế: là giảm chi phí đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ đó góp phần làm giảm giá thành và do đó sẽ giảm được giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội và do đó sẽ phần nào giúp các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tiếp cận được nhà ở xã hội vì họ đều là có hoàn cảnh khó khăn, thu nhập thấp khó có khả năng mua nhà ở với giá cao.

- Cách thức thực thi: Được thực hiện thông qua các quy định miễn, giảm thuế đối với từng sắc thuế cụ thể. Nhà ở xã hội là một chính sách an sinh xã hội của Nhà nước nên đầu tư vào lĩnh vực này các chủ đầu tư được hưởng rất nhiều ưu đãi về thuế và các khoản thu liên quan đến đất đai. Cụ thể như sau:

2.3.2.1. Thực trạng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đây là hai khoản thu của Nhà nước liên quan đến đất đai).

Tại Khoản 1a Điều 58 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và Khoản 1a Điều 9 của Nghị định 100 /NĐ-CP/2015 ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và Mục I của Thông tư 139/TT-BTC ngày 16/9/2026 của Bộ tài

chính đã qui định rất rõ: Đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn NSNN thì được:

+ Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội. [5]

+ Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng quỹ đất 20% của các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, gồm cả phần diện tích 20% để đầu tư xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được phê duyệt trong phạm vi dự án nhà ở xã hội [5].

BẢNG 2.17: SỐ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT ĐƯỢC MIỄN CỦA CÁC DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

Năm	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn (triệu đồng)	Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn/m² nhà ở xã hội (nghìn đồng)
2011	86.651,25	578,76
2012	135.621,78	643,72
2013	172.482,56	659,5
2014	197.893,123	668,21
2015	224.516,995	481,86
2016	295.678,97	285,44
2017	324.502,76	486,5
2018	356.631,91	524
2019	398.625,75	431,56
2020	439.864,52	953,47
Cộng	2.632.469,618	5.713,02

Nguồn [11], [17] và tính toán của tác giả

Như vậy trong những vừa qua, nhờ chính sách ưu đãi đặc biệt về tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà các doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án nhà ở xã hội. Theo Bảng 2.17, tổng tiền sử dụng đất và tiền thuê đất mà các chủ đầu tư nhà ở xã hội được miễn từ năm 2011-2020 khoảng 2.632,4 tỷ đồng.

2.3.2.2. *Thực trạng thuế thu nhập doanh nghiệp*

Theo Khoản 1b Điều 58 Luật nhà ở 2014 và Khoản 2 Điều 9 của Nghị định 100/NĐ-CP năm 2015 của Chính Phủ thì chủ dự án đầu tư nhà ở xã hội được giảm thuế giá trị gia tăng. Cụ thể hơn tại Khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp thì thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua theo qui định được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp 10% trong suốt thời gian thực hiện dự án (trong khi mức thuế suất phổ thông hiện hành là 20%).

BẢNG 2.18: SỐ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ĐƯỢC GIẢM CỦA CÁC DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

ĐVT: triệu đồng

Năm	Số thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm
2013	95.968,152
2014	112.242,419
2015	170.605,829
2016	225.796,358
2017	248.375,64
2018	295.346,78
2019	312.891,65
2020	340.692,35
Cộng	1.801.919,178

Nguồn [18] và tính toán của tác giả

Theo số liệu của Cục thuế Hà Nội, tổng số thuế thu nhập được giảm của các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài NSNN từ năm 2013-2020 khoảng 1.801,9 tỷ (**Bảng 2.18**). Điều này chứng tỏ chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp đã mang lại những kết quả đáng kể từ đó thu hút các chủ đầu tư tư nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội.

2.3.2.3 Thực trạng thuế giá trị gia tăng

Theo Khoản 1b Điều 58 Luật nhà ở 2014 và Khoản 2 Điều 9 của Nghị định 100/NĐ-CP năm 2015 của Chính Phủ thì dự án đầu tư nhà ở xã hội được giảm thuế giá trị gia tăng. Cụ thể hơn Tại Khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng quy định: áp dụng mức thuế suất 5% đối với dịch vụ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội. Thực chất thuế GTGT là sắc thuế đánh vào người tiêu dùng nên việc Nhà nước áp dụng thuế suất GTGT 5% đối với người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội cũng là một cách thức hỗ trợ người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội hay nói cách khác giúp kích cầu nhà ở xã hội.

BẢNG 2.19: SỐ THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG ĐƯỢC GIẢM CỦA CÁC DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

DVT: triệu đồng

Năm	Số thuế GTGT được giảm
2013	82.383,84
2014	106.615,08
2015	232.971,5
2016	517.932,5
2017	366.851,65
2018	374.317,35
2019	600.393,95
2020	299.863,85
Cộng	2.581.329,72

Nguồn [11] và tính toán của tác giả

Trong giai đoạn 2013-2020: số thuế GTGT các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được giảm là 2.581,3 tỷ (*Bảng 2.19*). Mặc dù thuế GTGT thực chất là sắc thuế đánh vào người tiêu dùng, doanh nghiệp chỉ là người nộp hộ nhưng nhìn vào con số trên chứng tỏ chính sách thuế này phần nào có tác dụng kích cầu nhà ở xã hội, do đó giúp các chủ đầu tư nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư và sẽ có động lực hơn khi tham gia vào lĩnh vực này.

- ***Tác động của giải pháp thuế đến phát triển nhà ở xã hội***

Thực tế cho thấy, mức ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế giá trị gia tăng cũng như thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn ngoài NSNN đang ở mức cao nhất theo pháp luật hiện hành. Theo đó, các chủ đầu tư nhà ở xã hội sẽ không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (trong khi đây là các khoản chi phí đầu vào không nhỏ của các dự án nhà ở thương mại). Các chính sách ưu đãi này đã góp phần giảm chi phí đầu vào cho các dự án, từ đó góp phần hạ giá thành và sẽ giảm được giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, giúp người dân tiếp cận gần hơn với giấc mơ nhà ở xã hội.

Đồng thời theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, các chủ dự án đầu tư nhà ở xã hội cũng đang được hưởng mức ưu đãi cao nhất về thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (cụ thể chỉ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trong suốt thời gian thực hiện dự án (trong khi mức thuế suất phổ thông hiện hành là 20%). Điều này giúp các chủ đầu tư tăng được lợi nhuận, bù đắp chi phí đầu tư do đó khuyến khích các doanh nghiệp tư nhân đầu tư vào nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, Nhà nước áp dụng mức thuế suất thuế GTGT là 5% đối với các dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê hay cho thuê mua (đây cũng là mức thuế suất thấp GTGT thấp nhất theo pháp luật hiện hành- Trong khi các hàng hóa, dịch vụ thông thường khác phải nộp thuế GTGT với mức thuế suất cao gấp đôi là 10%). Thuế GTGT thực chất là sắc thuế đánh vào người tiêu dùng, doanh nghiệp chỉ là người nộp hộ. Việc ban hành và thực thi chính sách thuế này có tác dụng kích cầu nhà ở xã hội, do đó giúp các chủ đầu tư nhanh chóng bán được nhà và thu hồi vốn đầu tư vì sẽ khuyến khích các chủ đầu tư tham gia vào lĩnh vực này.

2.3.3. Thực trạng giải pháp tín dụng

Theo Điều 17, Nghị định 100/2015/NĐ-CP qui định về nguồn vốn cho vay ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng nhà và người mua, thuê mua nhà ở xã hội có hai loại: nguồn vốn cho vay ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội và, nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng, NHTM.

2.3.3.1. Thực trạng nguồn vốn cho vay ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội

Hàng năm căn cứ vào kế hoạch được phê duyệt hàng năm, ngân sách Nhà nước cấp 50% nguồn vốn, NHCSXH tự huy động 50% nguồn vốn từ tiền gửi tiết kiệm của người vay. Ngân sách Nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho NHCSXH theo qui định để cho vay đối với cho các đối tượng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội. Trong những năm gần đây, lãi suất vay ưu đãi mua nhà ở xã hội từ NHCSXH vẫn giữ ở mức 4,8%/ năm. Tuy nhiên, thực tế cho đến nay cả doanh nghiệp và người mua nhà ở xã hội vẫn chưa được vay nguồn vốn tín dụng ưu đãi này. Lí do được lãnh đạo NHCSXH đưa ra là do NHCSXH chưa bố trí được vốn.

2.3.3.2. Thực trạng nguồn vốn cho vay ưu đãi từ các tổ chức tín dụng, NHTM

Căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trong từng thời kỳ phê duyệt, Ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất cho các các tổ chức tín dụng, NHTM do Nhà nước chỉ định để cho vay đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội vay ưu đãi với lãi suất không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng thương mại trong cùng thời kỳ.

Theo Quyết định số 18/2018/QĐ-TTg ngày 2/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ, mức chênh lệch lãi suất được Ngân sách Nhà nước cấp bù cho các NHTM thực hiện cho vay Chương trình nhà ở là 3%/năm, áp dụng trong giai đoạn 2016-2020.[39]

Trong thời gian qua, mặc dù Nhà nước đã ban các chính sách tín dụng để hỗ trợ cho vay hỗ trợ nhà ở nhưng thực tế tính đến nay mới chỉ có gói tín dụng 30.000 tỷ đồng của Chính phủ đã được triển khai và kết thúc vào 12/2016.

Theo thông tư 11/2013/NHNN-TT của NHNN ngày 15/5/2013, thì đối tượng được vay gói 30.000 tỷ đồng bao gồm cả chủ đầu tư xây dựng và cả người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp dưới 15trđ/m² và diện tích dưới 70m². *Như vậy, thực chất gói 30.000 tỷ đồng không phải do ngân sách Nhà nước hỗ trợ trực tiếp, mà được thực hiện theo nguyên tắc NHNN tái cấp vốn để hỗ trợ các NHTM cho vay.* Các NHTM phải tự huy động vốn để cho vay, Nhà nước cấp bù lãi

suất cho các NHTM mà Nhà nước chỉ định cho vay: Ví dụ tổng lãi suất phải trả khi mua nhà là 8% trong đó: Nhà nước hỗ trợ 3%, người mua trả 5%... Đây cũng là động thái hết sức tích cực từ phía Chính phủ nhằm kích cầu nhà ở xã hội trong những năm qua.

Theo dự kiến ban đầu, gói tín dụng này sẽ được triển khai trong 36 tháng từ 1/6/2013 đến 1/6/2016 trong đó hỗ trợ cho cả doanh nghiệp xây nhà và người mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ có diện tích dưới 70m² và giá bán dưới 15 triệu đồng. Trong đó gói đối với doanh nghiệp là 10.500 tỷ đồng (chiếm 35%), thời hạn vay 5 năm; gói với người mua nhà là 19.500 tỷ (chiếm 65%), thời gian vay tối đa 15 năm [19].

Ban đầu khi triển khai gói tín dụng này, NHNN chỉ định 5 NHTM cho vay (Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank), Ngân hàng công thương Việt Nam (Viettinbank), Ngân hàng ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) và Ngân hàng TMCP phát triển nhà Đồng Bằng sông Cửu Long (MHB). Sau gần 2 năm triển khai, kết quả giải ngân của gói này còn rất chậm, do đó đầu năm 2015, NHNN đã kịp thời là bổ sung thêm 19 NHTM khác cùng tham gia cho vay từ gói 30.000 tỷ đồng như: Eximbank, BaoVietBank., SCB, Pvccombank, TP Bank, OCB, VPBank. SHB và SeaBank...

BẢNG 2.20: LÃI SUẤT CHO VAY MUA NHÀ Ở XÃ HỘI 2013-2020 CỦA CÁC NHTM

Năm	Lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội
2013	6%
2014-2020	5%

Nguồn [20],[21],[22],[25],[26],[27],[28]

Theo thông tư 11/2013 của NHNN qui định “Mức lãi suất áp dụng trong năm 2013 là 6%/năm. Định kỳ vào tháng 12 hàng năm, Ngân hàng Nhà nước xác định và công bố lại mức lãi suất áp dụng cho năm tiếp theo, bằng khoảng 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm.

Thời gian áp dụng mức lãi suất cho vay trên tối đa 10 năm đối với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại và 5 năm đối với khách hàng là doanh nghiệp, nhưng không vượt quá thời điểm 01/06/2023”. [17]

Nhìn chung thực tế lãi suất cho vay hỗ trợ nhà của các NHTM qua các năm 2013-2020 hầu như vẫn giữ ở mức 5%/năm, riêng năm 2013 là năm đầu tiên áp dụng gói cho vay hỗ trợ mua nhà ở mức 6%/năm, những năm tiếp sau đó NHNN đã điều chỉnh giảm ở mức 5% /năm cho các đối tượng được hưởng các ưu đãi theo Điều 49 của Luật Nhà ở và Nghị định 100/NĐ-CP năm 2015 của Chính phủ... Đây là mức lãi suất thấp so với mặt bằng chung lãi suất cho vay mua nhà ở thương mại.

**BẢNG 2.21: LÃI SUẤT CHO VAY ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI
2013-2020 CỦA CÁC NHTM**

Năm	Lãi suất cho vay đối với chủ dự án xây dựng NOXH để cho thuê mua, bán	Lãi suất cho vay đối với chủ dự án xây dựng NOXH chỉ để cho thuê
2013-2014	6%	6%
2015-2020	4,5%	5%

Nguồn [13], [23]

Quyết định 2530a/QĐ-NHNN của NHNN năm 2015 qui định mức lãi suất cho vay với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bán, cho thuê mua nhà ở xã hội là 5%/năm (mức vay tối đa 70% tổng mức đầu tư dự án và không vượt quá 70% giá trị tài sản thế chấp). Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chỉ cho thuê áp mức mức lãi suất cho vay 4,5%.năm(mức vay tối đa 80% tổng mức đầu tư vào dự án và không vượt quá 80% giá trị tài sản thế chấp). Như vậy với chính sách lãi suất trên Nhà nước đã khuyến khích các chủ đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội, trong đó xây nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được khuyến khích hơn trường hợp xây để bán, cho thuê mua.

Từ tháng 6/2013 đến 12/2015, dư nợ cho vay hỗ trợ nhà ở của các Ngân hàng thương mại (NHTM) trên địa bàn (được tham gia cho vay hỗ trợ nhà ở) liên tục tăng trưởng, năm sau cao hơn năm trước. Đến ngày 31/12/2015, Hà Nội cho vay hỗ trợ nhà ở 14.864 khách hàng trong gói 30.000 tỷ đồng của Chính phủ, tăng 8.824 khách hàng (khoảng 146%) so với năm 2014 (6.040 khách hàng), với tổng hạn mức cam kết là 10.289 tỷ đồng, tăng 5.497 tỷ đồng (khoảng 137%) so với năm 2014; trong đó đã

cho 11 doanh nghiệp vay 3.129 tỷ đồng và cho 14.853 hộ gia đình, cá nhân vay đầu tư xây dựng mới nhà ở xã hội là 7.160 tỷ đồng. [9]

Theo báo cáo của các Chi nhánh 19 NHTM trên địa bàn, cho vay hỗ trợ nhà ở của TP Hà Nội chiếm gần 50% toàn quốc. Kết quả cho vay hỗ trợ nhà ở gồm cả nhà ở thương mại và nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội từ năm 6/ 2013 đến 2015 theo bảng sau:

BẢNG 2.22: TỔNG HỢP KẾT QUẢ CHO VAY HỖ TRỢ LÃI SUẤT ĐỂ XÂY DỰNG VÀ MUA NHÀ Ở GÓI 30.000 TỶ ĐỒNG TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI
(Đối tượng: Doanh nghiệp đầu tư xây dựng và các đối tượng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có giá bán dưới 15trđ/m² và diện tích dưới 70m²)

Đơn vị: Tỷ đồng, lần.

Nội dung	2013	2014		2015	
		31/12/2014	So với 2013	31/12/2015	So với 2014
Số tiền giải ngân	327	2.393	7,3	6.248	2,6
Số tiền cam kết	555	4.342	7,8	10.289	2,4

Nguồn [11]

Kết quả giải ngân chi tiết gói tín dụng 30.000 tỷ đồng cho vay hỗ trợ cho phân khúc nhà ở xã hội với 2 nhóm đối tượng chủ đầu tư và người mua nhà trên địa bàn Hà Nội thể hiện ở các **Bảng 2.23, Bảng 2.24, Bảng 2.25**.

BẢNG 2.23: KẾT QUẢ GIẢI NGÂN GÓI 30.000 TỶ ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI TỪ 1/6/2013- 31/12/2015

Nội dung	Tính đến 31/12/2013	Tính đến 15/4/2024	Tính đến 31/12/2014	Tính đến 30/12/2015
Số tiền cam kết (tỷ đồng)	262	463	721,5	1.850
Số tiền giải ngân (tỷ đồng)	127,5	300,1	522	1565,39
Tỷ lệ % giải ngân/cam kết	48,6%	64,81%	72,3%	84,6%

Nguồn [75] và tác giả tính toán

**BẢNG 2.24: KẾT QUẢ GIẢI NGÂN GÓI 30.000 TỶ ĐỐI VỚI
NGƯỜI MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TP HÀ NỘI TỪ 1/6/2013- 31/12/2015**

Nội dung	<i>Tính đến 31/12/2013</i>	<i>Tính đến 15/4/2014</i>	<i>Tính đến 31/12/2014</i>	<i>Tính đến 31/12/2015</i>
Số tiền cam kết (tỷ đồng)	290,8	396	3620	5.365
Số tiền giải ngân(tỷ đồng)	135,9	179,9	1871,4	3228,3
Tỷ lệ % giải ngân/cam kết	39,6%	45,4%	51,7%	60,17%

Nguồn [75] và tác giả tính toán

**BẢNG 2.25: TỔNG HỢP KẾT QUẢ GIẢI NGÂN GÓI 30.000 TỶ ĐỐI VỚI
DOANH NGHIỆP VÀ NGƯỜI MUA NHÀ Ở XÃ HỘI TRÊN ĐỊA BÀN TP HÀ NỘI
TỪ 1/6/2013 – 1/12/2015**

Nội dung	<i>Tính đến 31/12/2013</i>	<i>Tính đến 15/4/2014</i>	<i>Tính đến 31/12/2014</i>	<i>Tính đến 31/12/2015</i>
Số tiền cam kết (tỷ đồng)	552,8	859	3981,5	7.215
Số tiền giải ngân tỷ đồng)	263,4	480	2393,4	4.793,69
Tỷ lệ % giải ngân/cam kết	47,6%	55,87%	60,1%	66,4%

Nguồn [75] và tác giả tính toán

Theo báo cáo của NHNN, Tính đến cuối tháng 12.2015, khi mà gói tín dụng 30.000 tỷ đã đi được $\frac{3}{4}$ thời gian theo như dự kiến ban đầu, nhưng thực tế tỷ lệ giải ngân chỉ đạt 66,4%. Số tiền giải ngân cho cả doanh nghiệp đầu tư lẫn người mua nhà trên địa bàn thành phố Hà Nội mới đạt được 4793,69 tỷ đồng trong khi tổng hạn mức cam kết là 7.215 tỷ đồng (*Bảng 2.25*), trong đó doanh nghiệp giải ngân 1565,39 tỷ đồng (*Bảng 2.23*) và người mua nhà giải ngân 3228,3 tỷ đồng (*Bảng 2.24*). Tính chung trong cả nước thì đến 1/6/2016, số vốn giải ngân thực tế vẫn chưa về đích như kế hoạch ban đầu của gói này là 3 năm. Trước tình hình đó, NHNN đã cho phép kéo dài thời hạn của gói này thêm 6 tháng tức là đến 31/12/2016 nhưng giai đoạn này chỉ giải ngân cho đối tượng mua nhà, việc giải ngân đối với chủ dự án bị dừng từ 30/6/2026. Đặc biệt từ khi gói 30.000 tỷ đồng kết thúc đến nay, thực tế cả chủ đầu tư và người mua nhà chưa hề được tiếp cận một gói tín dụng nào khác [75].

- ***Tác động của giải pháp tín dụng đến phát triển nhà ở xã hội***

Gói tín dụng 30.000 tỷ đồng áp dụng cho đối tượng chủ đầu tư và người mua nhà ở cả phân khúc nhà ở xã hội và nhà thương mại giá thấp nên thực chất theo đánh giá của nhiều chuyên gia thì chỉ như muối bỏ biển và mới chỉ đáp ứng được một phần nhỏ nhu cầu vốn rất lớn để đầu tư nhà ở xã hội của Thành phố. Tuy vậy không thể phủ nhận rằng việc tung ra gói tín dụng 30.000 tỷ trong thời gian 3,5 năm từ 1/6/2013 đến 31/12/2016 của Chính phủ đã bước đầu giải quyết khó khăn về vốn cho chủ đầu tư và người mua nhà. Theo Báo cáo của Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thành phố Hà Nội, các chủ đầu tư đã cung cấp ra thị trường từ cuối 2013 đến cuối năm 2016 khoảng 1.796.000 m² sàn nhà ở xã hội (gồm cả nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cho công nhân và cho sinh viên) [11]. Chính vì vậy, sau khi gói tín dụng này kết thúc đã tác động không nhỏ đến cả chủ dự án đầu tư lẫn người mua nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

- Đối với chủ đầu tư dự án: vì không được tiếp tục vay theo gói ưu đãi với lãi suất 5%/năm nên để tiếp tục thi công dự án, hoặc phải vay NHTM với lãi suất cao 8-9%/năm. Bên cạnh đó, hàng loạt dự án đang triển khai thi công phải tạm dừng do không có vốn. Theo thống kê của Bộ xây dựng tính đến cuối năm 2018 cả nước có hơn 280 dự án nhà ở xã hội phải tạm dừng vì thiếu vốn [73].

- Đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội thì khi gói tín dụng kết thúc người mua nhà hầu hết là những người có hoàn cảnh khó khăn, thu nhập thấp đã làm hồ sơ xét duyệt mua nhà nhưng vẫn không có tiền mua nhà.

2.3.4. THỰC TRẠNG GIẢI PHÁP GIÁ

2.3.4.1. Thực trạng giá bán nhà ở xã hội

Thực tế, vấn đề về giá nhà đến nay vẫn là một mấu chốt quan trọng giúp người dân tiếp cận với nhà ở xã hội. Việc xác định giá bán phù hợp với nhu cầu của người mua và mục tiêu lợi nhuận của doanh nghiệp vẫn đang rất lúng túng, khó khăn. Đối với các dự án nhà ở xã hội được hưởng các ưu đãi của chính phủ thì doanh nghiệp bị không chế giá bán, giá cho thuê, đối tượng thuê mua, trong khi các dự án bất động sản thường là có thời gian đầu tư kéo dài và nhiều rủi ro, nên các doanh nghiệp dễ bị thua lỗ nếu không thể tiêu thụ hết theo kế hoạch dự kiến.

Trong các năm gần đây, cùng với những chính sách khuyến khích của chính phủ đối với các doanh nghiệp bất động sản trong các dự án đầu tư và xây dựng nhà ở có giá trung bình với giá bán căn hộ từ 700 triệu - 1,2 tỷ đồng/căn, cùng với những thay đổi và tác động của nền kinh tế, quy luật cung- cầu, các doanh nghiệp bất động sản đã có nhiều quan tâm hơn đến phân khúc thị trường dành cho người có thu nhập trung bình và thấp. Tuy nhiên, cho dù đầu tư vào phân khúc thị trường nào thì vấn đề ưu tiên của các doanh nghiệp vẫn là lợi nhuận và hiệu quả hoạt động.

Nhà ở xã hội là sản phẩm nhà ở được hưởng nhiều chính sách ưu đãi của Nhà nước chỉ dành cho người có thu nhập thấp, gia đình chính sách. Người dân muốn mua được một căn nhà thuộc các dự án nhà ở xã hội phải qua khâu xét duyệt hồ sơ nghiêm ngặt. Thực tế, nhân viên môi giới bất động sản lại ngang nhiên chào bán các căn hộ thuộc các dự án nhà ở xã hội mà không phải đến làm hồ sơ, không phải bốc thăm. Thậm chí, còn có thể chọn căn hộ theo đúng ý mình với điều kiện phải trả một khoản tiền chênh lệch cho đơn vị môi giới hàng trăm triệu đồng/căn. Khoản tiền chênh lệch này sẽ được hợp thức hóa bằng một bản hợp đồng tư vấn dịch vụ pháp lý. Đơn cử, tại dự án nhà ở xã hội IEC tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội, ngay từ khi khởi công xây dựng và đang trong giai đoạn bán hồ sơ cho khách mua nhà. Nhưng tại phía bên ngoài dự án, các nhân viên môi giới đã chào mời khách mua nhiều suất ngoại giao căn đẹp, hướng đẹp với mức tiền chênh từ 70 - 130 triệu đồng/căn tùy từng vị trí. Theo lời giới thiệu của nhân viên môi giới đang rao bán căn hộ dự án nhà ở xã hội IEC tư vấn: “Thực ra nếu tìm hiểu sâu về nhà ở xã hội thì toàn bộ hồ sơ bây giờ là thương mại hoá hết. Tất cả những căn bên môi giới bán đều có giá chênh vì hồ sơ sẽ không đủ điểm để đỗ sẽ phải lựa chọn theo hình thức dịch vụ... Căn 3 phòng ngủ sẽ có giá chênh là 130 triệu đồng, căn 2 phòng ngủ là 100 triệu đồng”. Giải thích về số tiền chênh nói trên, nhân viên môi giới này cho biết: “Tiền chênh là tiền tư vấn dịch vụ hồ sơ. Khi nộp tiền chênh người mua nhà sẽ được chọn căn, chọn tầng. Nếu quy trình đúng nhà ở xã hội, người mua nhà là trường hợp có công với cách mạng, đạt 80 điểm và được tiếp nhận hồ sơ. Nhưng đến vòng 2 là vòng bốc thăm, họ sẽ bốc ngẫu nhiên, và mặc dù thích 77m² nhưng họ có thể bốc được 53m². Lúc đó, họ có thể mua hoặc không mua... và chỉ được nộp hồ sơ 1 lần, 1 dự án”. Tương tự, tại dự án nhà ở xã hội trên địa bàn phường Phương Canh (Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội), nhân

viên môi giới của nhiều sàn bất động sản đang rao bán rầm rộ các căn hộ dự án này. Thông qua hình thức thu phí dịch vụ, các môi giới thu tiền chênh từ 50-100 triệu đồng tùy từng vị trí, diện tích căn hộ. Trước đó, Bộ Xây dựng cho biết, các hành vi như: Thu chi phí hướng dẫn, hỗ trợ làm hồ sơ và cam kết sẽ được mua nhà ở xã hội là hàng chục triệu đồng; Chi phí để khách hàng mua được căn góc, vị trí đẹp chênh so với giá gốc hàng trăm triệu đồng; Trường hợp mua lại nhà ở xã hội thì phải trả tiền chênh lệch so với giá gốc... là trái với các quy định hiện hành về đối tượng, điều kiện, trình tự, thủ tục mua bán nhà ở xã hội, đã được quy định cụ thể trong Luật Nhà ở 2014, Nghị định, Thông tư đã được ban hành. Theo điều tra vào đầu năm 2020, nhà ở xã hội tại Hà Nội đang có giá rao bán trung bình khoảng 15-16,5 triệu đồng/m² tùy từng vị trí. Nhưng, thị trường chứng kiến những chủ đầu tư đưa ra mức giá cao kỷ lục. Lý do chính giá nhà là gì cũng không được công bố. Nếu tính 5% thuế VAT vào giá công bố này, thì mức giá tạm tính của chủ đầu tư chính cũng đã ở mức hơn 18,3 triệu đồng/m². (*Nguồn Báo Dân Việt*).

Bảng 2.26 cho thấy mức giá bán cho thấy mức giá bán nhà ở xã hội của một số dự án. Tuy nhiên, qua khảo sát cho thấy thực tế giá người mua, phải trả thường cao hơn so với giá sàn rao bán từ vài chục triệu đồng đến vài trăm triệu đồng tùy thuộc vào một số yếu tố như: vị trí của dự án nhà ở xã hội, tùy vào lượng cung nhà ở xã hội mà người mua yêu cầu còn nhiều hay đã bán gần hết...[73]

2.3.4.2. Thực trạng giá cho thuê nhà ở xã hội

Thực tế tại Hà Nội: phân khúc nhà ở xã hội cho thuê và cho thuê mua đang chậm phát triển và không phổ biến. Theo số liệu của Tổng điều tra dân số và nhà ở, tính đến năm 2015 quỹ nhà ở cho thuê (bao gồm cả nhà ở xã hội cho thuê) trên cả nước chỉ chiếm khoảng 15% quỹ nhà ở. Tại Hà Nội chiếm 14%, TP. Hồ Chí Minh chiếm 19%, các đô thị loại 1 chiếm 4-6% và các đô thị còn lại chỉ chiếm khoảng 4%. Lí do xuất phát từ cả phía chủ đầu tư và người dân. Về phía chủ đầu tư không mấy mặn mà với việc xây nhà ở xã hội cho thuê, hầu hết các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội đều muốn thu hồi vốn nhanh song nhà ở xã hội cho thuê lại có thời gian thu hồi vốn dài. Đơn cử như nếu giá nhà ở xã hội cho thuê là 1,2 triệu đồng/tháng với căn hộ 50m² (tức là 25.000 đồng/m²/tháng) thì phải mất 30 năm mới thu hồi được vốn. Đó là chưa kể đến những bất cập như chi phí vận hành, bảo trì tại những công trình nhà ở

xã hội cho thuê rất cao, người thuê nhà không giữ gìn nhà gây hỏng hóc, xuống cấp, không thanh toán tiền, hủy hợp đồng thuê... Vì vậy không ít chủ đầu tư phàn nàn rằng ” Nhà ở xã hội cho thuê - nghịch lý bỏ tiền chặn thu tiền lẻ”. Theo ý kiến của TS. Phạm Sỹ Liêm nguyên Thứ trưởng Bộ xây dựng” làm nhà ở xã hội cho thuê không có lãi, thậm chí lỗ”.

Theo quy định của Luật Nhà ở 2014, các dự án nhà ở xã hội phải dành 20% trong tổng số nhà để cho thuê phục vụ người dân thu nhập thấp. Thế nhưng rất nhiều chủ đầu tư như ngôi trên “đồng lửa” vì sau hàng chục lần rao bán và cho thuê công khai nhưng vẫn không có người thuê. Trong khi thực tế hàng loạt người mua nhà có thể chấp nhận đội mưa gió rét mướt để xếp hàng nộp đơn mua được nhà ở xã hội tại Hà Nội thì ngược lại hiện nay thị trường nhà ở xã hội cho thuê đang lâm vào tình trạng ế dài và không tìm được khách hàng. Thực trạng trái ngược này khiến không ít chủ đầu tư có các dự án nhà ở xã hội cho thuê phải đau đầu khi tỉ lệ căn hộ cho thuê được ngày càng ít và không thu hút được khách thuê. Có thể lấy ví dụ từ chủ đầu tư Bamboo Garden (huyện Quốc Oai) có dự án nhà ở xã hội rao bán và cho thuê, trong đó tổng cộng tòa nhà có tới 423 căn nhưng trong đó có tới 346 căn để bán và có 86 căn dùng để cho thuê. Nhưng thực tế sau 15 lần mở bán, chủ đầu tư vẫn chưa bán hết số căn hộ để bán, còn số căn hộ cho thuê thì vẫn chưa có khách nào thuê mặc dù giá cho thuê được cho là khá rẻ, chỉ 48.000 đồng/m²/tháng (đã bao gồm thuế VAT và phí bảo trì). Ngoài ra còn nhiều dự án nhà ở xã hội khác cũng lâm vào tình trạng nhiều lần rao cho thuê nhưng lại không hề có khách đăng ký thuê, mặc dù mức giá thuê tương đối “mềm mỏng” so với thị trường. Tình trạng tồn đọng căn hộ cho thuê cũng diễn ra ở nhiều dự án khác như Kiến Hưng, Gia Lâm... khiến các chủ đầu tư lo lắng khi hàng tháng vẫn phải trả lãi ngân hàng, nhà không cho thuê được để lâu ngày sẽ dẫn đến xuống cấp.

Câu hỏi đặt ra là vì sao người dân thu nhập thấp lại không mặn mà với nhà ở xã hội cho thuê như vậy? *Thứ nhất*, tâm lý thích sở hữu nhà hơn là đi thuê vẫn ăn sâu vào tiềm thức của người dân Việt Nam. Điều này cũng thể hiện được thực tế khi thuê nhà ở xã hội trong thời gian dài cũng sẽ không khác gì số tiền phải bỏ ra để mua căn hộ, vì vậy hầu hết khách hàng đều không muốn thuê nhà ở xã hội mà có nhu cầu mua trực tiếp, thậm chí cả giới trẻ cũng vẫn muốn được sở hữu nhà ngay cả khi chưa đủ

tiềm lực tài chính để mua nhà. Qua tìm hiểu thực tế cho thấy, muốn mua đứt để được sở hữu lâu dài là suy nghĩ chung của khá nhiều người khi chia sẻ về vấn đề này. Một cán bộ công tác tại quận Hà Đông trả lời: “Nếu thuê nhà trong vòng 40 năm thì số tiền thuê gia đình tôi phải bỏ ra khoảng từ 1,2 – 1,5 tỷ đồng, bằng với số tiền mua căn hộ nên tôi quyết định không thuê”. Còn ý kiến khác của một công chức công tác tại quận Nam Từ Liêm thì cho biết, tâm lý đi thuê nhà vẫn không phải nhà của mình khiến chị quyết định không thuê nhà ở xã hội mà chờ mua cho bằng được. *Thứ hai*, một trong những khó khăn các dự án nhà ở xã hội cho thuê thường gặp phải chính là những dự án nhà ở đều xa trung tâm, hạ tầng giao thông và hạ tầng xã hội vẫn còn chưa đáp ứng được với nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của người dân. Đơn cử như dự án nhà ở xã hội tại huyện Quốc Oai, lý do kén khách với dự án này chính vì vị trí quá xa trung tâm. Còn những nơi có nhiều cơ quan, doanh nghiệp, các tổ chức phát sinh nhiều lao động làm việc lại là những nơi có rất ít dự án nhà giá rẻ, bình dân. Đại diện một doanh nghiệp đã đầu tư nhiều dự án nhà ở xã hội tại các quận Hoàng Mai, Long Biên và Hai Bà Trưng cho biết, chính sách cho thuê nhà ở xã hội hiện nay khiến cả chủ đầu tư và người thuê đều gặp khó. Bản thân người thuê nhà cũng muốn mua luôn căn hộ đang thuê để ổn định lâu dài nhưng lại bị không chế thời gian, còn chủ đầu tư thì chậm thu hồi được vốn. Do đó, chủ đầu tư này đề xuất chính sách cho thuê cần linh hoạt hơn nữa cho cả chủ đầu tư và người mua nhà. Đối với các chủ đầu tư trong trường hợp cho thuê khó khăn thì cần phải được điều chỉnh để bán thu hồi vốn, đối tượng mua nhà cần nên mở rộng hơn nữa. *Thứ 3*, một số chính sách của Nhà nước đối với dự án xây nhà cho thuê chưa thật sự thu hút các nhà đầu tư vào lĩnh vực này. **Bảng 2.27** cho thấy mức giá cho thuê nhà ở xã hội của một số dự án nhà ở xã hội tại Hà Nội. Vào cuối năm 2015, đầu năm 2016 giá cho thuê một căn nhà ở xã hội diện tích từ 36-70 m² tại dự án nhà ở xã hội Đặng Xá- Gia Lâm khoảng 30.000 đồng/m²/tháng (tức là 1,08 triệu đồng- 2,1 triệu đồng/căn / tháng. Vào năm 2019, giá cho thuê 1 căn hộ nhà ở xã hội tại dự án CT3-CT4 Kim Chung với diện tích từ 50-70m²/ căn giá 33.000đồng/m²/ tháng (tức là 1,65 triệu đồng- 3,5 triệu đồng/ căn/ tháng).

BẢNG 2.26: GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI HÀ NỘI

<i>STT</i>	<i>TÊN DỰ ÁN</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Diện tích</i> (<i>m</i> ²)
1	NOXH Đặng Xá	Phú Thị, Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội	30-35
2	Lucky House Kiến Hưng	Hà Đông- Hà Nội	40-56
4	Thanh Hà ciencia5 Mường Thanh	Khu đô thị Thanh Hà A- Phú Lương- Hà Đông- Hà Nội	40-50
5	NOXH Phú Lâm Vesta	Phường Phú Lâm- Hà Đông- Hà Nội	55-60
6	Rice City	Khu đô thị Tây Nam- Linh Đàm	50-60
7	622 Minh Khai	622 Minh Khai – Hai Bà Trưng- Hà Nội	50-60
8	NOXH chất lượng cao Rice City Sông Hồng	Phố Gia Quát- Thượng Thanh- Long Biên- Hà Nội	40-43
9	Euro Window River Park	Đông Hội- Đông Anh- Hà Nội	40-50
10	Thăng Long AZ	Thôn Lai Xá, Kim Chung, Hoài Đức, Hà Nội	44-50
11	Chung cư Hoàn Sơn Complex	282 Nguyễn Huy Tưởng- Thanh Xuân- Hà Nội	40-50
12	Hope residences Phúc Đồng	Long Biên – Hà Nội	50-60
13	Ecohome 3	Tân Xuân- Đông Ngạc- Từ Liêm- Hà Nội	50-60
14	IEC Thanh Trì	Tứ Hiệp- Thanh Trì- Hà Nội	50-60
15	HH1 FLC Garden	Đại Mỗ- Nam Từ Liêm- Hà Nội	49-50
16	NHS Phương Canh	Phương Canh- Nam Từ Liêm- Hà Nội	43-51
17	CT3-CT4 Kim Chung	Lô đất CT3,CT4 Kim Chung- Đông Anh- Hà Nội	50-60
18	Thăng Long AZ	Thôn Lai Xá, Kim Chung, Hoài Đức, Hà Nội	44-50

Nguồn tác giả tự tổng hợp qua mạng internet và các trang web chính thức của các sàn giao dịch bất động sản tại Hà Nội.

BẢNG 2.27 GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI HÀ NỘI

<i>STT</i>	<i>TÊN DỰ ÁN</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Diện tích căn hộ (m²)</i>
1	NOXH Đặng Xá	Phú Thị, Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội	36-70
2	NOXH Phú Lâm Vesta	Phường Phú Lâm-Hà Đông- Hà Nội	55-57-59
3	NOXH Bamboo Garden	Quốc Oai- Hà Nội	40-70
4	NOXH Đông Hội	Đông Hội- Đông Anh- Hà Nội	38-65
5	CT3-CT4 Kim Chung	Lô đất CT3,CT4 Kim Chung- Đông Anh- Hà Nội	50-70

Nguồn tác giả tự tổng hợp qua mạng internet và các trang web chính thức của các sàn giao dịch bất động sản tại Hà Nội.

- **Tác động của giải pháp giá đến phát triển nhà ở xã hội**

Với việc ban hành Luật nhà ở 2014, Nghị định 100/2015/ NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn cụ thể, Nhà nước đã bước đầu tạo hành lang pháp lý cho phát triển nhà ở xã hội. Trong đó giá nhà ở xã hội được xác định theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ các chi phí nhằm đảm bảo thu hồi vốn đầu tư xây dựng, quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội. Tiếp theo đến năm 2016 với sự ra đời của 2 thông tư 19/2016/TT-BXD và Thông tư 20/2016/TT-BXD đã đánh dấu một bước tiến mới trong các chính sách, giải pháp về giá cho nhà ở xã hội. Nếu như Luật nhà ở 2014 và Nghị định 100 mới chỉ qui định tỷ lệ khống chế về giá bán, giá cho thuê theo những tỷ lệ nhất định và không vượt quá mức giá trần ở từng địa phương mà chưa nêu rõ phương pháp tính giá nhà xã hội ra sao khiến các chủ đầu tư gặp không ít lúng túng khi xác định giá nhà ở xã hội. Phải đến thông tư 19, thông tư 20 năm 2016 của Bộ xây dựng, phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội mới được nêu ra một cách rõ ràng bằng các công thức tính toán cụ thể. Điều này phần nào giúp từng bước hoàn thiện hành lang pháp lý về nhà ở xã hội nói chung, lĩnh vực giá nhà ở xã hội nói riêng, đồng thời giúp các chủ đầu tư có thể cơ sở để tính giá nhà ở xã hội tính đúng, tính đủ và hợp lý hơn giá nhà ở xã hội để vừa đảm bảo nhà đầu tư có lợi nhuận vừa đảm bảo người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được tiếp cận với mức giá thấp phù hợp với khả năng tài chính của họ, do đó góp phần khuyến khích phát triển nhà ở xã hội.

2.4. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG SỬ DỤNG CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THỜI GIAN QUA

2.4.1. Kết quả đạt được

2.4.1.1. Kết quả về giải pháp nguồn vốn

Cho đến nay, các giải pháp về phát triển nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng, đã được ban hành tương đối đồng bộ, từ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 do Quốc hội khóa XI ban hành năm 2005, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội khóa XIII ban hành, nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và

quản lý nhà ở xã hội, các Thông tư hướng dẫn của Bộ xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan, Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013, Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 của Chính phủ. Điều đó bước đầu khơi thông các nguồn vốn hỗ trợ cho các doanh nghiệp tham gia phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện giải quyết về chỗ ở cho nhiều hộ gia đình thu nhập thấp trong xã hội; điều chỉnh cơ cấu dự án đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; góp phần giải quyết hàng hóa nhà ở tồn kho, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm nhà ở phù hợp nhu cầu của thị trường... Tổng vốn huy động được cho phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2011-2015 là 10.796 tỷ đồng (trong đó vốn NSNN đạt 8476,8 tỷ đồng, vốn ngoài NSNN đạt 2320 tỷ đồng). giai đoạn 2016-2020 là 42.355 tỷ đồng (trong đó vốn NSNN đạt 590 tỷ đồng, vốn ngoài NSNN đạt 41.765 tỷ đồng).

Nhờ đó, kết quả số lượng các dự án nhà ở xã hội triển khai giai đoạn 2011-2015 là 30 dự án trong đó có 17 dự án cho người thu nhập thấp, 5 dự án nhà công nhân, 8 dự án nhà sinh viên); giai đoạn 2016-2020 là 42 dự án trong đó gồm 27 dự án nhà thu nhập thấp, 10 dự án nhà công nhân, 5 dự án nhà sinh viên. Tổng số dự án giai đoạn sau tăng so với giai đoạn trước là 12 dự án.(*Bảng 2.28*). Tính cả giai đoạn 2011-2015 Hà Nội đã hoàn thành 1.384.034 m² sàn; giai đoạn 2016-2020 đã hoàn thành 4.040.000 m² sàn nhà ở xã hội. (*Bảng 2.12*). Riêng năm 2020, Thủ đô hoàn thành 550.281 m² sàn nhà ở xã hội (gồm cả nhà thu nhập thấp, nhà công nhân, nhà sinh viên) (*Bảng 2.13*). Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch nhà ở xã hội của Thành phố giai đoạn 2011-2015 là 49%, giai đoạn 2016-2020 là 64,9% (*Bảng 2.12*).

BẢNG 2.28: SỐ LƯỢNG CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TRIỂN KHAI TẠI HÀ NỘI

STT	Nội dung	2011-2015	2016-2020	So sánh 2 giai đoạn
1	NOXH cho người thu nhập thấp	17	27	+10
2	NOXH cho công nhân	5	10	+5
3	NOXH cho sinh viên	8	5	-3
Tổng		30	42	+12

Nguồn [11]

Trong 10 năm qua, các loại hình cung ứng nhà ở xã hội ngày càng được mở rộng thêm. Không chỉ có loại hình nhà ở xã hội đầu tư hoàn toàn bằng vốn NSNN mà xuất hiện ngày càng nhiều các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn của doanh nghiệp tư nhân trong nước, hoặc vốn liên doanh liên kết giữa Nhà nước với các doanh nghiệp tư nhân trong nước.

Chất lượng nhà ở xã hội của dự án tại Hà Nội cũng ngày càng gia tăng nhằm thỏa mãn tốt hơn nhu cầu của người thụ hưởng. Một số dự án nhà ở xã hội có chất lượng tốt được đánh giá qua các yếu tố như: các trang thiết bị của tòa nhà tốt, thang máy vận hành tốt, diện tích căn hộ phù hợp, thiết kế căn hộ hợp lý, môi trường thoáng mát, có đủ không gian cây xanh để dạo chơi, gần chợ, gần trường học, chợ, bệnh viện, thuận lợi về giao thông, gần các trung tâm mua sắm, văn hóa- thể thao... như dự án NOXH Ecohome, dự án NOXH Phú Lâm Vesta, dự án Rice City, Dự án NOXH Minh Khai, v.v...

2.4.1.2. Kết quả về giải pháp thuế

Theo Bộ xây dựng, các cơ chế hỗ trợ đã tăng lên rất nhiều so với trước đây. Các dự án nhà xã hội sẽ được hưởng mức thuế thu nhập doanh nghiệp là 10%, thuế GTGT với người mua là 5%. Bên cạnh đó quy định mới cũng mở rộng diện được mua nhà xã hội, thu hẹp bớt điều kiện, tiêu chí được mua, bán nhà; trong khu vực phát triển nhà xã hội được trích 20% quỹ đất để làm nhà thương mại, bán theo giá nhà thương mại để bù đắp chi phí xây dựng nhà xã hội; cho phép các địa phương có thể hỗ trợ hạ tầng trong phạm vi dự án... Bộ Xây dựng đã áp dụng những chính sách này từ quý II/2013. Tổng tiền sử dụng đất và tiền thuê đất mà các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội từ năm 2011-2020 được giảm là 2.632,4 tỷ đồng [14]. Tổng số thuế thu nhập doanh nghiệp mà các đơn vị đầu tư xây nhà ở xã hội tại Hà Nội từ 2013-2020 được giảm 1.801,9 tỷ đồng. Số thuế GTGT được giảm của các dự án đầu tư nhà ở xã hội giai đoạn 2013-2020 là 2.581,3 tỷ đồng.

2.4.1.3. Kết quả về giải pháp tín dụng

Những gói tín dụng ưu đãi điển hình về nhà ở là gói tín dụng 30.000 tỷ đồng

hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP năm 2013 của Chính phủ (gói này kéo dài trong 03 năm 2013 - 2016). Gói tín dụng này được thực hiện theo nguyên tắc Ngân hàng Nhà nước cấp bù lãi suất cho các NHTM mà Nhà nước chỉ định cho vay. Gói này hỗ trợ cho vay cả doanh nghiệp đầu tư xây dựng và cả người mua nhà ở xã hội và nhà giá thấp. Trong đó gói với doanh nghiệp là 10.500 tỷ đồng (chiếm 35%), thời hạn vay 5 năm. Gói đối với người mua nhà là 19.500 tỷ đồng (chiếm 65%), thời hạn vay tối đa là 15 năm. Và một gói ưu đãi vay mới khoảng 3000 tỷ từ Ngân hàng Chính sách xã hội với lãi suất ưu đãi 4,8%/năm đang được rất nhiều người dân mong chờ. Với hành lang pháp lý tương đối đầy đủ, các chính sách ưu đãi và hỗ trợ của Nhà nước, trong những năm qua, nhiều dự án nhà ở xã hội đã được triển khai thực hiện điều kiện giải quyết chỗ ở cho các nhóm đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp tại đô thị, cán bộ, công chức hưởng lương từ ngân sách, cán bộ, chiến sĩ trong lực lượng vũ trang, công nhân các khu công nghiệp. Điều đó cũng góp phần hỗ trợ thị trường, tạo động lực phát triển ngành xây dựng. Một số dự án nhà ở xã hội có quy mô lớn, mô hình tốt như: dự án nhà ở xã hội Đặng Xá của Tổng Công ty Viglacera, dự án nhà ở xã hội Đông Ngạc của Công ty cổ phần Đầu tư Thương Mại Thủ đô...

2.4.1.4. Kết quả về giải pháp giá

Với việc ban hành Thông tư 19/2016/TT-BXD và Thông tư 20/2016-BXD, cùng các quy định cụ thể về giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội tại Luật nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP bước đầu Nhà nước đã tạo được hành lang pháp lý cho hoạt động kiểm soát giá nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở hướng đến các đối tượng như những người nghèo, thu nhập thấp, ...không có nhà ở vì vậy việc thiết lập một mức giá phù hợp, đảm bảo thấp hơn giá nhà ở thương mại sẽ giúp họ tiếp cận được nhà ở xã hội. Điều này được thể hiện rõ ở việc Nhà nước khống chế mức giá bán nhà ở xã hội không được vượt quá mức giá trần địa phương quy định. Tỷ lệ lợi nhuận biên cũng được ấn định ở một mức cụ thể.... Những kết quả đạt được từ việc thực thi các giải pháp tài chính để nhà ở xã hội trong thời gian qua đã cho thấy chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước trong việc

khuyến khích, hỗ trợ phát triển nhà ở cho các nhóm đối tượng cần sự hỗ trợ của nhà nước về nhà ở. Tuy nhiên, kết quả đạt được vẫn chưa tương xứng với nhu cầu nhà ở dành cho người dân có thu nhập trung bình, thu nhập thấp. Do đó, trong giai đoạn tiếp theo, vai trò của Nhà nước trong hỗ trợ, phát triển nhà ở xã hội là vô cùng quan trọng.

2.4.2. Hạn chế

2.4.2.1. Hạn chế về giải pháp nguồn vốn

Trong thời gian qua, tại Hà Nội, nguồn vốn thực tế huy động được còn quá nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu vốn rất lớn cho phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố. Cụ thể:

Giai đoạn 2011-2015: Tổng số vốn huy động được 10.796,8 tỷ đồng mới chỉ đạt 48,8% so với nhu cầu vốn. Số vốn còn thiếu là 11.339 tỷ đồng. Điều này tác động không nhỏ đến sự phát triển nhà ở xã hội của Thủ đô làm cho các kế hoạch phát triển nhà thu nhập thấp, nhà công nhân, nhà sinh viên cả giai đoạn này không đạt kế hoạch đề ra. Cụ thể giai đoạn này tỷ lệ hoàn thành kế hoạch về phát triển nhà ở xã hội chỉ đạt 49%. Số m² sàn còn thiếu so kế hoạch 869.607 m².

Giai đoạn 2016-2020 : Tổng số vốn huy động được 42.355 tỷ đồng mới chỉ đạt 56,7%% so với nhu cầu vốn. Số vốn còn thiếu là 32.295 tỷ đồng. Điều này tác động không nhỏ đến sự phát triển nhà ở xã hội của Thủ đô làm cho các kế hoạch phát triển nhà thu nhập thấp, nhà công nhân, nhà sinh viên cả giai đoạn này không đạt kế hoạch đề ra. Cụ thể giai đoạn này tỷ lệ hoàn thành kế hoạch về phát triển nhà ở xã hội chỉ đạt 60,6% .Số m² sàn còn thiếu so kế hoạch 2.452.404 m². Kết quả khảo sát ở *Bảng 2.29* cho thấy nhận định ” Nguồn vốn chưa đáp ứng được nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội” nhận được tỷ lệ đồng thuận khá cao của cả 3 nhóm đối tượng: Cán bộ quản lý, chuyên gia KT; doanh nghiệp và người thụ hưởng với con số tương ứng là 88%; 92,6% và 90,4%.

2.4.2.2. Hạn chế về giải pháp thuế

Như đã biết một trong các mục tiêu của giải pháp thuế đối với lĩnh vực nhà ở xã hội là phát triển nhà ở xã hội gồm cả nhà để bán, cho thuê và cho thuê mua. Cụ thể

là việc giảm thuế, nhằm giảm chi phí đầu vào của dự án nhà ở xã hội, do đó sẽ giảm được giá thành và cuối cùng giảm giá bán nhà ở xã hội giúp cho đối tượng khó khăn về nhà ở có thể mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với giá thấp hơn giá nhà ở thương mại cùng chất lượng.

Trong thời gian qua Nhà nước đã có những chính sách ưu đãi về thuế và các khoản thu liên quan đến đất đai để khuyến khích các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh tham gia đầu tư nhà ở xã hội như miễn tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất, giảm thuế giá trị gia tăng, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp. Điều này thực sự đã góp phần không nhỏ vào việc giảm giá bán nhà ở xã hội, do đó đã khuyến khích các chủ đầu tư tham gia vào phân khúc nhà ở xã hội để bán.

Tuy nhiên, sự bất hợp lý trong cách tính thuế của một số sắc thuế dẫn đến hạn chế là các giải pháp thuế vẫn chưa đạt được mục tiêu về khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho thuê. Thực tế phân khúc nhà ở xã hội cho thuê của Hà Nội trong suốt 10 năm qua còn rất trầm lắng với một số ít các dự án như: NOXH Đặng Xá, NOXH Phú Lãm, NOXH Bamboo Garden, NOXH Đông Hội... Đầu tư vào lĩnh vực nhà ở xã hội cho thuê vốn đã thiệt thòi do thời gian thu hồi vốn lâu... vì thế để khuyến khích và thu hút các nhà đầu tư tham gia vào nhà ở xã hội cho thuê, bên cạnh các giải pháp tài chính khác, Nhà nước cần có những chính sách ưu đãi về thuế với các dự án xây nhà ở xã hội chỉ để cho thuê vượt trội hơn hẳn so với xây để bán, cho thuê mua. Tuy nhiên, tính cho đến thời điểm hiện tại, việc thực thi các giải pháp về thuế vẫn chưa đạt được mục tiêu này. Điều này cũng được thể hiện rõ qua kết quả khảo sát ở *Bảng 2.29*: với nhận định “Giải pháp về thuế chưa thực sự khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho thuê” thì 73,3% ý kiến các cán bộ quản lý, chuyên gia kinh tế và 80,9% ý kiến của các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội đồng ý và rất đồng ý.

2.4.2.3. Hạn chế về giải pháp tín dụng

Để phát triển nhà ở xã hội, thì một trong các giải pháp tài chính không kém phần quan trọng là giải pháp tín dụng. Mục tiêu của giải pháp tín dụng là cung cấp nguồn tín dụng cho phát triển nhà ở xã hội. Hạn chế của giải pháp tín dụng đối với

nhà ở xã hội thời gian qua là: nguồn vốn tín dụng từ cả hai hệ thống ngân hàng NHCSXH và NHTM đều chưa đạt được mục tiêu này.

Về nguồn vốn tín dụng từ NHCSXH: mặc dù tháng 4/2020 Quốc Hội đã thông qua gói tín dụng 3.000 tỷ đồng, trong đó 1.000 tỷ đồng cho NHCSXH và 2.000 tỷ đồng cho 4 NHTM (BIDV, VIETCOMBANK, VIETTINBANK, AGRIBANK) nhằm hỗ trợ cho vay phát triển nhà ở xã hội cho cả chủ đầu tư và người mua nhà, nhưng thực tế đến thời điểm hiện tại gói tín dụng này vẫn chưa được triển khai vì chưa bố trí được vốn.

Về nguồn vốn tín dụng từ các NHTM được Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi để phát triển nhà ở xã hội: Tuy gói 30.000 tỷ đồng hỗ trợ cho vay phát triển nhà ở xã hội đã được giải ngân từ tháng 6/2013 đến hết tháng 12/2016, nhưng vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu rất lớn về vốn tín dụng cho phát triển nhà ở xã hội tại Thủ đô Hà Nội thời gian qua. Từ khi gói tín dụng này kết thúc đến nay, thực tế cả chủ đầu tư và người mua nhà đều chưa được tiếp cận một gói tín dụng nào khác. Kết quả khảo sát ở *Bảng 2.29* cho thấy nhận định “Giải pháp về tín dụng chưa đạt được mục tiêu cung cấp nguồn vốn tín dụng giá rẻ cho phát triển nhà ở xã hội” đạt tỷ lệ đồng tình và rất đồng tình với con số khá cao là 84%, 85,3% và 87,2% tương ứng ở 3 nhóm đối tượng: cán bộ quản lý, chuyên gia KT; doanh nghiệp và người thụ hưởng.

2.3.2.4. Hạn chế về giải pháp giá

Một là, giá nhà ở xã hội thực tế người mua phải trả còn cao so với thu nhập của người mua nhà.

Vấn đề giá nhà đến nay vẫn là một mấu chốt quan trọng giúp người dân tiếp cận với nhà ở xã hội. Trong điều kiện nền kinh tế khó khăn bị ảnh hưởng nhiều bởi dịch bệnh, suy thoái kinh tế toàn cầu, thu nhập trung bình của người dân còn thấp xa so với giá nhà trên thị trường. Giá nhà cao hơn thu nhập là một rào cản lớn nhất đối với khả năng tiếp cận nhà ở của người dân có nhu cầu thực. Không những thế, phát triển nhà ở xã hội được coi là một trong những giải pháp quan trọng nhằm đáp ứng và giải quyết nhu cầu thực tế về nhà ở của người dân có thu nhập thấp, diện chính sách.

Hiện nay, mặc dù đã có thông tư 20/2016/TT-BXD hướng dẫn về phương pháp tính giá bán nhà ở xã hội nhưng do các nguyên nhân khác nhau dẫn đến nhiều dự án được triển khai cùng thời điểm, nhưng giá nhà ở xã hội tại các dự án đó lại có sự chênh lệch rất rõ ràng. Có một thực tế là tại nhiều dự án, giá nhà ở xã hội đang được rao bán khá cao. Chẳng hạn, tại thời điểm đầu năm 2016, giá nhà tại dự án nhà ở xã hội ở 143 Trần Phú (Hà Đông) có giá tạm tính 16 triệu đồng/m² (gồm cả thuế, phí bảo trì). Trong khi đó, các dự án nhà ở thương mại cùng khu vực đang có giá chào bán lại rẻ hơn. Ví dụ, chung cư Viện 103 tại Văn Quán (Hà Đông) đang được rao bán giá dao động từ 13,9- 14,5 triệu đồng/m² (đã gồm VAT và 2% phí bảo trì). Tại thời điểm 2017 dự án nhà ở xã hội tại 30 Phạm Văn Đồng (Cầu Giấy) cũng có mức giá tới khoảng 16,3 triệu đồng/m². Tại thời điểm 2016, Dự án Đặng Xá, Kiến Hưng, Sài Đồng dao động ở mức 10,5 - 13,5 triệu/m² và mỗi chủ đầu tư có cách tính giá bán nhà khác nhau. Ở thời điểm đó, mức giá này là quá cao vì với diện tích căn hộ khoảng 60 - 70 m² thì giá của căn hộ vào khoảng 800 -900 triệu đồng. Ngay cả những người có thu nhập trung bình, tầng lớp trung lưu cũng phải xoay sở từ các nguồn khác nhau mới có thể sở hữu căn hộ ở mức giá này, chứ không nói đến những người có thu nhập thấp. Mặc dù vậy, cũng có dự án nhà ở xã hội giá 8-10 triệu đồng/m², tuy nhiên những dự án này ở địa bàn xa trung tâm trên 10 km, điều kiện sinh kế không thuận lợi, còn khó khăn trong đáp ứng nhu cầu về y tế, giáo dục.... Cụ thể như dự án của công ty cổ phần đầu tư C.E.O, có vị trí tại Quốc Oai (Hà Nội). Những căn hộ tại đây, cũng như nhiều dự án nhà ở xã hội khác, có diện tích 30-70m², với mức giá từ 300 triệu đồng đến 700 triệu đồng/căn. Tuy vậy, với mức giá này cũng khó hút được người mua nhà vì vị trí dự án nằm cách xa trung tâm. Kết quả khảo sát ở *Bảng 2.29* cho thấy đa số các ý kiến được hỏi ở cả 3 nhóm đối tượng đều đồng ý cho rằng ” giá nhà ở xã hội thực tế người mua phải trả còn cao so với thu nhập của người mua nhà”.

Hai là, có sự chênh lệch giữa giá thực tế người mua phải trả và giá rao bán nhà ở xã hội(giá sàn)

Giá rao bán nhà ở xã hội của một số dự án điển hình tại Hà Nội (*Bảng 2.26*) thực tế chưa phải là giá người mua phải trả. Theo khảo sát tại một số sàn giao dịch hoặc tại các công ty môi giới BĐS trên địa bàn Thành phố thời gian qua cho thấy, thực tế ngoài số tiền phải trả theo giá rao bán chính thức trên các sàn giao dịch, người dân phải trả một khoản tiền chênh từ vài chục triệu đến vài trăm triệu cho tổng giá trị căn nhà ở xã hội tùy từng vị trí, qui mô căn hộ và số lượng căn hộ còn chưa bán nhiều hay ít... của dự án mà người mua quan tâm. *Bảng 2.29* cho thấy có đến 90,8% số người thụ hưởng được hỏi đồng tình và rất đồng tình với nhận định “ Có sự chênh lệch giữa giá thực tế người mua phải trả và giá rao bán”. Tỷ lệ đồng thuận với nhận định này của các cán bộ quản lý, chuyên gia kinh tế cũng đạt ở mức 84%.

BẢNG 2.29: Kết quả khảo sát đánh giá về mức độ đồng ý về các hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội thời gian qua.							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>HC1: Nguồn vốn chưa đáp ứng được nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội</i>							
1	Rất đồng ý	36	48.0%	38	55.9%	121	48.4%
2	Đồng ý	30	40.0%	25	36.8%	105	42.0%
3	Tương đối đồng ý	8	10.7%	4	5.9%	16	6.4%
4	Đồng ý 1 phần	1	1.3%	1	1.5%	8	3.2%
5	Không đồng ý	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>HC2: GP thuế chưa thực sự khuyến khích phát triển NOXH cho thuê</i>							
1	Rất đồng ý	14	18.7%	17	25.0%		
2	Đồng ý	41	54.7%	38	55.9%		
3	Tương đối đồng ý	7	9.3%	7	10.3%		
4	Đồng ý 1 phần	7	9.3%	5	7.4%		
5	Không đồng ý	6	8.0%	1	1.5%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>HC3: GP tín dụng chưa đạt được mục tiêu cung cấp nguồn vốn tín dụng giá rẻ cho phát triển NOXH</i>							
1	Rất đồng ý	26	34.7%	23	33.8%	98	39.2%
2	Đồng ý	37	49.3%	35	51.5%	120	48.0%
3	Tương đối đồng ý	6	8.0%	7	10.3%	28	11.2%
4	Đồng ý 1 phần	4	5.3%	2	2.9%	2	0.8%
5	Không đồng ý	2	2.7%	1	1.5%	2	0.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>HC4: Giá NOXH thực tế người mua phải trả cao hơn thu nhập của người mua nhà</i>							
1	Rất đồng ý	28	37.3%	20	29.4%	152	60.8%

2	Đồng ý	40	53.3%	39	57.4%	80	32.0%
3	Tương đối đồng ý	2	2.7%	4	5.9%	15	6.0%
4	Đồng ý 1 phần	4	5.3%	3	4.4%	2	0.8%
5	Không đồng ý	1	1.3%	2	2.9%	1	0.4%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
HC5: Có sự chênh lệch giữa giá thực tế người mua phải trả và giá rao bán							
1	Rất đồng ý	24	32.0%			152	60.8%
2	Đồng ý	39	52.0%			80	32.0%
3	Tương đối đồng ý	5	6.7%			15	6.0%
4	Đồng ý 1 phần	4	5.3%			2	0.8%
5	Không đồng ý	3	4.0%			1	0.4%
	Cộng	75	100.0%			250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

2.4.3. Nguyên nhân của hạn chế

2.4.3.1. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp nguồn vốn

Thứ nhất, vốn NSNN cho nhà ở xã hội thời gian qua còn hạn hẹp và mang tính chất ngắn hạn. Mặc dù Nhà nước đã ban hành các chính sách ưu đãi về vốn cho lĩnh vực nhà ở đặc biệt này, nhưng thực tế trong quá trình triển khai do gặp khó khăn về vốn nên các chương trình nhà ở xã hội bị ách tắc, phải dừng lại, còn đối với người mua nhà thì không có tiền để mua. Theo báo cáo của NHNN, thì giai đoạn 2016-2020. Theo Luật nhà ở 2014, hàng năm Nhà nước cấp 50% vốn cho Ngân hàng chính sách xã hội, 50% huy động từ các kênh khác nhau để hỗ trợ người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Hiện tại theo qui định hiện hành, lãi suất cho vay để mua nhà ở xã hội của Ngân hàng Chính sách xã hội là 4,8% /năm [35], [36], [38]. Theo báo cáo của NHNN, nguồn vốn cho vay mà Chính Phủ cấp cho Ngân hàng Chính sách Xã hội trong giai đoạn 2016-2020 là 1.062 tỷ đồng [75]. Tuy nhiên do thời gian qua, thực tế Ngân hàng chính sách xã hội chưa nhận được số tiền này nên ngân hàng này cũng chưa thể cho người dân vay vốn mua nhà ở xã hội. Theo kết quả khảo sát *Bảng 2.30* có đến 85,4% ý kiến của các cán bộ quản lý, các chuyên gia kinh tế; 88,2% ý kiến của các doanh nghiệp và 86% ý kiến người thụ hưởng được hỏi cho rằng “nguồn vốn đầu tư cho nhà ở xã hội đặc biệt là vốn NSNN còn quá eo hẹp, mang tính chất ngắn hạn là nguyên nhân ảnh hưởng “nhiều” và “rất nhiều” gây nên tình trạng thiếu vốn cho nhà ở xã hội tại Hà Nội”.

Thứ hai, các hình thức huy động vốn từ nguồn vốn ngoài NSNN nhìn chung còn chưa mở rộng và đa dạng: Chủ yếu là vốn từ các doanh nghiệp tư nhân mà chưa có sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài hoặc vốn liên doanh liên kết,... Trong thời gian qua, chưa có nhà đầu tư nước ngoài nào tham gia đầu tư xây dựng lĩnh vực nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội vì một số nguyên nhân như thủ tục pháp lý trong các khâu xin duyệt hồ sơ đến cho vay để xây nhà Theo kết quả khảo sát *Bảng 2.30* có đến 76% ý kiến được hỏi cho rằng các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN còn hạn chế, chưa đa dạng là nguyên nhân ảnh hưởng nhiều và rất nhiều gây nên tình trạng thiếu vốn cho nhà ở xã hội tại Hà Nội.

Thứ ba, Quỹ đầu tư phát triển nhà ở của Hà Nội hoạt động còn kém hiệu quả.

Tại Hà Nội, quy định mới của Quỹ đầu tư phát triển khiến các dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên chức càng khó tiếp cận hơn. Vì kể từ 26.7.2012, dự án xây dựng nhà ở khu đô thị và khu dân cư phải chịu lãi suất vay bằng trần lãi suất (VND) của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước ban hành tại thời điểm vay. Mà lãi suất cho vay của ngân hàng thì luôn ở mức cao, không phải dự án nào cũng có khả năng đáp ứng được.

Hiệu quả hoạt động của các quỹ này thời gian qua rất hạn chế, số lượng dự án được vay quá ít, thủ tục rườm rà khiến chủ đầu tư các dự án cũng không mặn mà, việc xét duyệt cho vay còn quá ít so với nhu cầu thực tế về nhà ở của người có thu nhập thấp.

Việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở đã được triển khai nhưng nguồn vốn vẫn rất hạn chế. Vì vậy, nhiều địa phương đang thực hiện lồng ghép nguồn vốn này vào Quỹ đầu tư phát triển nhà. Tại Hà Nội, nguồn vốn này cũng tồn tại dưới dạng Quỹ đầu tư phát triển và được sử dụng cho vay trong nhiều lĩnh vực khác nhau. Hoạt động cho vay đầu tư của Quỹ cũng gặp không ít khó khăn, do các dự án trên thuộc các công trình an sinh xã hội, chủ yếu phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của TP, không đặt mục tiêu kinh doanh (không có lợi nhuận hoặc lợi nhuận rất thấp). Đặc điểm chung của các dự án này là vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài, huy động vốn khó khăn... Trong khi đó, năng lực về vốn để tham gia dự án của các chủ đầu tư

rất hạn chế, không đủ năng lực tài chính (nguồn vốn đối ứng, tài sản đảm bảo). Quỹ phát triển nhà ở được miễn, giảm các loại thuế và nộp ngân sách theo quy định của Bộ Tài chính. Vì vậy, Quỹ này sẽ được sử dụng để phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn. Kết quả là chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS và chủ trương thành lập Quỹ phát triển nhà ở tại Hà Nội trong thời gian qua chậm đi vào thực tiễn, chưa tạo được nguồn cung cũng như kích cầu để TT BĐS phát triển. *Bảng 2.30* cho thấy đa số ý kiến của các nhà quản lý, chuyên gia kinh tế và doanh nghiệp đều nhất trí cho rằng Quỹ đầu tư phát nhà hoạt động kém hiệu quả là nguyên nhân ảnh hưởng nhiều đến việc thiếu vốn cho nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua. (tương ứng tỷ lệ 76% và 72,1%).

BẢNG 2.30: Kết quả khảo sát đánh giá về mức độ ảnh hưởng của nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP NGUỒN VỐN							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		CBQL, Chuyên gia KT		Doanh nghiệp		Người thụ hưởng	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>NN1: Vốn NSNN đầu tư cho phát triển NOXH tại Hà Nội còn hạn hẹp, mang tính chất ngắn hạn</i>							
1	Rất nhiều	26	34.7%	42	61.8%	137	54.8%
2	Nhiều	38	50.7%	18	26.5%	78	31.2%
3	Bình thường	7	9.3%	5	7.4%	23	9.2%
4	Ít	3	4.0%	2	2.9%	10	4.0%
5	Rất ít	1	1.3%	1	1.5%	2	0.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>NN2: Các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN còn chưa đa dạng</i>							
1	Rất nhiều	14	18.7%	20	29.4%		
2	Nhiều	45	60.0%	36	52.9%		
3	Bình thường	6	8.0%	4	5.9%		
4	Ít	8	10.7%	7	10.3%		
5	Rất ít	2	2.7%	1	1.5%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>NN3: Quỹ đầu tư phát triển nhà hoạt động kém hiệu quả</i>							
1	Rất nhiều	19	25.3%	12	17.6%		
2	Nhiều	38	50.7%	37	54.4%		
3	Bình thường	4	5.3%	12	17.6%		
4	Ít	10	13.3%	5	7.4%		
5	Rất ít	4	5.3%	2	2.9%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>NN4: Chưa có Quỹ tiết kiệm nhà ở</i>							

1	Rất nhiều	26	34.7%	20	29.4%	139	55.6%
2	Nhiều	37	49.3%	39	57.4%	80	32.0%
3	Bình thường	9	12.0%	5	7.4%	23	9.2%
4	Ít	2	2.7%	3	4.4%	5	2.0%
5	Rất ít	1	1.3%	1	1.5%	3	1.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

Thứ tư, Hiện nay Hà Nội chưa có Quỹ tiết kiệm nhà ở.

Mặc dù, Bộ xây dựng đã đề xuất 2 mô hình Quỹ tiết kiệm nhà ở: Nhưng do chưa có thống nhất giữa các bộ ngành liên quan nên đến nay Hà Nội vẫn chưa có quỹ này. Cho đến nay mới chỉ có Bộ Công an và Bộ Quốc phòng đưa vấn đề góp Quỹ tiết kiệm nhà ở vào nghị quyết, còn các bộ, ngành vẫn đang tranh luận. Nội dung tranh luận xoay quanh vấn đề đối tượng góp quỹ. Ý kiến một số bộ, ngành cho rằng chỉ nên quy định người có nhu cầu về nhà ở mới phải đóng quỹ, còn lại người đã có nhà thì không phải đóng. Theo cựu thứ trưởng Bộ xây dựng Nguyễn Trần Nam, việc người có nhà rồi không phải đóng quỹ là chưa thể hiện trách nhiệm với xã hội. Quỹ thành lập trên tinh thần chia sẻ, hỗ trợ người thu nhập thấp có nhà. Người có nhà rồi có thể coi là những người có thu nhập khá, mỗi người chỉ bớt 1,5 bát phở/tháng để người nghèo có nhà [72]. Kết quả khảo sát ở *Bảng 2.30* cho thấy số ý kiến đồng thuận với nhận định “Hà Nội chưa có quỹ tiết kiệm nhà là nguyên nhân ảnh hưởng nhiều và rất nhiều gây nên tình trạng thiếu vốn cho phát triển nhà ở xã hội tại Thủ đô” đạt tỷ lệ khá cao ở cả 3 nhóm đối tượng khảo sát với tỷ lệ 84% (nhà quản lý, chuyên gia KT), 86,8% (doanh nghiệp) và 87,6% (người thụ hưởng).

2.4.3.2. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp thuế

Thực tế trong quá trình triển khai các giải pháp thuế còn nhiều vướng mắc, nhiều chỗ, nhiều nơi còn có những cách hiểu và áp dụng khác nhau nên chưa thực sự thu hút các nhà đầu tư tham gia vào lĩnh vực nhà ở này. Cụ thể như sau:

Một là, sự bất hợp lý trong cách xác định thuế GTGT đối với 2 trường hợp đầu tư xây để bán, cho thuê mua và trường hợp xây chỉ để cho thuê nhà ở xã hội.

Tại Khoản 2, Điều 9, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: “Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành “. Nhưng theo qui định của Luật thuế GTGT hiện hành thì cả 2 trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê và trường hợp xây chỉ để cho thuê đều được hưởng chung 1 mức ưu đãi về thuế suất: cụ thể đều được giảm 50% thuế suất thuế GTGT(tương ứng với thuế suất 5%) .

Hai là, sự bất hợp lý trong cách xác định thuế thu nhập doanh nghiệp đối với 2 trường hợp đầu tư xây để bán, cho thuê mua và trường hợp xây chỉ để cho thuê nhà ở xã hội.

Cũng theo qui định tại Khoản 2, Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP: “Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành”. Nhưng theo qui định của Luật thuế TNDN hiện hành thì cả 2 trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê và trường hợp xây chỉ để cho thuê đều được hưởng chung 1 mức ưu đãi về thuế suất: cụ thể đều được giảm 50% thuế suất thuế TNDN (tương ứng với mức thuế suất là 10%).

Thực tế hiện nay cả 2 trường hợp xây để cho thuê và xây để bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vẫn đang được hưởng chung một mức ưu đãi thuế suất ưu đãi (thuế GTGT là 5%, thuế TNDN là 10%). Như vậy sẽ không đảm bảo được chính sách khuyến khích xây nhà chỉ để cho thuê hơn là xây để bán, cho thuê mua theo tinh thần của Luật nhà ở 2014 và Nghị định 100/NĐ-CP năm 2015 của Chính phủ. Đây cũng là một trong các lí do khiến các chủ đầu tư còn e ngại với đầu tư nhà ở xã hội chỉ để cho thuê. Có thể thấy, sự không thống nhất trong các văn bản pháp luật khiến cho quá trình triển khai các chính sách tài chính của Nhà nước bị vướng mắc.

BẢNG 2.31: Kết quả khảo sát đánh giá về mức độ ảnh hưởng của nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP THUẾ					
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát			
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>NN1: Việc quy định mức thuế suất thuế GTGT (5%) đối với trường hợp đầu tư xây dựng NOXH chỉ để cho thuê là chưa hợp lý</i>					
1	Rất nhiều	15	20.0%	31	45.6%
2	Nhiều	42	56.0%	25	36.8%
3	Bình thường	5	6.7%	10	14.7%
4	Ít	9	12.0%	1	1.5%
5	Rất ít	4	5.3%	1	1.5%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%
<i>NN2: Việc quy định mức thuế suất thuế TNDN (10%) đối với trường hợp đầu tư xây dựng NOXH chỉ để cho thuê là chưa hợp lý</i>					
1	Rất nhiều	16	21.3%	19	27.9%
2	Nhiều	43	57.3%	40	58.8%
3	Bình thường	4	5.3%	5	7.4%
4	Ít	8	10.7%	4	5.9%
5	Rất ít	4	5.3%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

Theo kết quả khảo sát ở *Bảng 2.31* cho thấy 82,4% ý kiến của các doanh nghiệp và 76% ý kiến của các nhà quản lý, chuyên gia đánh giá mức độ ảnh hưởng nhiều và rất nhiều của “việc quy định mức thuế suất thuế GTGT 5% đối với trường hợp xây nhà ở xã hội chỉ cho thuê” và có đến 86,8 % và 78,7% ý kiến các nhà quản lý , chuyên gia cho rằng “việc quy định mức thuế suất thuế TNDN đối với trường hợp xây nhà ở xã hội chỉ cho thuê là 10%” là nguyên nhân ảnh hưởng nhiều và rất nhiều đến việc Hà Nội chưa phát triển được nhà ở xã hội cho thuê.

2.4.3.3. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp tín dụng

Thứ nhất, quy mô các gói tín dụng hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội còn nhỏ.

Gói tín dụng 30.000 tỷ được tung ra theo tinh thần của Nghị quyết 02/2013/NĐ-CP của Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà. Theo dự kiến ban đầu chỉ triển khai trong 3 năm từ 1/6/2013-1/6/2016, về sau kéo dài thêm 6 tháng đến 12.2016. Trong khi đầu tư cho nhà ở xã hội đòi hỏi một lượng vốn lớn với

các kế hoạch dài hơi, chứ không phải mang tính chất tạm thời như cách Chính phủ giải quyết trong thời gian qua. Thực tế từ khi gói 30.000 tỷ kết thúc, cả doanh nghiệp và người dân chưa hề được tiếp cận một gói tín dụng nào khác thay thế. Điều này gây khó khăn rất lớn cho cả chủ dự án và người mua nhà. Vì không có vốn để triển khai dự án, một số chủ đầu tư xin dừng dự án, một số khác xin chuyển sang nhà ở thương mại để được chủ động quyết định giá bán, lợi nhuận... Và để tiếp tục triển khai các dự án đang thi công dang dở, một số chủ đầu tư buộc phải vay ngân hàng với lãi suất thương mại rất cao. Điều này sẽ kéo theo rất nhiều vấn đề như: chi phí tăng, giá thành tăng, giá bán nhà ở xã hội sẽ tăng (có khi vượt quá mức giá trần do địa phương qui định), và khi đó người dân sẽ phải mua nhà ở xã hội với giá cao ngang ngửa nhà ở thương mại v.v ... Còn đối với người mua nhà thì mặc dù đã được xét duyệt hồ sơ mua nhà nhưng vẫn lao đao vì không được vay ưu đãi với lãi suất thấp để mua nhà. Vì với đa số những người được duyệt mua nhà ở xã hội đều là những người có thu nhập thấp, hoàn cảnh khó khăn, với đồng lương ít ỏi của mình, sau khi trừ đi các chi phí trang trải cuộc sống hàng ngày, họ không đủ để trả chi phí vay ngân hàng với lãi suất thương mại nên đành chấp nhận chờ phao cứu sinh tiếp theo của Nhà nước.

Thứ hai, Tốc độ giải ngân chậm

Gói 30.000 tỷ đồng cho vay hỗ trợ nhà giải ngân chậm là do các nguyên nhân sau: Thứ nhất, khách hàng không chứng minh được khả năng trả nợ nên ngân hàng không giải quyết cho vay: Ngoài các điều kiện theo qui định của Nghị quyết 02/2013/NQ-CP và Nghị quyết 61/2014/NQ-CP của Chính phủ, cả NHTM (bên cho vay) và khách hàng vay vốn còn phải đáp ứng các điều kiện cho vay theo qui định của pháp luật. Các NHTM cho vay phải thẩm định hồ sơ để đảm bảo khả năng thu hồi nợ, đề phòng nợ xấu. Trong khi đó, lượng khách hàng có nhu cầu vay vốn hỗ trợ của gói tín dụng này rất lớn, trong đó số lượng không nhỏ khách hàng chưa chứng minh được điều kiện thu nhập đủ khả năng trả nợ nên chưa đủ điều kiện để NH cho vay. Vì vậy, hầu hết đối khách hàng có thu nhập thấp dù đáp ứng các tiêu chí theo Nghị quyết 02 và Nghị quyết 61 của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ xây dựng nhưng không chứng

minh được khả năng trả nợ thì cũng không được Ngân hàng giải quyết cho vay. Thứ hai, thiếu nguồn cung về nhà ở xã hội nên người dân chưa thể vay vốn mua nhà. Mặc dù trong thời gian triển khai gói 30.000 tỷ, cả nước cũng như Hà Nội đã đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội nhưng cung vẫn không đáp ứng nổi cầu.

Thứ ba, Lãi suất cho vay mua nhà của các NHTM và NHCSXH còn cao: năm 2013 là 6%/năm, các năm tiếp theo đã được điều chỉnh giảm xuống còn 5%/năm từ 1/1/2014 -2020, hiện nay là 4,8%/năm tuy nhiên vẫn còn cao so với thu nhập của người dân, chỉ những người có thu nhập trung bình và ổn định mới có điều kiện tiếp cận gói hỗ trợ này.

Thứ tư, Thời hạn cho vay còn ngắn

Theo Nghị định 100/NĐ-CP, đối với chủ đầu tư là 5 năm, với người mua nhà là 15 năm. Thực sự với khoảng thời gian đó nhiều chủ đầu tư chưa kịp thu hồi đủ vốn để trả nợ, điều đó là một trong các lí do mà họ e ngại khi đầu tư vào nhà ở xã hội. Còn với những người mua nhà thuộc đối tượng được vay hỗ trợ theo chính sách tín dụng của NHNN thì 15 năm là tương đối ngắn với họ để tích lũy tiền đủ để trả hết tiền mua nhà vì đa phần họ là những người thu nhập thấp. Kết quả khảo sát được thể hiện ở Bảng 2.30. Hầu hết các ý kiến được hỏi đều đồng ý và rất đồng ý với các nhận định cho rằng: gói tín dụng mà Chính Phủ áp dụng cho vay hỗ trợ nhà có qui mô nhỏ, tạm thời, ngắn hạn, tốc độ giải ngân của gói này còn chậm, lãi suất cho vay, mua thuê nhà ở xã hội còn cao so thu nhập của người dân.

Thứ năm, các điều kiện cho vay vốn ưu đãi còn ngặt nghèo, chặt chẽ khiến cả chủ đầu tư và người dân đều khó tiếp cận nguồn vốn vay.

+ Đối với chủ đầu tư:

Quy định về thế chấp tài sản hình thành trong tương lai chưa được ban hành kịp thời để tháo gỡ khó khăn cho khách hàng vay vốn. Các chủ dự án nhà ở xã hội theo qui định được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án nhưng họ lại không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất của dự án nhà ở xã hội đó. Vì vậy khi vay ngân hàng, họ không thể thế chấp bằng chính giá trị đất của dự án mà phải thế chấp bằng nhà tức là tài sản hình thành trong tương lai

của chính dự án đó... Mặc dù một số chủ đầu tư vướng mắc về giải phóng mặt bằng hoặc chưa giấy phép xây dựng, báo cáo tài chính không đáp ứng điều kiện vay vốn. Tuy nhiên nguyên nhân chủ yếu DN không tiếp cận được gói tín dụng này là do một số tiêu chí ngân hàng qui định quá chặt chẽ và thận trọng, khách hàng là chủ đầu tư không đáp ứng được.

+ Đối với người mua:

Hầu hết họ là những người có thu nhập thấp và trung bình. Hiện nay đang xảy ra một nghịch lý là: để được xét duyệt hồ sơ mua nhà ở xã hội thì người mua phải có đủ các điều kiện theo qui định của Nhà nước, trong đó có điều kiện về thu nhập thấp (dưới mức thu nhập nộp thuế thu nhập cá nhân). Nhưng ngược lại, muốn được vay ưu đãi với lãi suất thấp để mua nhà thì theo qui định của NH họ lại phải chứng minh điều kiện về thu nhập đủ khả năng trả nợ (ít nhất là từ mức thu nhập phải chịu thuế thu nhập cá nhân trở lên tức là thu nhập > 9 trđ/tháng). Đây là mâu thuẫn “quả trứng- con vịt” đang diễn ra bấy lâu nay ở Hà Nội gây không ít khó khăn cho các đối tượng được hưởng các chính sách về nhà ở xã hội. Điều này còn tạo điều kiện cho xuất hiện một số người trục lợi thường gọi là” cò” môi giới để làm hồ sơ xét duyệt mua nhà và môi giới để cho vay ưu đãi mua nhà ở xã hội và giá thương mại giá thấp... Qua khảo sát ở 3 nhóm đối tượng (*Bảng 2.32*) cho thấy 82,7% nhà quản lý, chuyên gia; 92,6% doanh nghiệp và 94% người thụ hưởng được khảo sát cho rằng “ Gói tín dụng 30.000 tỷ của Chính phủ cho nhà ở xã hội vừa qua qui mô còn nhỏ, mang tính ngắn hạn” là nguyên nhân ảnh hưởng nhiều và rất nhiều. 94,8% ý kiến người thụ hưởng cho rằng mức độ ảnh hưởng của nguyên nhân “ Lãi suất cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội còn cao so với khả năng trả nợ của người dân”. Các nguyên nhân về điều kiện cho vay để xây nhà đối với chủ đầu tư và qui định về điều kiện thu nhập đối với người mua nhà cũng được khá đồng ý kiến doanh nghiệp, người thụ hưởng, nhà quản lý, chuyên gia cho rằng ảnh hưởng nhiều và rất nhiều dẫn đến hạn chế về giải pháp tín dụng tại Hà Nội thời gian qua.

BẢNG 2.32: Kết quả khảo sát đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP TÍN DỤNG							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		CBQL, Chuyên gia KT		Doanh nghiệp		Người thụ hưởng	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
NN1: Gói tín dụng 30.000 tỷ mà Chính phủ áp dụng cho vay hỗ trợ nhà từ 1/6/2013-1/12/2016 qui mô còn nhỏ và chỉ mang tính chất ngắn hạn, tạm thời.							
1	Rất nhiều	35	46.7%	37	54.4%	96	38.4%
2	Nhiều	27	36.0%	26	38.2%	139	55.6%
3	Bình thường	8	10.7%	4	5.9%	10	4.0%
4	Ít	3	4.0%	1	1.5%	5	2.0%
5	Rất ít	2	2.7%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
NN2: Tốc độ giải ngân của gói tín dụng còn chậm							
1	Rất nhiều	19	25.3%	25	36.8%	116	46.4%
2	Nhiều	45	60.0%	37	54.4%	114	45.6%
3	Bình thường	8	10.7%	3	4.4%	10	4.0%
4	Ít	1	1.3%	2	2.9%	7	2.8%
5	Rất ít	2	2.7%	1	1.5%	3	1.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
NN3: Lãi suất cho vay mua, thuê mua, thuê NOXH còn cao so với khả năng trả nợ vay của người dân							
1	Rất nhiều	15	20.0%			120	48.0%
2	Nhiều	46	61.3%			117	46.8%
3	Bình thường	6	8.0%			6	2.4%
4	Ít	6	8.0%			3	1.2%
5	Rất ít	2	2.7%			4	1.6%
	Cộng	75	100.0%			250	100.0%
NN4: Thời gian cho vay hỗ trợ nhà là 15 năm còn ngắn							
1	Rất nhiều	16	21.3%			137	54.8%
2	Nhiều	42	56.0%			79	31.6%
3	Bình thường	5	6.7%			15	6.0%
4	Ít	7	9.3%			15	6.0%
5	Rất ít	5	6.7%			4	1.6%
	Cộng	75	100.0%			250	100.0%
NN5: Điều kiện vay ưu đãi từ các NHTM để đầu tư xây nhà còn ngặt nghèo, chặt chẽ							
1	Rất nhiều	24	32.0%	42	61.8%		
2	Nhiều	39	52.0%	21	30.9%		
3	Bình thường	5	6.7%	1	1.5%		
4	Ít	4	5.3%	3	4.4%		
5	Rất ít	3	4.0%	1	1.5%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
NN6: Qui định về điều kiện cho vay (thu nhập > 9tr/tháng) khi xét duyệt vay ưu đãi để mua NOXH là quá chặt chẽ, ít người đáp ứng được							
1	Rất nhiều	17	22.7%			152	60.8%
2	Nhiều	45	60.0%			85	34.0%
3	Bình thường	8	10.7%			11	4.4%
4	Ít	2	2.7%			2	0.8%
5	Rất ít	3	4.0%			0	0.0%
	Cộng	75	100.0%			250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

2.4.3.4. Nguyên nhân của hạn chế về giải pháp giá

Thứ nhất, các khoản chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí giải phóng mặt bằng ... của dự án thực tế tăng cao hơn so với dự tính ban đầu. Thực tế thời gian qua, các khoản chi phí đầu vào của các dự án nhà ở xã hội trong đó chủ yếu là chi phí nguyên vật liệu, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay phát sinh nhiều hơn so dự tính ban đầu của chủ đầu tư. Lí do được các chủ đầu tư đưa ra là dự án kéo dài, do sự khan hiếm của các vật liệu xây dựng, chi phí vận chuyển tăng, do dịch Covid -19 nên chi phí nhập khẩu từ nước ngoài tăng...

Thứ hai, việc phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật vào giá bán nhà ở xã hội chưa hợp lý : Theo qui định hiện hành về quản lý và phát triển nhà ở xã hội thì chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật không có quy định cụ thể về tỷ lệ hay mức hỗ trợ. Theo Nghị định 100/ND-CP năm 2015 của Chính phủ thì các chi phí này có thể được Nhà nước hỗ trợ hoặc hỗ trợ một phần hoặc không hỗ trợ tùy theo từng dự án, từng địa phương dẫn đến có dự án thì phân bổ thêm chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật vào giá bán nhà ở xã hội, có dự án thì không bổ 2 khoản chi phí này vào giá bán.

Thứ ba, việc qui định tỷ lệ lợi nhuận biên khi xác định giá bán nhà ở xã hội là chưa hợp lý: cụ thể theo qui định của Luật nhà ở 2014, lợi nhuận của các dự án nhà ở xã hội không được vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư dự án xây để bán, cho thuê mua và 15% đối với dự án xây chỉ để cho thuê. Có thể thấy đây là mức thấp và không hấp dẫn so với lợi nhuận kỳ vọng vào các phân khúc nhà khác. Do vậy, các chủ đầu tư thường tập trung vào các phân khúc nhà ở cho người có thu nhập khá giả vốn không bị ràng buộc về điều kiện tiếp cận nhà ở, có khả năng chi trả nhanh hơn, tạo điều kiện thu hồi vốn nhanh, và thu lợi lớn hơn cho nên chủ đầu tư mà không mấy mặn mà với nhà ở xã hội.

Thứ tư, việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội đặc biệt là vấn đề giá nhà ở xã hội còn nhiều bất cập dẫn đến tình trạng giá mua thực tế người mua phải trả cao hơn giá sàn (giá rao bán). Theo khảo sát tại một số sàn giao dịch BĐS trên địa bàn Thành

phổ, khi mua nhà ở xã hội ngoài giá sàn rao bán chính thức trên sàn giao dịch thực tế người mua phải trả thêm một khoản tiền chênh không nhỏ có thể lên tới vài trăm triệu khi xếp hàng mua nhà ở xã hội. Việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội nói chung còn kém hiệu quả dẫn đến nhiều tiêu cực nảy sinh: như hiện tượng “cò” làm hồ sơ xin mua nhà ở xã hội, “cò” làm hồ sơ vay ưu đãi để mua nhà ở xã hội ... Điều này dẫn đến hệ quả là người có nhu cầu thực sự về nhà ở xã hội, nhà giá thấp lại không mua được do không đáp ứng các yêu cầu về điều kiện thu nhập đủ trả nợ ngân hàng. Do thủ tục quá ngặt nghèo nên người thụ hưởng nhà ở xã hội muốn được mua nhà, được vay để mua nhà đành phải chấp nhận mất 1 khoản chi phí nhất định để cho nhanh được duyệt hồ sơ mua, được vay để mua nhà.... Thực tế bất cập là người nghèo - những đối tượng chủ yếu mà chính sách nhà ở xã hội của Nhà nước hướng tới lại phải mua nhà với mức giá cao. Do đó, theo 1 số chuyên gia kinh tế, nhìn ở một góc cạnh nào đó thì nhà ở xã hội vẫn là giấc mơ xa vời đối với một bộ phận không nhỏ người có thu nhập thấp, người nghèo. Như vậy chính sách an sinh của Nhà nước đã chưa đạt được mục tiêu và ý nghĩa vốn rất nhân văn như kỳ vọng ban đầu của Chính phủ. Kết quả khảo sát mức độ ảnh hưởng của nguyên nhân dẫn đến các hạn chế về việc sử dụng giải pháp giá nhà ở xã hội của Hà Nội thời gian qua thể hiện ở *Bảng 2.33*.

BẢNG 2.33: Kết quả khảo sát đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP GIÁ							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>NN1: CF nguyên vật liệu, CF nhân công, CF giải phóng mặt bằng...của dự án thường cao hơn dự tính ban đầu</i>							
1	Rất nhiều	21	28.0%	22	32.4%		
2	Nhiều	39	52.0%	35	51.5%		
3	Bình thường	6	8.0%	7	10.3%		
4	Ít	4	5.3%	3	4.4%		
5	Rất ít	5	6.7%	1	1.5%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>NN2: Việc phân bổ CF hạ tầng vào giá bán nhà ở xã hội chưa hợp lý</i>							
1	Rất nhiều	11	14.7%	25	36.8%		
2	Nhiều	48	64.0%	33	48.5%		
3	Bình thường	8	10.7%	4	5.9%		

4	Ít	5	6.7%	3	4.4%		
5	Rất ít	3	4.0%	3	4.4%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
NN3: Việc qui định tỷ lệ lợi nhuận biên của các dự án nhà ở xã hội là chưa hợp lý, chưa linh hoạt							
1	Rất nhiều	11	14.7%	28	41.2%		
2	Nhiều	42	56.0%	33	48.5%		
3	Bình thường	8	10.7%	5	7.4%		
4	Ít	9	12.0%	2	2.9%		
5	Rất ít	5	6.7%	0	0.0%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
NN4: Việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội đặc biệt là lĩnh vực giá còn kém hiệu quả							
1	Rất nhiều	8	10.7%	12	17.6%	137	54.8%
2	Nhiều	46	61.3%	46	67.6%	95	38.0%
3	Bình thường	10	13.3%	4	5.9%	15	6.0%
4	Ít	6	8.0%	5	7.4%	2	0.8%
5	Rất ít	5	6.7%	1	1.5%	1	0.4%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

2.4.3.5. Nhóm nguyên nhân chung

Một là, hệ thống các văn bản pháp luật có liên quan đến nhà ở xã hội chưa hoàn thiện, thiếu đồng bộ, chồng chéo, chưa thống nhất dẫn đến trong quá trình triển khai gặp nhiều vướng mắc. Thực tế nảy sinh nhiều vấn đề bất cập ... nhà ở xã hội do chưa được quản lý và kiểm soát tốt. Các chương trình nhà ở thu nhập thấp (nay gọi là nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp), nhà công nhân, nhà sinh viên đã được triển khai từ 2009 theo quyết định 18/QĐ-CP năm 2009 và các quyết định 65, 66, 67 năm 2009 của Chính phủ nhưng thực tế còn chậm triển khai. Phải đến năm 2013 khi Chính phủ ban hành Nghị định 188 sau này thay thế bằng Nghị định 100 năm 2015 thì một số nội dung về quản lý và phát triển nhà ở xã hội mới được luật hóa một cách cụ thể. Tuy vậy, trong quá trình triển khai, theo kết quả khảo sát đánh giá của tác giả đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì vẫn còn nhiều bất cập, vướng mắc khiến họ chưa mặn mà với nhà ở xã hội .

Hai là, do trình tự, thủ tục trong tất cả các khâu của quá trình đầu tư phát triển nhà ở xã hội (đối với doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội) từ khâu xin duyệt dự án đến khâu phê duyệt để bán...còn rườm rà, nhiều khâu, qua nhiều cửa,

hiều khâu... làm cho quá trình triển khai chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội (bên cung) còn chưa thực sự hiệu quả: cụ thể:

+ Trình tự, thủ tục đầu tư phê duyệt dự án còn rườm rà. Thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở của Thành phố vẫn rất rườm rà, vẫn nặng về cơ chế xin cho, mặc dù đáng ra đây phải là loại hình cần khuyến khích phát triển. Theo kết quả điều tra của Bộ Xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội hiện nay, để hoàn thành hồ sơ thủ tục cho 1 dự án nhà ở mất khoảng cả năm, với trung bình 33 thủ tục. Các nhà đầu tư thì nản lòng, không muốn tham gia xây dựng phát triển nhà ở xã hội.

+ Thủ tục xin chuyển từ dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội còn chậm. Việc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội phải được cấp tỉnh thông qua, sau đó trình Bộ Xây dựng, Bộ Xây dựng có văn bản chuyển Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước có văn bản chuyển đến ngân hàng thương mại thì mới xong thủ tục giải quyết cho doanh nghiệp. Một số doanh nghiệp đã được duyệt dự án nhà ở xã hội nhưng chưa triển khai. Trong khi đó, một số dự án nhà ở thương mại chuyển thành dự án nhà ở xã hội do thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng, doanh nghiệp xin chuyển đổi để xử lý hàng tồn kho, nợ xấu và để giảm lỗ, cắt lỗ. Nay, thị trường bất động sản đang phục hồi nên khó tiếp tục thu hút doanh nghiệp chuyển dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội.

BẢNG 2.34: Kết quả khảo sát đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân dẫn đến hạn chế trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CHUNG							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>NN1: Hệ thống các VBPL về nhà ở xã hội còn chưa hoàn thiện, chồng chéo, thiếu thống nhất.</i>							
1	Rất nhiều	7	9.3%	38	55.9%		
2	Nhiều	50	66.7%	17	25.0%		
3	Bình thường	3	4.0%	6	8.8%		
4	Ít	9	12.0%	5	7.4%		
5	Rất ít	6	8.0%	2	2.9%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>NN2: Thủ tục phê duyệt dự án, thủ tục xin chuyển từ dự án NOTM sang NOXH, thủ tục phê duyệt giá bán... đối với chủ đầu tư NOXH còn rườm rà.</i>							
1	Rất nhiều	14	18.7%	39	57.4%		
2	Nhiều	45	60.0%	26	38.2%		
3	Bình thường	7	9.3%	2	2.9%		

4	Ít	3	4.0%	1	1.5%		
5	Rất ít	6	8.0%	0	0.0%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
NN3: Thủ tục xét duyệt hồ sơ để mua NOXH đối với người mua còn máy móc.							
1	Rất nhiều	18	24.0%			81	32.4%
2	Nhiều	42	56.0%			142	56.8%
3	Bình thường	6	8.0%			19	7.6%
4	Ít	7	9.3%			6	2.4%
5	Rất ít	2	2.7%			2	0.8%
	Cộng	75	100.0%			250	100.0%
NN4: Công tác thanh tra, kiểm tra các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội còn chưa kịp thời, hiệu quả							
1	Rất nhiều	11	14.7%	12	17.6%	139	55.6%
2	Nhiều	42	56.0%	43	63.2%	76	30.4%
3	Bình thường	10	13.3%	2	2.9%	20	8.0%
4	Ít	7	9.3%	9	13.2%	12	4.8%
5	Rất ít	5	6.7%	2	2.9%	3	1.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
NN5: Nguồn nhân lực quản lý nhà ở xã hội của Thành phố còn thiếu về chuyên môn, về kinh nghiệm.							
1	Rất nhiều	17	22.7%	19	27.9%		
2	Nhiều	38	50.7%	36	52.9%		
3	Bình thường	3	4.0%	8	11.8%		
4	Ít	10	13.3%	3	4.4%		
5	Rất ít	7	9.3%	2	2.9%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		

Nguồn: Tác giả khảo sát

Ba là, thủ tục trong quá trình xét duyệt hồ sơ để mua, thuê mua nhà ở xã hội còn rườm rà, nhiều vướng mắc (đối với người mua nhà).

Với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang yêu cầu “phải có xác nhận của đơn vị đang công tác về thực trạng về nhà ở và chỉ xác nhận một lần; đơn vị xác nhận phải chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận của mình, không yêu cầu xác nhận về điều kiện thu nhập” (quy định tại mục 5 Thông tư 17/2014/TT-BXD ngày 18/11/2014 của Bộ Xây dựng) gây khó khăn và tâm lý ngại chịu trách nhiệm đối với thủ trưởng đơn vị khi xác nhận tình trạng nhà ở của nhân viên thuộc quyền. Một rào cản nữa đối với người có thu nhập thấp là quy định: “Trường hợp tạm trú thì phải có đóng bảo hiểm xã hội từ 1 năm trở lên tại tỉnh, thành phố đó (có thể không liên tục) và có giấy xác nhận của cơ quan bảo hiểm” (quy định tại mục 5 Thông tư 17/2014/TT-BXD) là một trở ngại dẫn đến tình trạng nhiều công nhân, lao động nhập cư không đủ điều kiện để vay từ nguồn vốn ưu đãi để mua nhà.

Bốn là, Công tác thanh tra, kiểm tra trong tất cả các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội cũng chưa được thường xuyên, kịp thời và hiệu quả

Việc thanh tra, kiểm tra từ khâu xin xét duyệt hồ sơ dự án, đến thi công, chất lượng công trình khi hoàn thành bàn giao, kiểm tra việc để lại quỹ đất 20% của các dự án thương nhà ở thương mại, kiểm tra việc xét duyệt hồ sơ xin mua nhà, xin vay để được xây hoặc để được mua nhà đều chậm trễ, không thường xuyên và dẫn đến nhiều hậu quả khó khắc phục trong quá trình đầu tư nhà ở xã hội của Thành phố cả thời gian vừa qua.

Năm là, nguyên nhân thuộc về nguồn nhân lực: Hiện nay nguồn nhân lực tham gia quản lý về lĩnh vực nhà ở xã hội tại các cơ quan chức năng thuộc các Sở, Ban ngành vừa thiếu về số lượng, vừa hạn chế về trình độ chuyên môn cũng như kinh nghiệm. Nếu như ở một số nước Hàn Quốc, Singaporre, Đức, Nhật...các chương trình nhà ở xã hội đã được thực hiện từ vài chục năm. Trong khi ở nước ta mới bắt đầu được khoảng 10 năm, mà thực chất khoảng 5 năm trở lại đây mới thực sự có các cơ chế, chính sách hỗ trợ quan tâm thực sự của Chính phủ (từ khi có Nghị định 100/2015 ra đời vào tháng 10 năm 2015). Vì vậy đội ngũ các cán bộ, các chuyên viên, chuyên gia về lĩnh vực này thực sự còn đang vừa làm vừa học hỏi, vừa rút kinh nghiệm. Kết quả khảo sát ở *Bảng 2.34* cho thấy có đến 95,6% ý kiến doanh nghiệp và 78,7% ý kiến của các nhà quản lý, chuyên gia cho rằng nguyên nhân “các thủ tục phê duyệt dự án, phê duyệt giá bán...đối với chủ đầu tư còn rườm rà” ảnh hưởng nhiều và rất nhiều đến những hạn chế nêu trên. Còn 86% ý kiến người thụ hưởng và 70% ý kiến nhà quản lý, chuyên gia được hỏi cho rằng mức độ ảnh hưởng của nguyên nhân “ Công tác thanh kiểm tra các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội chưa kịp thời” là nhiều và rất nhiều.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong phần đầu của chương 2, luận án đã khái quát những đặc điểm chung của Hà Nội như về tự nhiên, dân số, nhà ở, kinh tế đồng thời chỉ ra những thuận lợi và khó khăn trong quá trình phát triển nhà ở xã hội riêng có của Hà Nội. Luận án cũng đưa ra bức tranh tổng thể về thực trạng các chương trình nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội trong thời gian 2011- 2020 cụ thể: nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cho công nhân, cho sinh viên. Đồng thời luận án cũng nhận xét khái quát về quá trình phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn này.

Trong phần tiếp theo của Chương 2, luận án đã đi sâu phân tích thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội như thực trạng sử dụng giải pháp tài chính như: giải pháp nguồn vốn, giải pháp thuế, giải pháp tín dụng, giải pháp giá. Từ đó đánh giá kết quả đạt được, hạn chế trong việc sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2011-2020, đồng thời chỉ ra nguyên nhân của những hạn chế đó. Đây chính là cơ sở đề xuất các giải pháp ở Chương 3.

CHƯƠNG 3

HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

3.1. BỐI CẢNH TRONG NƯỚC VÀ QUỐC TẾ, ĐỊNH HƯỚNG, QUAN ĐIỂM, MỤC TIÊU HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

3.1.1 Bối cảnh trong nước và quốc tế ảnh hưởng tới việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội.

- *Bối cảnh quốc tế*

Tăng trưởng kinh tế thế giới có khả năng chậm hơn giai đoạn trước; thương mại và đầu tư quốc tế có xu hướng giảm; nợ công toàn cầu tăng, rủi ro trên thị trường tài chính, tiền tệ quốc tế gia tăng. Đặc biệt, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó kiểm soát, gây ra suy thoái trầm trọng và khủng hoảng kinh tế toàn cầu, có khả năng tác động lâu dài đến nền kinh tế thế giới; làm thay đổi sâu sắc trật tự, cấu trúc kinh tế, phương thức quản trị toàn cầu, cách thức hoạt động kinh tế và tổ chức đời sống xã hội của thế giới. Kinh tế số, kinh tế tuần hoàn, tăng trưởng xanh đang là mô hình nhiều quốc gia lựa chọn.

Cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư tác động nhanh, sâu rộng đến mọi mặt kinh tế, văn hoá, xã hội, môi trường. Tiến bộ công nghệ có thể làm thay đổi bản chất của thương mại, đầu tư và lao động toàn cầu, tạo cơ hội cho các nước đi sau tăng tốc phát triển nhưng cũng có thể khiến cho các khâu sản xuất có thể chuyển ngược trở lại các quốc gia phát triển, làm hạn chế dòng dịch chuyển vốn toàn cầu.[70]

- *Bối cảnh trong nước*

Chất lượng tăng trưởng kinh tế từng bước được cải thiện, cơ cấu kinh tế bước đầu chuyển dịch sang chiều sâu, hiệu quả sử dụng các yếu tố đầu vào cho nền kinh tế

được cải thiện đáng kể. Nguồn lao động dồi dào, có trình độ và khả năng thích nghi tốt với những thay đổi khoa học và công nghệ.

Kinh tế hội nhập ngày càng sâu rộng đòi hỏi phải cải cách thể chế kinh tế mạnh mẽ hơn nữa, tạo cơ hội mở rộng thị trường, đầu tư cho phát triển công nghiệp và thực hiện công nghiệp hoá. Khu vực tư nhân đóng góp ngày càng lớn vào phát triển kinh tế đất nước.

Trong giai đoạn tới nhu cầu vốn đòi hỏi tăng mạnh để đáp ứng các yêu cầu phát triển trong khi nguồn vốn ưu đãi và viện trợ sụt giảm. Đồng thời, nguồn lực để thực hiện các mục tiêu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội đang có xu hướng giảm, đặc biệt là nguồn lực nhà nước.

Các vấn đề xã hội gây áp lực lớn đến phát triển kinh tế - xã hội, như già hoá dân số, chênh lệch giàu - nghèo và trình độ phát triển, những vấn đề của đô thị hoá... Thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu... đặc biệt là ảnh hưởng đại dịch Covid-19 có thể sẽ ảnh hưởng tiêu cực, kéo dài đến những năm đầu của kế hoạch 5 năm 2021 - 2025 đặt ra yêu cầu không chỉ hoá giải các nguy cơ, vượt qua khó khăn, thách thức mà còn phải tích cực, chủ động trước vận hội mới, thời cơ mới.

Phát huy hiệu quả các khu, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin tập trung và đẩy mạnh phát triển công nghiệp theo hình thức cụm liên kết ngành, nhóm sản phẩm chuyên môn hoá và tạo thành các tổ hợp công nghiệp quy mô lớn, hiệu quả cao và theo lợi thế của các địa phương tại một số vùng, địa bàn trọng điểm. [70].

- **Dự báo phát triển kinh tế - xã hội của Hà Nội giai đoạn 2021-2025**

Theo dự thảo phát triển kinh tế- xã hội của Hà Nội, đến năm 2025, Thủ đô sẽ được xây dựng, phát triển nhanh và bền vững theo hướng đô thị xanh, thành phố thông minh, hiện đại, có sức cạnh tranh cao trong nước và khu vực; tạo bước chuyển căn bản sang mô hình tăng trưởng dựa trên cơ sở sử dụng hiệu quả các nguồn lực, tiên bộ khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo; cơ bản hoàn thành mục tiêu công nghiệp hóa.

Các chỉ tiêu chủ yếu đến năm 2025 Thành phố dự kiến đặt ra là: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) bình quân giai đoạn 2021-2025: 7,5-8,0%; Thu nhập bình quân đầu người đạt 83.00-8500. Cơ cấu kinh tế: Dịch vụ 65,0-65,5%; Công nghiệp và xây dựng 22,5-23,0%; đầu tư phát triển toàn xã hội: 3,1-3,2 triệu tỷ đồng; Tỷ trọng kinh tế số trong GRDP khoảng 30%; Tốc độ tăng năng suất lao động từ 7,0- 7,5%.

Để đạt được các mục tiêu trên, Thành phố đặt ra 3 khâu đột phá là: ưu tiên hiện đại hóa, phát triển nhanh và đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, xây dựng các công trình tiêu biểu, không gian kiến trúc cảnh quan đặc sắc, mang đặc trưng của Thủ đô. Tập trung phát triển đồng bộ hạ tầng giao thông kết nối đô thị trung tâm với khu vực ngoại thành, các đô thị vệ tinh, các tỉnh, Thành phố trong vùng Thủ đô. Phát triển mạnh hạ tầng số, hạ tầng công nghệ thông tin, hạ tầng dữ liệu... kết nối liên thông, đồng bộ và thống nhất, tạo nền tảng phát triển kinh tế số, xã hội số.

Tổng thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2021-2025 dự kiến khoảng 1.405 nghìn tỷ; dự kiến tổng chi ngân sách địa phương khoảng 613,7 nghìn tỷ đồng. Thành phố sẽ từng bước cơ cấu lại chi ngân sách Nhà nước theo hướng tiết kiệm, hiệu quả; giảm dần tỷ trọng chi thường xuyên, phân đầu đến năm 2025 ở mức khoảng 50% tổng chi ngân sách địa phương; tập trung nguồn lực, bố trí cho chi đầu tư phát triển từ ngân sách Nhà nước ở mức hợp lý; phân đầu để ổn định khoảng 45-48% tổng chi vào năm 2030. Thành phố dự kiến đảm bảo tổng chi ngân sách hàng năm cho khoa học, công nghệ khoảng 2%. Đẩy mạnh nghiên cứu, chuyển giao công nghệ; năng lực tiếp cận cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0; cải thiện chỉ số sáng tạo của Thành phố... nhằm nâng cao mức đóng góp trong tăng trưởng.

Tập trung phát triển thêm 2-3 khu công nghiệp mới; hoàn thành 43 cụm công nghiệp đã có trong kế hoạch và phát triển thêm 46 cụm công nghiệp khác.

Đối với nội dung đổi mới công tác quy hoạch, tăng cường quản lý quy hoạch, Thành phố có 2 quy hoạch quan trọng là: Quy hoạch thành phố thời kỳ 2021 – 2030,

tầm nhìn 2050; thứ hai là điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định trong xây dựng phát triển Thủ đô của Luật Thủ đô. Trong thời kỳ 5 năm, 2 quy hoạch phải hoàn thành; phần đầu cuối năm 2022, hoặc muộn nhất là đến đầu năm 2023 phải phê duyệt 2 quy hoạch này.

3.1.2 Định hướng phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội đến năm 2030

Giai đoạn 2021-2030, Hà Nội tiếp tục nâng cao chất lượng nhà ở, thỏa mãn nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở. Phát triển nhà ở xanh sạch, hiện đại, bền vững, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố. Cụ thể [34]:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là $31,5\text{m}^2/\text{người}$ (diện tích nhà ở tối thiểu $12,6\text{m}^2/\text{người}$), trong đó khu vực đô thị $33,8\text{m}^2/\text{người}$, khu vực nông thôn $27,1\text{m}^2/\text{người}$; tiếp tục thực hiện cải tạo, chỉnh trang nhà ở đã có.
- Nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn thành phố lên thành 93,2%.
- Tỷ lệ nhà chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị đạt 90%; tỷ lệ nhà ở cho thuê trong các dự án nhà ở xã hội đạt 30%.
- Vốn đầu tư từ ngân sách địa phương khoảng 9.505,8 tỷ đồng (chiếm 1,12% tổng vốn đầu tư xây dựng đến năm 2030).
- Quỹ đất ở đô thị và nông thôn tăng thêm 5.534,2 ha.

Theo Giám đốc Sở xây dựng Hà Nội Võ Nguyên Phong, trong giai đoạn 2021-2025 Hà Nội cần đầu tư xây mới khoảng 5 triệu m^2 sàn nhà ở xã hội (gồm cả nhà ở cho công nhân). Như vậy đến năm 2025, Hà Nội cần đầu tư xây mới khoảng 7,22 triệu m^2 sàn nhà ở xã hội (trong đó có khoảng 2,2 triệu m^2 tồn đọng từ giai đoạn 2016-2020 chưa thực hiện được). Riêng năm 2021, Thành phố Hà Nội đạt mục tiêu diện tích nhà ở bình quân/người toàn thành phố là $27,2\text{m}^2/\text{người}$. [74]

3.1.3. Quan điểm và mục tiêu hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

*** Quan điểm hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội**

Một là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải phù hợp với các chủ trương, chính sách phát triển kinh tế xã hội của Đảng và Nhà nước đồng thời, chính sách tài chính phải đảm bảo yêu cầu phù hợp với thông lệ quốc tế trong điều kiện hội nhập. Việc cần làm là chúng ta phải tiếp cận với các thông lệ quốc tế về chính sách tài chính, phải tuân thủ các quy định, các chuẩn mực, các nguyên tắc... trong quá trình hoàn thiện giải pháp tài chính tiến đến hội nhập quốc tế.

Hai là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải phù hợp với các giải pháp khác của Nhà nước, như: giải pháp đất đai, giải pháp về quy hoạch, giải pháp về giải phóng mặt bằng, giải pháp về đầu tư hạ tầng kỹ thuật... Đặc biệt, giải pháp tài chính phải đặt trong mối quan hệ và đồng bộ với các giải pháp khác trong hệ thống chính sách liên quan đến nhà ở xã hội. Sự thống nhất, đồng bộ giữa các nhà ở xã hội này là điều kiện quan trọng đảm bảo thực hiện thành công các giải pháp tài chính, cũng như tránh sự chông chéo, trùng lặp, gây khó khăn khi triển khai thực hiện. Đồng thời, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội thành phố Hà Nội được xây dựng phù hợp với quan điểm chiến lược phát triển nhà ở cả nước đến năm 2030 và những năm tiếp theo.

Ba là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo Nhà nước đóng vai trò chủ đạo, dẫn dắt, tạo cơ chế ưu đãi trong việc phát triển nhà ở xã hội. Định hướng giải pháp tài chính của thành phố Hà Nội theo định hướng giải pháp tài chính quốc gia sẽ bao gồm các giải pháp tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội được tiếp cận các nguồn vốn.

Bốn là, giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm tính ổn định, công bằng và hiệu quả trong chính sách nhà ở xã hội của Nhà nước, hài hòa lợi ích của người dân và của nhà đầu tư. Nhà nước huy động tối đa các nguồn lực, khai thác

và sử dụng có hiệu quả nguồn lực từ đất đai để phát triển đồng bộ các giải pháp trong đó có giải pháp tài chính, đáp ứng nhu cầu của xã hội và nhu cầu phát triển kinh tế của thành phố; Đặc biệt, giải pháp tài chính phải khai thác và huy động các nguồn tài chính trung và dài hạn, phân bổ và sử dụng hiệu quả các nguồn lực này, góp phần tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở cho nhân dân.

*** Mục tiêu hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội**

Mục tiêu chung của giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội là thiết lập một hệ thống tài chính nhà ở xã hội bền vững, hiệu quả và công bằng, huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn trong và ngoài nước nhằm phát triển nhà ở xã hội đúng hướng; đáp ứng nhu cầu về nhà ở và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

3.2. HOÀN THIỆN GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

3.2.1 Hoàn thiện giải pháp nguồn vốn

** Cơ sở đề xuất :*

Thứ nhất, Hiện nay, nguồn vốn NSNN giành để đầu tư phát triển nhà ở xã hội còn quá eo hẹp, gây ra tình trạng mất cân đối cung- cầu về vốn cho nhà ở xã hội theo hướng cung không đáp ứng đủ cầu dẫn đến các dự án buộc phải dừng hoặc chậm triển khai, các đối tượng thụ hưởng không có tiền mua nhà ở xã hội khiến cho các kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Thành phố nói riêng, cả nước nói chung thời gian qua chưa đạt được kết quả như mong đợi.

Thứ hai, Các nguồn vốn từ bên ngoài NSNN để phát triển nhà ở xã hội vừa thiếu về qui mô vừa chưa đa dạng, phong phú về hình thức.

Thứ ba, Quỹ đầu tư phát triển nhà của Thành phố Hà Nội là một kênh huy động vốn cho phát triển nhà ở xã hội nhưng thời gian qua hoạt động kém hiệu quả

Thứ 4, Hiện nay, Hà Nội vẫn chưa có Quỹ tiết kiệm nhà ở.

* *Nội dung giải pháp*

(1) Nguồn vốn Ngân sách Nhà nước

Hiện nay vốn NSNN cho phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội gồm: vốn đầu tư trực tiếp từ Ngân sách Trung ương, vốn từ Ngân sách địa phương, vốn từ phát hành trái phiếu Chính phủ. Nhưng lượng vốn này còn rất eo hẹp, vì vậy cần có các giải pháp cụ thể sau:

- Hàng năm Ngân sách Nhà nước cần bố trí một lượng vốn thường xuyên, ổn định và lâu dài đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho đặc biệt là loại hình nhà ở xã hội cho thuê. Hiện nay Nhà nước đã có chủ trương và chính sách phát triển nhà ở xã hội cho thuê nhưng để chính sách này đi vào cuộc sống thì cần rất nhiều điều kiện, trong đó cần nhất là vốn. Vì nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội trước tiên và trọng tâm là thuộc về Nhà nước chưa không phải là ai khác. Để chủ động các xây dựng các chương trình nhà ở xã hội theo kế hoạch và mục tiêu cụ thể đã đặt ra trong từng thời kỳ thì nhất định phải có nguồn vốn lớn và dài hạn, ổn định trong đó nguồn vốn từ NSNN là đặc biệt quan trọng.

- Phát hành trái phiếu Chính phủ để xây dựng nhà cho thuê: Về lâu dài, đặc biệt trong giai đoạn 2021-2030, Nhà nước bố trí thêm nguồn vốn Ngân sách Nhà nước để xây nhà ở xã hội cho sinh viên, nhà ở xã hội cho công nhân thuê bằng kênh phát hành trái phiếu Chính phủ. Theo đó, lộ trình có thể là 5 năm đầu giai đoạn 2021-2025 cần tập trung đầu tư phát triển nhà cho công nhân thuê, 5 năm sau tập trung xây nhà cho sinh viên thuê thông qua kênh phát hành trái phiếu Chính phủ.

- Nhà nước cần cân đối thu -chi các khoản đầu tư vào lĩnh vực đầu tư công khác để có thể vừa phát triển nhà ở xã hội vừa phát triển đồng bộ các lĩnh vực khác. Trong chiến lược phát triển kinh tế- xã hội của quốc gia, ngoài nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo chỗ ở cho người nghèo, người thu nhập thấp, Chính phủ còn rất phải phát triển đồng bộ các lĩnh vực khác như: y tế, giáo dục, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông, quốc phòng, an ninh... Mặt khác NSNN lại có hạn nếu không

muốn nói là eo hẹp vì vậy để tránh rơi vào tình trạng thâm hụt ngân sách, Nhà nước cần có các biện pháp cụ thể, lên kế hoạch cân-đối thu chi ngân sách chi tiết cho từng thời kỳ phát triển của đất nước.

- Hoàn thiện công tác lập xác lập kế hoạch về vốn và nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội. Việc lập kế hoạch huy động vốn để đáp ứng nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội cho cả giai đoạn(việc lập kế hoạch phát triển nhà của thành phố thường định kỳ 5 năm/ lần), sau đó phân bổ cho từng năm như hiện nay chưa thật sát với thực tế và phải mang tính chất dài hạn, gắn với đặc điểm điểm riêng có của Hà Nội là một trong hai đô thị lớn nhất cả nước, tập trung một lượng lớn công nhân tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, sinh viên tại các trường Đại học, cao đẳng, cán bộ công chức viên chức... tại các cơ quan Nhà nước có mật độ dân số cao, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, có tính toán dự báo những biến động có thể xảy ra và phải đặt trong bối cảnh kinh tế toàn cầu và trong nước. Việc này cần phải khảo sát từ thực tế các doanh nghiệp đang triển khai dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, học hỏi kinh nghiệm các nước trên thế giới, trong khu vực, học hỏi từ các địa phương khác, lắng nghe ý kiến các chuyên gia kinh tế và đưa ra quyết định kịp thời, phù hợp cho từng giai đoạn.

- Nhà nước cần tăng cường thanh tra, kiểm tra việc sử dụng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước đầu tư phát triển nhà ở xã hội đảm bảo tính công bằng, hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí. Kết quả khảo sát ở *Bảng 3.1* cho thấy giải pháp “ Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê.” đều nhận được sự đồng thuận lớn từ cả 3 nhóm đối tượng nhà quản lý, doanh nghiệp và người thụ hưởng tương ứng là 82,7%; 80,9% và 84%. Tỷ lệ không đồng ý và đồng ý một phần chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ từ 1,2% đến 5,3% .

(2) Nguồn vốn ngoài NSNN

- Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN

Trong thời gian qua, nhờ các chính sách ưu đãi đặc biệt của Nhà nước đối với các dự án đầu tư nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài NSNN đã thu hút được các nhà đầu tư tư nhân tham gia vào lĩnh vực này. Tuy nhiên, so với nhu cầu vốn thực tế cho lĩnh vực nhà ở này trong giai đoạn 2016-2020, thì số vốn huy động được của Thành phố mới chỉ đạt được khoảng 50%. Vì vậy để thực hiện nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội từ nay đến 2030 và các năm tiếp theo, Hà Nội cần mở rộng, đa dạng hóa các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN cụ thể như:

- Vốn tự có của chủ đầu tư dự án hoặc của hộ gia đình, cá nhân;
- Vốn do các doanh nghiệp phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh, vốn do chính quyền địa phương phát hành trái phiếu.
- Vay từ thương mại của các tổ chức tín dụng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.
- Vốn vay từ quỹ của Bộ Quốc phòng được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật .
- Vốn hỗ trợ phát triển chính thức ODA và các nguồn vốn khác vay của nước ngoài .
- Vốn liên doanh, liên kết
- Các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Để đẩy mạnh huy động các nguồn vốn từ bên ngoài, Hà Nội cần có cơ chế phối hợp với Chính phủ các nước, các định chế tài chính như Ngân hàng thế giới (WB). Ngân hàng phát triển châu Á (ADB) hay Ngân hàng hợp tác Quốc tế Nhật bản (JBIC) hướng đến mục tiêu tài trợ phát triển các dự án dân sinh trong đó có dự án nhà ở xã hội.

Một phương thức khác nhằm thu hút các nguồn lực từ các doanh nghiệp tư nhân là hình thức hợp đồng xây dựng- chuyển giao (còn gọi là BT hay đổi đất lấy hạ tầng). Các doanh nghiệp bỏ tiền để đầu tư xây dựng các công trình của Thành phố; sau khi xây dựng xong, doanh nghiệp chuyển giao công trình đó cho Thành phố; Đổi

lại, Thành phố phải dành cho chủ đầu tư những lợi thế về đất hoặc về công trình xây dựng tương ứng để thực hiện kinh doanh thu hồi vốn.

Thời gian qua, do một số dự án xây dựng tại Hà Nội theo phương thức BT đang “đi lùi”, hoạt động không đúng mục đích, kém hiệu quả nên Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư (Luật PPP) được Quốc hội thông qua ngày 18/06/2020 và chính thức có hiệu lực từ 1/1/2021 đã quyết định dừng dự án đầu tư theo hình thức BT(dự án BT mới) để không tiếp tục xảy ra tình trạng thất thu ngân sách Nhà nước, thất thoát tài sản công, nhất là quỹ đất công.

Tuy nhiên, điểm chưa hợp lý ở đây là: trước đây hợp đồng BT áp dụng với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, dự án công trình hạ tầng, dịch vụ. Nhưng Luật PPP đã bãi bỏ hình thức này chỉ vì nguyên nhân” chưa có đầy đủ các quy định pháp luật đồng bộ và hiệu quả để điều chỉnh loại hình dự án BT”. Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, không vì một số bất cập, lỗ hổng sơ hở mà phải loại bỏ hẳn loại hình BT vì để khơi thông nguồn cung nhà ở xã hội, đáp ứng nhu cầu của đông đảo người dân nghèo thì việc áp dụng hình thức hợp đồng BT là rất cần thiết.

Trong thời gian tới, để tránh xảy ra tình trạng thất thu NSNN, thất thoát tài sản công, nhất là quỹ đất công, các trụ sở của Nhà nước như các dự án BT trước đây, cách thức triển khai nên áp dụng hình thức BT vào xây dựng các dự án nhà ở xã hội hơn là xây dựng dự án hạ tầng xã hội. Vì dự án nhà ở xã hội: giá đầu tư, giá nhà cũng rõ ràng, minh bạch hơn(vì giá nhà ở xã hội bị Nhà nước qui định mức giá trần). Tức là doanh nghiệp bỏ tiền xây dựng một dự án nhà ở xã hội và đổi lại Nhà nước sẽ chuyển nhượng cho doanh nghiệp một khu đất khác tương ứng để tự khai thác, sử dụng thu hồi lại vốn.

- Thu hút vốn đầu tư nước ngoài:

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Hà Nội chưa có nhà đầu tư nước ngoài nào tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do tâm lý họ còn e ngại bởi quá nhiều thủ tục rườm rà khi đầu tư vào lĩnh vực này. Theo ông Lê Hoàng Châu- Chủ tịch Hiệp hội bất động

sản thành phố Hồ Chí Minh cho biết, hiện có một số tổ chức nước ngoài có thể hỗ trợ nguồn vốn vay ưu đãi, dài hạn cho Việt Nam để phát triển nhà ở xã hội, nhưng họ yêu cầu phải có văn bản bảo lãnh của Bộ tài chính. Nếu có thêm nguồn vốn này sẽ tạo điều kiện phát triển nhà ở xã hội với qui mô lớn hơn, nhanh hơn. Để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài, Nhà nước cần có cơ chế bảo lãnh các nguồn vay ODA để phát triển nhà ở xã hội của các tỉnh, thành phố khi có nhu cầu này. Bên cạnh đó, Nhà nước cần chủ động tạo môi trường đầu tư thông thoáng, giải quyết tốt các thủ tục cấp phép đầu tư, tháo gỡ vướng mắc trong khâu giải phóng mặt bằng; tập trung thu hút các tập đoàn lớn, các nhà đầu tư có uy tín ... nhằm huy động và khai thác tối đa các nguồn lực tài chính trong và ngoài nước, vốn ODA cho phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là các nguồn vốn trung và dài hạn. Kết quả khảo sát ở *Bảng 3.1* cho thấy giải pháp thu hút vốn đầu tư nước ngoài cũng nhận được 77,3% ý kiến đồng tình và rất đồng tình của các nhà quản lý, chuyên gia và 73,5% ý kiến của các doanh nghiệp được hỏi.

(3) Tăng cường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển nhà ở

Quỹ phát triển nhà ở của địa phương được hình thành từ các nguồn sau :

- Tiền thu từ việc bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn.
- Trích tối thiểu 10% từ tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở thương mại và các dự án khu đô thị mới trên địa bàn. Mức thu cụ thể do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định.
- Ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.
- Tiền huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác theo qui định của pháp luật
- Tiền hỗ trợ, đóng góp tự nguyện từ các tổ chức, cá nhân khác trong và ngoài nước.

Việc nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển nhà ở góp phần tăng thêm nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội, cụ thể:

Một là, để góp phần cùng doanh nghiệp có chức năng xây dựng nhà ở nhằm thực hiện các chương trình nhà ở của thành phố như nhà tái định cư, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân... Quỹ nên hỗ trợ cho các doanh nghiệp này vay vốn với lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất ngân hàng. Quỹ cần có những chương trình cho vay vốn ưu đãi tạo lập nhà ở dành cho đối tượng hưởng lương từ ngân sách thành phố, với lãi suất thấp (khoảng 3%), lãi vay tính theo dư nợ giảm dần.

Hai là, Ủy ban nhân dân Thành phố cần giao thêm các khu đất sạch để triển khai hai dự án nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp mới. *Bảng 3.1* cho thấy tỷ lệ ý kiến đồng tình với giải pháp Hà Nội cần “tăng cường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển” ở cả 3 nhóm đối tượng tương đối đồng đều là 77,3%, 72,1% và 78,4%.

(4) Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở

Cần sớm thành lập “Quỹ tiết kiệm nhà ở” (quỹ này hình thành trên cơ sở tái cơ cấu quỹ phát triển nhà tại các địa phương). Quỹ tiết kiệm nhà ở hỗ trợ cho người có nhu cầu nhà ở nhưng thu nhập hạn chế. Mục đích của quỹ tiết kiệm nhà ở để đầu tư xây dựng nhà ở và cho người mua và chủ đầu tư nhà ở xã hội vay ưu đãi. Đối với hộ gia đình, cá nhân tham gia chương trình tiết kiệm nhà ở, tiền đóng góp hàng tháng tính theo nhu cầu của khoản vay dự kiến. Khi tiền đóng góp vào quỹ bằng khoảng 30% giá trị nhà ở cần mua hoặc cần thuê mua và thời gian đóng góp quỹ tối thiểu từ 5 năm trở lên thì hộ gia đình, cá nhân sẽ được vay tiền từ Quỹ tiết kiệm nhà ở. Việc cho vay được tính trên nguyên tắc, ai gửi tiết kiệm nhiều hoặc thời gian dài hơn thì được ưu tiên vay trước. Người vay phải trả đều hàng tháng trong thời hạn tối thiểu 15 năm, tính từ ngày được vay để mua nhà ở xã hội.

BẢNG 3.1: Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội: GP NGUỒN VỐN							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>GP1: Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê</i>							
1	Rất đồng ý	14	18.7%	19	27.9%	85	34.0%
2	Đồng ý	48	64.0%	36	52.9%	125	50.0%
3	Tương đối đồng ý	8	10.7%	4	5.9%	11	4.4%
4	Đồng ý 1 phần	1	1.3%	7	10.3%	26	10.4%
5	Không đồng ý	4	5.3%	2	2.9%	3	1.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP2: Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài</i>							
1	Rất đồng ý	30	40.0%	14	20.6%		
2	Đồng ý	28	37.3%	36	52.9%		
3	Tương đối đồng ý	7	9.3%	8	11.8%		
4	Đồng ý 1 phần	4	5.3%	9	13.2%		
5	Không đồng ý	6	8.0%	1	1.5%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>GP3: Tăng cường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển nhà</i>							
1	Rất đồng ý	10	13.3%	14	20.6%	76	30.4%
2	Đồng ý	48	64.0%	35	51.5%	120	48.0%
3	Tương đối đồng ý	6	8.0%	9	13.2%	32	12.8%
4	Đồng ý 1 phần	8	10.7%	8	11.8%	20	8.0%
5	Không đồng ý	3	4.0%	2	2.9%	2	0.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP4: Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở</i>							
1	Rất đồng ý	29	38.7%	17	25.0%	129	51.6%
2	Đồng ý	34	45.3%	42	61.8%	102	40.8%
3	Tương đối đồng ý	1	1.3%	3	4.4%	6	2.4%
4	Đồng ý 1 phần	6	8.0%	5	7.4%	12	4.8%
5	Không đồng ý	5	6.7%	1	1.5%	1	0.4%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

Quỹ tiết kiệm nhà ở có tính chất tự nguyện nên sẽ khó có khả năng thu hút nhiều người tham gia. Quỹ sẽ chỉ thu hút được những người có nhu cầu mua nhà trong khi họ là những thành phần có thu nhập không cao. Nếu xét thêm yếu tố lãi suất, tính khả thi sẽ giảm đi ít nhiều. Ngoài quan ngại về khả năng huy động vốn của Quỹ tiết kiệm nhà ở, người tham gia Quỹ sẽ rất băn khoăn về vấn đề tính minh bạch và rõ ràng trong quá trình hoạt động và điều hành Quỹ. Vì vậy, Quỹ tiết kiệm nhà ở tại Việt Nam chỉ khả thi khi cải thiện được tính minh bạch trong mọi hoạt động và có được niềm tin từ cộng đồng. Khi nguồn vốn này được khai thông, nó sẽ ít nhiều đóng góp cho sự phát triển của thị trường bất động sản, nhưng quan trọng hơn hết là lợi ích thiết thực mà Quỹ sẽ mang lại cho những người có nhu cầu mua nhà. Do đó, Quỹ tiết kiệm nhà ở nên được thiết lập theo quy mô địa phương thay vì quy mô quốc gia để dễ quản lý đồng thời sẽ hỗ trợ trực tiếp và nhanh chóng cho những đối tượng có nhu cầu. Ngoài ra, Quỹ nên được kết hợp phát triển đồng bộ với những chương trình phát triển nhà ở xã hội của địa phương để giúp những người có thu nhập thấp có thêm cơ hội sở hữu nhà. Bên cạnh đóng góp của những thành viên trong Quỹ, sự hỗ trợ của Chính phủ và các tổ chức phi Chính phủ cũng rất cần thiết cho sự phát triển và thành công của Quỹ.

Ngoài các giải pháp trên, Nhà nước cũng cần có chính sách khuyến khích doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà cho thuê. Vì vậy, cần xây dựng một chiến lược tổng thể với các chính sách, công cụ tác động tới thị trường nhằm mục tiêu cuối cùng là cải thiện hệ thống cung cấp nhà ở, đảm bảo cho người dân có cơ hội có nhà ở trong khả năng chi trả. Chính sách phát triển nhà ở cho thuê cần đồng bộ, từ khâu giao đất, xây dựng cơ sở hạ tầng đến quản lý vận hành các dự án nhà ở cho thuê, đảm bảo sự phát triển bền vững và lành mạnh của đô thị. Cần khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân để đa dạng hóa các nguồn lực vào thị trường này, song sự tham gia của khu vực công là yếu tố then chốt đối với sự thành công của việc quy hoạch, cung cấp, vận hành, bảo trì, duy tu cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, việc xây dựng nhà ở cho thuê cần lượng vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài nên cần có các chính sách hỗ trợ

doanh nghiệp và nhà đầu tư về tài chính, đặc biệt là chính sách tín dụng vay đầu tư xây dựng nhà cho thuê.

Thứ nhất: Bộ Xây dựng chỉ nên tập trung quản lý về mặt chuyên môn, đưa ra đề xuất sử dụng nguồn vốn của quỹ, còn vấn đề tài chính nên giao cho một ngân hàng thì tốt hơn. Việc giúp người nghèo mua nhà nên giao cho Ngân hàng Chính sách xã hội. Đây là ngân hàng hoạt động không vì mục đích lợi nhuận, được thành lập để phục vụ người nghèo trong cả nước.

Thứ hai: Đề án quỹ tiết kiệm nhà ở sẽ khả thi hơn nếu có điều kiện kèm theo là Bộ Xây dựng cho phép và khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư xây dựng các căn hộ có diện tích nhỏ với giá bán chỉ vài trăm triệu đồng.

Thứ ba: Thay vì chia thành hai mô hình như Bộ Xây dựng đề xuất, nên thành lập một quỹ chung với tên gọi Quỹ tiết kiệm nhà ở với nhiều gói áp dụng cho từng đối tượng khác nhau để tránh nhầm lẫn và gây khó hiểu. Cùng trong một quỹ tiết kiệm nhà ở, người có thu nhập thấp nếu có nhu cầu có thể dự kiến vay khoảng vài trăm triệu đồng để mua nhà, người có thu nhập khá hơn có thể dự kiến vay tới con số tiền tỉ. Và mỗi đối tượng khác nhau sẽ áp dụng những gói cho vay khác nhau với những quy định chung của quỹ.

Thứ tư: về phía UBND thành phố Hà Nội, thông qua “Trung tâm phát triển quỹ đất” phải tạo ra những quỹ đất sạch, có hạ tầng đồng bộ. Các chủ đầu tư sẽ đấu giá đất để lấy tiền phát triển đô thị và tạo điều kiện cho quỹ tiết kiệm nhà ở triển khai nhà ở xã hội. Do tiền thu được từ đấu giá đất đã có hạ tầng sẽ rất lớn nên phần điều tiết cho quỹ tiết kiệm nhà ở sẽ đáng kể; hai là có mặt bằng đất sạch (chi phí thấp) cho phát triển nhà ở xã hội

Bên cạnh đó, về phát triển nhà ở xã hội Chính Phủ nên giao cho một tập đoàn xây dựng của Nhà nước chịu trách nhiệm triển khai. Tập đoàn này phải áp dụng công nghệ xây dựng tiên tiến nhất để có giá thành nhà ở rẻ nhất. Bằng mọi cách phải tạo ra giá thành nhà ở xã hội ở Hà Nội hay thành phố Hồ Chí Minh chỉ ngang bằng với Đà

Năng, Huế (từ 5 - 6 triệu đồng/m²). Điều này sẽ giúp người có thu nhập thấp có thể mua được nhà dễ dàng hơn.

Thứ năm: Đây là chương trình xã hội, vì vậy nhà nước nên có chính sách kêu gọi các DN, các công ty bảo hiểm, các công ty tài chính, các quỹ đầu tư nước ngoài, nguồn vốn ODA từ quốc tế... bỏ vốn vào với lãi suất thấp; đổi lại họ được hưởng các chính sách ưu đãi như: miễn giảm thuế, chính sách ưu đãi đầu tư... Người tham gia đóng quỹ tối thiểu từ 5 năm sẽ được vay 30% giá trị của nhà ở cần mua. Thời gian vay trong 15 năm, lãi suất chỉ bằng 20-25% lãi suất của ngân hàng thương mại. Đồng thời, nguồn vốn hình, thành quỹ tiết kiệm nhà ở cần được huy động từ nhiều nguồn: nguồn vốn của quỹ tiết kiệm nhà ở, 10% tiền sử dụng đất thu được từ các dự án phát triển thương mại, dự án khu đô thị mới, nguồn vốn từ ngân sách Trung ương cấp 1 lần ban đầu cho quỹ, ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, 30% lợi nhuận thu được từ phát hành sổ số kiến thiết hoặc phát hành xổ số nhà ở. Nguồn vốn từ việc phát hành trái phiếu nhà ở bắt buộc đối với các đối tượng tham gia một số hoạt động liên quan đến BĐS. Đặc biệt, vì là quỹ tiết kiệm nên còn có nguồn đóng tiết kiệm và trả nợ của các đối tượng có nhu cầu tham gia đóng vào quỹ.

Triển khai mạnh mẽ Quỹ tiết kiệm nhà ở mà Bộ Xây dựng đang tiến hành. Việc này không chỉ đơn thuần là kênh giải quyết tài chính nhà ở cho đối tượng xã hội có nhà mà còn là một kênh thu hút và cung ứng vốn đầu tư cho TT BĐS. Cần thiết phải xây dựng hệ thống tài chính nhà ở như quỹ tiết kiệm nhà ở để hỗ trợ đa số người lao động tạo lập nhà ở. Một hệ thống tài chính nhà ở có hiệu quả phải đảm bảo có thể huy động tiền tiết kiệm của nhân dân và cung cấp các khoản vốn vay nhà ở phù hợp cho những người có nhu cầu. Hệ thống tài chính này thay đổi và phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tiềm lực của nền kinh tế, hệ thống chính sách tiền tệ, mức độ phát triển của thị trường nhà ở.

Vì vậy, luận án đề xuất như sau:

Một là, Bộ Xây dựng phối hợp với một ngân hàng tiến hành khảo sát nhu cầu vay vốn mua nhà ở của người hưởng lương để xem bao nhiêu phần trăm người hưởng lương sẽ tham gia tự nguyện đóng quỹ.

Hai là, cần tiến hành, phân tích đánh giá tác động cụ thể của Đề án này. Trong đó tập trung phân tích hiệu quả hoạt động của quỹ.

Ba là, công bố Đề án thành lập quỹ công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng để người dân góp ý.

Bốn là, phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước xây dựng quy chế quản lý quỹ, rồi tham khảo ý kiến người dân. Sau khi quy chế được thông qua, sẽ công bố rộng rãi để nâng cao tính minh bạch và hiệu quả giám sát sử dụng quỹ. Kết quả khảo sát ở *Bảng 3.1*, giải pháp “cần sớm hình thành Quỹ tiết kiệm nhà” ở nhận được sự đồng thuận với tỷ lệ rất cao 92,4% ý kiến của người thụ hưởng. Với nhóm đối tượng nhà quản lý và doanh nghiệp tỷ lệ này đạt mức 84% và 86,8%.

3.2.2. Hoàn thiện giải pháp thuế

- *Cơ sở đề xuất :*

Phát triển nhà ở xã hội đang là nhiệm vụ trước mắt và lâu dài của thành phố. Việc phát triển nhà ở xã hội đúng hướng, phù hợp và đạt được mục tiêu đề ra sẽ góp phần giải quyết chính sách an sinh xã hội của Đảng và Nhà nước ta. Có an cư thì mới lạc nghiệp, chỉ khi nào ổn định về chỗ ở người dân mới yên tâm tập trung sản xuất kinh doanh, làm giàu cho bản thân, gia đình và cho đất nước. Vì vậy giải quyết tốt vấn đề nhà ở cho người dân sẽ tạo động lực để phát triển kinh tế của đất nước. Mặt khác, nhà ở xã hội cũng là một bộ phận của thị trường bất động sản, vì vậy khi lĩnh vực này phát triển sẽ góp phần phát triển thị trường bất động sản. Do đó những yếu tố cản trở, gây khó khăn cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cần được loại bỏ.

Hệ thống chính sách thuế gồm nhiều các sắc thuế khác nhau được sử dụng để điều chỉnh hoạt động đầu tư phát triển nhà ở xã hội . Thời gian qua, mặc dù Nhà nước

đã ban hành các chính sách ưu đãi về thuế thể hiện theo hướng ưu đãi khuyến khích các chủ đầu tư, nhưng trong các văn bản pháp luật hướng dẫn thực thi chính sách thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp còn có những điểm mâu thuẫn, chưa hợp lý gây khó khăn trong quá trình triển khai.

- *Nội dung giải pháp :*

Những đề xuất mang tính định hướng nhằm hoàn thiện giải pháp thuế phát triển nhà ở xã hội trong thời tới bao gồm:

(1) Thứ nhất, sửa đổi những điểm bất hợp lý trong các chính sách thuế gây trở ngại cho hoạt động phát triển nhà ở xã hội .

- ***Thuế giá trị gia tăng***

Tại Khoản 2, Điều 9, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: “Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành “. Nhưng theo qui định của Luật thuế GTGT hiện hành thì cả 2 trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê và trường hợp xây chỉ để cho thuê đều được hưởng chung 1 mức ưu đãi về thuế suất : cụ thể đều được giảm 50% thuế suất thuế GTGT(tương ứng với thuế suất 5%) .

Vì vậy, để đảm bảo thống nhất với Khoản 1b Điều 58 Luật nhà ở và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015-NĐ-CP, luận án đề xuất sửa đổi Khoản 3 Điều 1 Luật số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế GTGT như sau: ” Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ bán, cho thuê mua nhà ở xã hội. Mức thuế suất 3% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ cho thuê nhà ở xã hội theo qui định của Luật nhà ở”.

BẢNG 3.2: Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội: GP THUẾ					
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát			
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
GP1: Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây NOXH cho thuê xuống 3%					
1	Rất đồng ý	15	20.0%	18	26.5%
2	Đồng ý	45	60.0%	38	55.9%
3	Tương đối đồng ý	2	2.7%	8	11.8%
4	Đồng ý 1 phần	10	13.3%	3	4.4%
5	Không đồng ý	3	4.0%	1	1.5%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%
GP2: Sửa đổi thuế suất thuế TNDN với trường hợp xây NOXH cho thuê xuống 6%					
1	Rất đồng ý	14	18.7%	21	30.9%
2	Đồng ý	48	64.0%	40	58.8%
3	Tương đối đồng ý	5	6.7%	4	5.9%
4	Đồng ý 1 phần	5	6.7%	2	2.9%
5	Không đồng ý	3	4.0%	1	1.5%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Theo qui định tại Khoản 2, Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP: “Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành”. Nhưng theo qui định của Luật thuế TNDN hiện hành thì cả 2 trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê và trường hợp xây chỉ để cho thuê đều được hưởng chung 1 mức ưu đãi về thuế suất : cụ thể đều được giảm 50% thuế suất thuế TNDN (tương ứng với mức thuế suất là 10%).

Vì vậy, để đảm bảo thống nhất với Khoản 1b Điều 58 Luật nhà ở và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015-NĐ-CP, luận án đề xuất sửa đổi Khoản 7 Điều 1 Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN như sau:” Mức thuế suất 10% áp dụng trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với thu nhập của DN từ thực hiện đầu tư- kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua đối với các đối tượng qui định tại Luật nhà ở. Mức thuế suất 6% áp dụng trong suốt thời gian thực hiện dự án đối với thu nhập của DN từ thực hiện đầu tư- kinh doanh nhà ở xã hội để cho thuê đối với các đối tượng qui định tại Luật nhà ở”. Kết quả khảo sát ở *Bảng 3.2* cho thấy 80% ý kiến nhà quản lý và 82,4% ý kiến doanh nghiệp cho rằng “cần sửa đổi mức thuế suất thuế GTGT là 3% đối với trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê” và 82,7% ý kiến nhà quản lý và 89,7% ý kiến doanh nghiệp đồng ý với giải pháp điều chỉnh thuế suất thuế TNDN xuống mức 6% đối với những dự án này.

(2) Thứ hai, Hoàn thiện và bổ sung một số nội dung trong các chính sách ưu đãi thuế nhằm phát triển nhà ở xã hội .

- ***Thuế giá trị gia tăng:***

Nhằm khuyến khích, thu hút các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào lĩnh vực nhà ở xã hội, trong điều kiện các nguồn vốn trong nước đầu tư vào nhà ở xã hội còn rất khan hiếm, việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài tham gia vào hoạt động đầu tư phát triển nhà ở xã hội, luận án đề xuất:

- Trường hợp DN có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho: được miễn thuế GTGT trong 10 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu cho thuê nhà ở xã hội. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 2%/ năm.

- Trường hợp DN có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua: được miễn thuế GTGT trong 5 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu bán, cho thuê nhà ở xã hội. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 4%/ năm.

- ***Thuế thu nhập doanh nghiệp:***

Việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ góp phần giảm chi phí, tăng lợi nhuận cho DN. Trong điều kiện các nguồn vốn trong nước đầu tư vào nhà ở xã hội còn rất khan hiếm hiện nay và các năm tới, với mục đích thu hút các nguồn vốn đầu tư nước ngoài tham gia vào lĩnh vực nhà ở xã hội trong thời gian tới, tác giả đề xuất bổ sung nội dung Luật thuế TNDN như sau:

- Trường hợp DN có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho:
được miễn thuế TNDN trong 10 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu cho thuê nhà ở xã hội. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 5%/ năm.
- Trường hợp DN có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua: được miễn thuế GTGT trong 5 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu bán, cho thuê nhà ở xã hội. Các năm tiếp theo sẽ áp dụng mức thuế suất ưu đãi là 8%/ năm.

(3) Thứ ba, cải cách hệ thống thuế theo hướng đơn giản và nâng cao hiệu quả thực thi.

Cải cách hệ thống thuế theo một lộ trình phù hợp, bán sát các nguyên tắc về cải cách thuế theo thông lệ quốc tế. một hệ thống thuế phức tạp sẽ dẫn làm tăng chi phí tuân thủ, gây ra tình trạng gian lận, trốn thuế, gây thất thu cho NSNN. Vì vậy, cần tiếp tục đơn giản hóa và nâng cao hiệu quả công tác quản lý thông qua việc cải thiện qui trình quản lý thuế theo các định hướng đề ra trên cơ sở cải cách đồng bộ cả thể chế, chính sách, quy trình, công tác tổ chức thực hiện. Cần hiện đại hóa ngành thuế thông qua việc ứng dụng các tiên bộ của khoa học công nghệ góp phần đơn giản hóa quy trình, thủ tục, rút ngắn thời gian thu nộp thuế qua đó tiết kiệm được thời gian và nguồn lực của các tổ chức, cá nhân. đặc biệt là cần siết chặt kỷ cương ngành thuế,

theo đó hiệu quả công tác thu thuế sẽ được tăng cường, tránh nợ đọng, thất thoát và như vậy sẽ góp phần giải quyết bài toán không hề đơn giản là giảm thuế cho phát triển nhà ở xã hội mà vẫn đảm bảo ngân sách.

3.2.3. Hoàn thiện giải pháp tín dụng

- *Cơ sở đề xuất:*

Thứ nhất, Các gói tín dụng mà Chính phủ áp dụng trong thời gian qua thực chất qui mô còn nhỏ và chỉ mang tính chất ngắn hạn.

Thứ hai, Tốc độ giải ngân gói tín dụng cho vay hỗ trợ nhà còn chậm

Thứ ba, Lãi suất cho vay mua nhà còn cao so với thu nhập của người dân

Thứ tư, Thời hạn cho vay còn ngắn

Thứ năm, Các điều kiện về vay vốn còn ngặt nghèo, chặt chẽ khiến cả chủ đầu tư và người dân đều khó tiếp cận nguồn vốn vay.

- *Nội dung giải pháp*

(1) Nhà nước cần bố trí nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn cấp bù lãi suất cho NHCSXH và các NHTM mà Nhà nước chỉ định để cho vay ưu đãi nhà ở xã hội. Nguồn vốn tín dụng này phải mang tính chất thường xuyên, ổn định, và lâu dài giúp các chủ đầu tư dự án chủ động trong quá trình triển khai dự án, tránh tình trạng bị chậm triển khai hoặc phải dừng thi công vì không có vốn, đồng thời giúp người mua có tiền mua nhà. Như vậy mới có thể đưa chính sách nhà ở xã hội vào cuộc sống, đảm bảo chỗ ở ổn định góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân yên tâm sản xuất kinh doanh xây dựng kinh tế và đóng góp vào sự phát triển chung của cả nước. Tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp là tín dụng BĐS có thời hạn cho vay dài hạn trong khi nguồn vốn dài hạn của các NHTM hiện nay đang là vấn đề hết sức khó khăn. Do vậy việc đầu tiên cần nghiên cứu thực hiện là nghiên cứu các chính sách và giải pháp nhằm tăng nguồn vốn dài hạn cho các NHTM. Bên cạnh đó, Ngân hàng chủ động xây dựng các chương trình

huy động vốn dài hạn, đặc biệt là các chương trình huy động vốn của chính các đối tượng có nhu cầu vay để huy động mọi nguồn vốn có thể từ trong khu vực dân cư cũng như từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

(2) Nhà nước cần khẩn trương bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ đồng NHCSXH và 2000 tỷ đồng cấp bù lãi suất cho vay cho NHTM quốc doanh để thực hiện cho vay ưu đãi nhà ở xã hội. Đầu tháng 4 /2020, phương án này đã được Quốc hội thông qua, Chính phủ đã giao Bộ kế hoạch và đầu tư bố trí thêm 1000 tỷ đồng cho NH Chính sách xã hội và 2000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất cho 4 ngân hàng thương mại (BIDV, Agribank, Vietcombank, Viettinbank) nhằm hỗ trợ cho vay mua nhà ở xã hội. Khác với gói 30.000 tỷ được triển khai vào giai đoạn 6/2013-12/2016 trước dành cho cả nhà ở xã hội và nhà thương mại giá thấp, gói tín dụng 3000 tỷ lần này chỉ dành riêng cho nhà ở xã hội. Nếu gói tín dụng này được triển khai thì không chỉ người mua nhà phấn khởi mà cả doanh nghiệp bán nhà cũng vui mừng vì người mua có tiền mua nhà đồng nghĩa với việc chủ dự án sẽ bán được nhà và thu hồi vốn. Theo tính toán của các chuyên gia kinh tế thì nếu Ngân sách cấp 1000 tỷ đồng với tỷ lệ bù lãi suất vay 3%, thì NHCSXH có thể huy động thêm được 25.000 tỷ đồng cho người dân vay mua nhà ở xã hội, tạo tính thanh khoản lớn cho nhà ở xã hội. Mặt khác, nếu Chính phủ bổ sung thêm 2000 tỷ đồng để 4 NHTM quốc doanh cấp bù lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội thì có đến 50.000- 60.000 tỷ đồng nữa được huy động để cho vay. Đây là giải pháp hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay để tháo gỡ khó khăn cho cả chủ đầu tư dự án và người mua nhà. Tuy nhiên hiện nay gói này mới đang nằm trên giấy, tức là mới chỉ có Nghị quyết thôi chứ chưa có vốn. Vì vậy Nhà nước cần khẩn trương bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ đồng NHCSXH và 2000 tỷ đồng cấp bù lãi suất cho vay cho 4 NHTM quốc doanh để thực hiện cho vay ưu đãi nhà ở xã hội. Chính phủ cần tiếp tục các chính sách bù lãi suất ở mức hợp lý để bù đắp phần chênh lệch giữa mức lãi suất các NHTM muốn cho vay và mức lãi suất người có thu nhập trung bình và thấp có khả năng trả nợ nhằm giảm các áp lực lãi vay cho người đi vay, đồng thời có thể hấp dẫn được các NHTM với mức lãi suất hợp lý...

(3) Điều chỉnh mức lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm

Lãi suất vay mua nhà ở xã hội năm giai đoạn 2014- 2020 của các NHTM vẫn là 5%/ năm. Mặc dù đây là mức lãi suất thấp so với lãi suất cho vay thương mại bình quân trên thị trường. Nhưng so với thu nhập trung bình của đa số người nghèo, người thu nhập thấp thì cũng còn khá cao. Vì vậy, về lâu dài có thể nghiên cứu, xem xét điều chỉnh mức lãi suất này xuống khoảng 3-3,5%/ năm để phù hợp hơn với khả năng trả nợ của người dân. Theo kinh nghiệm của một số nước như nước Mỹ, người dân được vay mua nhà ở xã hội với mức lãi suất chỉ bằng $\frac{1}{4}$ so với lãi suất cho vay thương mại bình quân của các NH.

(3) Điều chỉnh thời hạn vay mua nhà tối đa lên 30-35 năm:

Trước đây theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay ưu đãi hỗ trợ nhà từ các NHTM và NHCSXH với thời hạn tối đa là 15 năm. Vừa qua, thời hạn này đã được nâng lên là 25 năm (theo qui định tại Khoản 6, Điều 16, Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/04/2021 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP). Tuy nhiên, thực tế thời gian này chỉ phù hợp với nhóm người có thu nhập từ trung bình trở lên mới đủ tích lũy để trả nợ. Còn đối với những người nghèo, thu nhập thấp bình quân 5-6 tr/ tháng thậm chí thu nhập còn thấp hơn nữa, thì sau khi trang trải các chi phí thường ngày của cuộc sống, thì số còn lại không đủ để trả nợ ngân hàng nếu thời gian trả nợ chỉ cho dài nhất là 25 năm. Theo kinh nghiệm của Hàn Quốc thời hạn cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội đối với người dân là 30 năm, của Nhật Bản lên đến 35 năm. Vì vậy, tác giả đề xuất cần điều chỉnh thời hạn vay mua nhà ở xã hội lên 30-35 năm.

- Theo qui định của NHCSXH, muốn đủ điều kiện vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, khách hàng phải gửi tiết kiệm hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng. Khoản tiền gửi này phải được hưởng lãi suất thông thường ở các NHTM khác và NHCSXH. Vì vậy, tác giả đề xuất nên ấn định mức tiền gửi

tiết kiệm nhà ở xã hội cố định hàng tháng ở mức không quá 1 triệu đồng để phù hợp với khả năng tài chính của người vốn là những người nghèo, thu nhập thấp.

- Theo qui định của Luật nhà ở 2014, các dự án nhà ở xã hội sẽ được vay ưu đãi từ NHCSXH nhưng cho đến nay vẫn chưa có văn bản nào hướng dẫn cụ thể về vay vốn từ NHCSXH đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Vì vậy tác giả đề xuất NHCSXH sớm ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể về vay vốn từ NHCSXH đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội .

(5) Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay:

Khi triển khai các gói tín dụng cho vay hỗ trợ nhà, các ngân hàng thực hiện cho vay cần đẩy nhanh tốc độ giải ngân. Muốn vậy các ngân hàng cần giảm bớt, đơn giản hóa các thủ tục xin vay và có hướng dẫn cụ thể đối với cả chủ đầu tư và người mua nhà. Thực tế cho thấy việc cho hỗ trợ nhà của các chủ đầu tư và người gặp không ít khó khăn vì các điều kiện vay vốn quá chặt chẽ, ngặt nghèo. Đặc biệt nghịch lý đối với người dân muốn được mua nhà thì phải chứng minh một số điều kiện trong đó có điều kiện thu nhập thấp (dưới 9 trđ/ tháng). Nhưng ngược lại, muốn được ngân hàng cho vay ưu đãi gói hỗ trợ với lãi suất thấp thì phải chứng minh thu nhập trên 9 triệu đồng/ tháng. Vì vậy, tác giả đề xuất ngân hàng nên nới lỏng điều kiện về thu nhập của người mua nhà ở mức thu nhập từ 6 trđ/ tháng trở lên có thể được mua nhà để đảm bảo người dân nghèo có thể tiếp cận gần hơn với gói tín dụng ưu đãi cho vay hỗ trợ nhà của Chính phủ.

BẢNG 3.3: Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội: GP TÍN DỤNG							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
GP1: Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để							
1	Rất đồng ý	35	46.7%	40	58.8%	135	54.0%
2	Đồng ý	31	41.3%	24	35.3%	105	42.0%
3	Tương đối đồng ý	1	1.3%	3	4.4%	8	3.2%
4	Đồng ý 1 phần	2	2.7%	1	1.5%	2	0.8%
5	Không đồng ý	6	8.0%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP2: Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua							
1	Rất đồng ý	15	20.0%	26	38.2%	99	39.6%
2	Đồng ý	45	60.0%	35	51.5%	127	50.8%
3	Tương đối đồng ý	7	9.3%	2	2.9%	16	6.4%
4	Đồng ý 1 phần	5	6.7%	4	5.9%	8	3.2%
5	Không đồng ý	3	4.0%	1	1.5%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP3: Điều chỉnh lãi suất cho mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm.							
1	Rất đồng ý	26	34.7%	23	33.8%	98	39.2%
2	Đồng ý	37	49.3%	35	51.5%	120	48.0%
3	Tương đối đồng ý	6	8.0%	7	10.3%	28	11.2%
4	Đồng ý 1 phần	4	5.3%	2	2.9%	2	0.8%
5	Không đồng ý	2	2.7%	1	1.5%	2	0.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP4: Điều chỉnh thời hạn cho vay mua nhà lên 30-35 năm.							
1	Rất đồng ý	16	21.3%	12	17.6%	85	34.0%
2	Đồng ý	41	54.7%	43	63.2%	130	52.0%
3	Tương đối đồng ý	2	2.7%	5	7.4%	14	5.6%
4	Đồng ý 1 phần	11	14.7%	3	4.4%	17	6.8%
5	Không đồng ý	5	6.7%	5	7.4%	4	1.6%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP5: Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay.							
1	Rất đồng ý	11	14.7%	50	73.5%	162	64.8%
2	Đồng ý	50	66.7%	12	17.6%	78	31.2%
3	Tương đối đồng ý	4	5.3%	6	8.8%	10	4.0%
4	Đồng ý 1 phần	8	10.7%	0	0.0%	0	0.0%
5	Không đồng ý	2	2.7%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

(6) Phát triển nguồn nhân lực ngân hàng có chuyên môn về nhà ở xã hội. Các ngân hàng có thể mở các lớp bồi dưỡng ngắn hạn chuyên sâu về để bồi dưỡng thêm kiến thức về nhà ở nói chung nhà ở xã hội nói riêng, về điều kiện và đối tượng thụ hưởng các chính sách nhà ở xã hội, chính sách ưu đãi của nhà ở xã hội so với các dự án đầu tư nhà ở khác cho các cán bộ ngành ngân hàng đặc biệt là các cán bộ trực tiếp làm công tác cho vay hỗ trợ nhà để họ hiểu và làm tốt hơn công việc của mình. *Bảng 3.3* cho thấy tỷ lệ đồng thuận với giải pháp “Nhà nước cần sớm bố trí gói 3000 tỷ đã được Quốc hội thông qua để cấp bù lãi suất cho NHCSXH và các NHTM cho vay hỗ trợ nhà.” ở cả 3 nhóm đối tượng nhà quản lý, doanh nghiệp và người thụ hưởng đạt khá cao lần lượt là: 88%; 94,1% và 96%. Các giải pháp “giảm lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/ năm” và “kéo dài dài thời hạn vay lên 30-35 năm” ; “Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay” cũng nhận được đồng ý kiến nhất trí ở cả 3 nhóm đối tượng được hỏi từ thực tế khảo sát với tỷ lệ khá cao từ 80,9% -96%.

Bên cạnh các giải pháp tín dụng nêu trên, Nhà nước cần thúc đẩy, khuyến khích các NHTM tham gia vào thị trường tín dụng nhà ở. Các giải pháp điều tiết, ưu đãi, các quy chế quản lý của Nhà nước tác động rất lớn đến hoạt động của NHTM, từ đó tạo ra các tác động quan trọng trong việc thúc đẩy tăng cường kinh tế cũng như giải quyết các vấn đề kinh tế - xã hội, nhất là trong giai đoạn tạo tiền đề và điều kiện để NHTM thay đổi cách nhìn nhận, đánh giá và ra quyết định tham gia vào thị trường tín dụng đặc biệt này. Để các giải pháp này có thể đạt hiệu quả cần lưu ý một số vấn đề sau:

Một là, Xây dựng các chính sách hỗ trợ cụ thể đối với việc khuyến khích các NHTM tham gia thị trường tín dụng nhà ở thu nhập thấp (miễn giảm thuế, hỗ trợ lãi suất, chương trình kích cầu, vay vốn ưu đãi, xử lý tài sản thế chấp hình thành từ vốn vay...)

Hai là, nguyên tắc của việc xây dựng chính sách và khuyến khích phải thực sự nhằm vào mục tiêu lợi nhuận, an toàn và hiệu quả cho các NHTM. Các chính sách

ưu đãi và điều tiết phải theo cơ chế thị trường, tránh việc gây nhầm lẫn cho các đối tượng.

Ba là, nghiên cứu đánh giá và phân loại, phân lớp đối tượng có thu nhập trung bình và thấp theo các mức độ khác nhau để có những chính sách và thời gian thực hiện chính sách khác nhau. Đối với đối tượng có thu nhập trung bình và thấp nhưng có công việc ổn định, có thu nhập và điều kiện có thể tiếp cận và sử dụng nguồn vốn của ngân hàng thì chính phủ cần quan tâm chính sách hỗ trợ NHTM tham gia cho các đối tượng này vay vốn để đáp ứng nhu cầu nhà ở.

Bốn là, tính nhất quán và ổn định của các chính sách hỗ trợ, khuyến khích nhằm tạo điều kiện cho các NHTM cân đối khả năng hiện có để tham gia triển khai, thực hiện. Các thủ tục triển khai và quản lý thực hiện các chính sách ưu đãi cần đơn giản và hiệu quả, tránh việc phát sinh thêm nhiều công việc và tăng chi phí quản lý cho các ngân hàng.

3.2.4. Hoàn thiện giải pháp giá

- *Cơ sở đề xuất:*

Thứ nhất, chi phí nguyên vật liệu đầu vào của các dự án nhà ở xã hội còn cao

Thứ hai, việc phân bổ chi phí hạ tầng vào giá bán còn nhiều bất cập

Thứ nhất, việc qui định lợi nhuận định mức của các dự án nhà ở xã hội chưa hợp lý

Thứ tư, thủ tục phê duyệt giá bán còn chậm trễ, qua nhiều khâu.

- *Nội dung giải pháp :*

(1) Cần nghiên cứu tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu giá rẻ để giảm bớt chi phí xây dựng, giảm giá thành và do đó sẽ giảm được giá bán nhà ở xã hội.

Tích cực tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu xây dựng giá rẻ, áp dụng công nghệ tiến tiến vào thi công công trình nhằm giảm chi phí, giảm giá thành giảm giá bán nhà ở xã hội. Vật liệu xây dựng mới giá rẻ là dòng sản phẩm ra đời để thay thế các loại vật liệu truyền thống, là bước phát triển vượt bậc của ngành xây dựng, là sản phẩm của cuộc cách mạng khoa học công nghệ, nó hội tụ rất nhiều các ưu điểm vượt

trội, thân thiện với môi trường và an toàn cho người sử dụng. Vì vậy các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội muốn giảm bớt chi phí xây dựng, một trong các giải pháp quan trọng là cần nghiên cứu và đưa vào sử dụng các vật liệu mới giá rẻ như: nhà thép tiền chế làm khung nhà thay thế nhà bê tông cốt thép; sàn nhà bằng tấm Decking hoặc tấm bê tông siêu nhẹ Cemboard thay thế sàn bê tông; tường ngăn bằng tấm Cemboard hoặc tường ngăn bằng tấm bê tông có khí chưng áp có lưới thép gia cường thay thế tường gạch và vữa trát; tường ngăn, cầu thang vân gỗ bằng tấm Cowood thay thế gỗ tự nhiên...

(4) Việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của các dự án nhà ở xã hội trong giá bán. Theo qui định hiện hành về quản lý và phát triển nhà ở xã hội thì chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật không có quy định cụ thể về tỷ lệ hay mức hỗ trợ. Theo Nghị định 100/ND-CP năm 2015 của Chính phủ thì các chi phí này có thể được Nhà nước hỗ trợ hoặc hỗ trợ một phần hoặc không hỗ trợ tùy theo từng dự án, từng địa phương dẫn đến có dự án thì phân bổ thêm chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật vào giá bán nhà ở xã hội, có dự án thì không bỏ hai khoản chi phí này vào giá bán. Vì vậy, Nhà nước cần có sự thống nhất trong các tiêu chí và cách thức phân bổ các chi phí này để đảm bảo sự minh bạch và công bằng đối với các chủ đầu tư cũng như người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội .

(5) Nên linh hoạt trong việc qui định lợi nhuận định mức của các dự án nhà ở xã hội: Theo qui định của Nghị định 100/NĐ-CP/ 2015 của Chính phủ: qui định giá bán do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư (kể cả lãi vay) với lợi nhuận định mức không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua và không quá 15% tổng chi phí dự án với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua. Qui định này nhằm không chế các chủ đầu tư không được xác định giá bán, giá cho thuê mua, cho thuê với lợi nhuận quá cao. Qui định này nhằm không chế các chủ đầu tư không được xác định

giá bán, giá cho thuê mua, cho thuê với lợi nhuận quá cao. Mặt khác cũng theo của Luật nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã quy định rõ giá bán nhà ở xã hội không được vượt quá mức giá trần do địa phương nơi có dự án nhà ở xã hội quy định. Chính vì vậy, khi mà cả giá bán nhà ở xã hội và lợi nhuận biên đều bị khống chế thì việc qui định “cứng” tỷ lệ lợi nhuận định mức vô hình chung đã không khuyến khích, không tạo động lực để các chủ đầu tư áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ và các giải pháp tiết kiệm trong xây dựng để giảm giá thành nhà ở xã hội.

(6) ***Đơn giản hóa các thủ tục phê duyệt giá bán:*** Trên thực tế, đã có nhiều doanh nghiệp ở các địa phương phản ánh về việc phê duyệt giá nhà ở xã hội để bán mà mất tới mấy tháng. Điều này rất vô lý, bởi khi nhà đã xây xong thì phải cho bán, bán sớm càng tốt để người dân được cải thiện chỗ ở và doanh nghiệp thu tiền, có vốn thực hiện dự án mới. Những lúc này, chúng ta nên sử dụng quyền hậu kiểm, đất thì trả lại, thiếu thì thu thêm. Vì vậy trong thời gian tới, cần giảm bớt thời gian phê duyệt giá bán để chủ đầu tư nhanh chóng bán được nhà, thu hồi vốn, người dân sớm được mua nhà, cải thiện chỗ ở.

(5) ***Nhà nước có thể trợ cấp trực tiếp bằng tiền đối với những đối tượng đặc biệt khó khăn về nhà ở.*** Chính sách nhà ở xã hội là một trong các chính sách an sinh xã hội của Nhà nước nhằm đảm bảo công bằng về nhà ở, là một kiểu tái phân phối xã hội và đối tượng nhắm đến là các đối tượng yếu thế trong xã hội. Những nhóm đối tượng yếu thế này, do những điều kiện chủ quan và khách quan nào đó, họ không thể (hoặc chưa thể) tự thân vươn lên hay đảm bảo cuộc sống của mình mà phải cần một “trợ lực” từ bên ngoài bằng “bàn tay hữu hình” của Nhà nước và cộng đồng xã hội, trong đó Nhà nước có vai trò đặc biệt quan trọng. Thực tế có những trường hợp sau khi Nhà nước đã áp dụng hàng loạt các ưu đãi tài chính như: giảm lãi suất vay, kéo dài thời hạn cho vay mua nhà ... nhưng một số đối tượng yếu thế đặc biệt quá khó khăn về nhà ở, vẫn không thể mua được nhà. Vì vậy tác giả đề xuất, trong trường hợp này Nhà nước có thể xem xét, giải quyết trợ cấp trực tiếp bằng tiền cho những đối

tượng đặc biệt này để họ có thể mua nhà. Tất nhiên, mức độ trợ cấp còn tùy thuộc vào khả năng của ngân sách Nhà nước từng thời kỳ. Mặt khác, để tránh xảy ra tình trạng trục lợi và đảm bảo cho những đối tượng đặc biệt yếu thế, hoàn cảnh quá khó khăn có thể tiếp cận được với nhà ở xã hội, Nhà nước cần qui định rõ ràng, cụ thể những điều kiện và đối tượng được hưởng hình thức ưu đãi đặc biệt này. Hơn nữa để tránh tình trạng trông chờ ỷ lại của người dân, việc trợ cấp theo hình thức này cũng cần có thời hạn nhất định. Chẳng hạn sau một thời gian trợ cấp, khả năng tự chủ về tài chính của người dân tốt hơn, Nhà nước có thể xem xét giảm mức trợ cấp xuống cho phù hợp.

Kết quả khảo sát mức độ đồng ý về việc hoàn thiện giải pháp về giá nhà ở xã hội được thể hiện ở *Bảng 3.4*.

BẢNG 3.4: Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý các giải pháp trong việc hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội : GP GIÁ							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>GP1: Các DN cần tích cực tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu xây dựng giá rẻ để tiết kiệm chi phí,</i>							
1	Rất đồng ý	12	16.0%	27	39.7%	75	30.0%
2	Đồng ý	52	69.3%	33	48.5%	126	50.4%
3	Tương đối đồng ý	7	9.3%	7	10.3%	24	9.6%
4	Đồng ý 1 phần	3	4.0%	1	1.5%	15	6.0%
5	Không đồng ý	1	1.3%	0	0.0%	10	4.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP2: Linh hoạt trong việc qui định mức lợi nhuận biên của dự án nhà ở xã hội.</i>							
1	Rất đồng ý	6	8.0%	38	55.9%		
2	Đồng ý	48	64.0%	26	38.2%		
3	Tương đối đồng ý	5	6.7%	2	2.9%		
4	Đồng ý 1 phần	10	13.3%	2	2.9%		
5	Không đồng ý	6	8.0%	0	0.0%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		
<i>GP3: Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt giá bán.</i>							

1	Rất đồng ý	11	14.7%	33	48.5%		
2	Đồng ý	48	64.0%	25	36.8%		
3	Tương đối đồng ý	2	2.7%	6	8.8%		
4	Đồng ý 1 phần	8	10.7%	2	2.9%		
5	Không đồng ý	6	8.0%	2	2.9%		
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%		

Nguồn: Tác giả khảo sát

Như vậy, để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phát triển ổn định, lành mạnh, minh bạch và bền vững, đòi hỏi phải có tầm nhìn dài hạn và có sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan bộ, ngành nhằm phát huy cao độ vai trò của đội ngũ doanh nhân và doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Kết quả khảo sát về mức độ quan trọng của các giải pháp được thể hiện ở *Bảng 3.5* trong đó các giải pháp được đánh giá quan trọng, rất quan trọng với tỷ lệ khá cao ở cả 3 nhóm đối tượng nhà quản lý, doanh nghiệp và người thụ hưởng lần lượt là: Nhà nước cần bổ sung gói tín dụng 3000 tỷ đồng (90,7%; 94,1% và 98,4%), Sớm hình thành quỹ tiết kiệm nhà ở (90,7%; 91,2% và 93,6%). Đơn giản hóa điều kiện cho vay đối với chủ đầu tư và người mua (86,7%; 91,2% và 93,6%)...

BẢNG 3.5: Kết quả khảo sát về mức độ quan trọng của GPTC phát triển NOXH tại Hà Nội							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
<i>GP1: Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây NOXH cho thuê</i>							
1	Rất quan trọng	17	22.7%	16	23.5%	81	32.4%
2	Quan trọng	34	45.3%	32	47.1%	108	43.2%
3	Bình thường	15	20.0%	11	16.2%	35	14.0%
4	Ít quan trọng	7	9.3%	6	8.8%	21	8.4%
5	Không quan trọng	2	2.7%	3	4.4%	5	2.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP2: Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài</i>							
	Rất quan trọng	19	25.3%	11	16.2%	60	24.0%
2	Quan trọng	40	53.3%	42	61.8%	124	49.6%
3	Bình thường	8	10.7%	10	14.7%	41	16.4%
4	Ít quan trọng	6	8.0%	3	4.4%	16	6.4%
5	Không quan trọng	2	2.7%	2	2.9%	9	3.6%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP3: Sớm hình thành Quỹ tiết kiệm nhà</i>							
1	Rất quan trọng	26	34.7%	30	44.1%	134	53.6%
2	Quan trọng	42	56.0%	32	47.1%	100	40.0%
3	Bình thường	1	1.3%	1	1.5%	12	4.8%
4	Ít quan trọng	4	5.3%	3	4.4%	3	1.2%
5	Không quan trọng	2	2.7%	2	2.9%	1	0.4%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP4: Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 3%</i>							
1	Rất quan trọng	14	18.7%	15	22.1%	64	25.6%
2	Quan trọng	39	52.0%	32	47.1%	115	46.0%
3	Bình thường	12	16.0%	4	5.9%	30	12.0%
4	Ít quan trọng	4	5.3%	14	20.6%	33	13.2%
5	Không quan trọng	6	8.0%	3	4.4%	8	3.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
<i>GP5: Sửa đổi thuế suất thuế TNDN với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 6%</i>							
1	Rất quan trọng	23	30.7%	20	29.4%	80	32.0%
2	Quan trọng	32	42.7%	39	57.4%	92	36.8%
3	Bình thường	8	10.7%	4	5.9%	40	16.0%
4	Ít quan trọng	8	10.7%	5	7.4%	33	13.2%
5	Không quan trọng	4	5.3%	0	0.0%	5	2.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

GP6: Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để							
1	Rất quan trọng	40	53.3%	40	58.8%	162	64.8%
2	Quan trọng	28	37.3%	24	35.3%	84	33.6%
3	Bình thường	5	6.7%	3	4.4%	2	0.8%
4	Ít quan trọng	1	1.3%	1	1.5%	2	0.8%
5	Không quan trọng	1	1.3%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP7: Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà							
1	Rất quan trọng	10	13.3%	18	26.5%	60	24.0%
2	Quan trọng	40	53.3%	30	44.1%	120	48.0%
3	Bình thường	12	16.0%	4	5.9%	48	19.2%
4	Ít quan trọng	8	10.7%	11	16.2%	15	6.0%
5	Không quan trọng	5	6.7%	5	7.4%	7	2.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP8: Điều chỉnh lãi suất cho vay mua NOXH xuống còn 3-3,5%/năm							
1	Rất quan trọng	11	14.7%	20	29.4%	157	62.8%
2	Quan trọng	50	66.7%	39	57.4%	86	34.4%
3	Bình thường	9	12.0%	5	7.4%	7	2.8%
4	Ít quan trọng	4	5.3%	3	4.4%	0	0.0%
5	Không quan trọng	1	1.3%	1	1.5%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP9: Điều chỉnh thời hạn cho vay mua NOXH lên 30-35 năm.							
1	Rất quan trọng	7	9.3%	15	22.1%	90	36.0%
2	Quan trọng	45	60.0%	38	55.9%	120	48.0%
3	Bình thường	12	16.0%	10	14.7%	27	10.8%
4	Ít quan trọng	8	10.7%	3	4.4%	10	4.0%
5	Không quan trọng	3	4.0%	2	2.9%	3	1.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP10: Đơn giản hóa điều kiện cho vay							
1	Rất quan trọng	15	20.0%	33	48.5%	150	60.0%
2	Quan trọng	50	66.7%	29	42.6%	84	33.6%
3	Bình thường	5	6.7%	5	7.4%	13	5.2%
4	Ít quan trọng	4	5.3%	1	1.5%	2	0.8%
5	Không quan trọng	1	1.3%	0	0.0%	1	0.4%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GP11: Linh hoạt trong việc qui định mức lợi nhuận biên của dự án NOXH.							
1	Rất quan trọng	8	10.7%	20	29.4%	19	7.6%
2	Quan trọng	41	54.7%	39	57.4%	120	48.0%
3	Bình thường	15	20.0%	4	5.9%	9	3.6%
4	Ít quan trọng	6	8.0%	3	4.4%	42	16.8%
5	Không quan trọng	5	6.7%	2	2.9%	60	24.0%

	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
GPI2: Đơn giản hóa điều kiện, thủ tục phê duyệt giá bán.							
1	Rất quan trọng	10	13.3%	22	32.4%	25	10.0%
2	Quan trọng	48	64.0%	34	50.0%	130	52.0%
3	Bình thường	8	10.7%	7	10.3%	80	32.0%
4	Ít quan trọng	8	10.7%	3	4.4%	10	4.0%
5	Không quan trọng	1	1.3%	2	2.9%	5	2.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

3.3. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN GIẢI PHÁP

3.3.1 Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật tạo điều kiện vận hành hiệu quả và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội Hà Nội.

Thứ nhất: Tập trung nghiên cứu hoàn thiện và ban hành sửa đổi, bổ sung hệ thống văn bản quy phạm để thúc đẩy nhà ở xã hội phát triển lành mạnh, phù hợp với quy luật cung - cầu, thúc đẩy nền kinh tế phát triển, đồng thời đảm bảo công bằng xã hội theo hướng XHCN. Nhà nước cần xây dựng và hoàn thiện một cách đồng bộ hệ thống chính sách tài chính, pháp luật ở các lĩnh vực có liên quan đến hoạt động kinh doanh Luật Nhà ở, Luật Cư trú, Luật thuế GTGT, Luật thuế TNDN, Luật thuế sử dụng đất ... để tạo điều kiện thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội . Trong thời gian tới, Nhà nước cần hoàn thiện và ban hành mới các văn bản pháp luật liên quan đến nhà ở xã hội . Các chính sách, luật và quy định về nhà ở xã hội phải đảm bảo nguyên tắc đồng bộ, đầy đủ và ổn định. Nhà ở xã hội liên quan đến rất nhiều lĩnh vực và nhiều loại thị trường, ảnh hưởng đến nhiều chủ thể, nên tính ổn định của chính sách là rất quan trọng. Bên cạnh việc ban hành mới, tiếp tục rà soát những quy định còn chồng chéo, những quy định không còn phù hợp với thực tế thì tiến hành loại bỏ và sửa đổi ngay. Hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội phát triển ổn định, bền vững và lành mạnh.

- Luật nhà ở: Chính phủ xem xét và thúc đẩy bố trí nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội và kiên trì thực hiện chính sách đã được nêu ra tại Luật Nhà ở cũng như các văn bản pháp luật đã ban hành, đáp ứng nhu cầu bức thiết về nhà ở cho các đối tượng là người có thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp.

Thứ hai: Khung pháp lý về quản lý và phát triển nhà ở xã hội mặc dù từng bước được hoàn thiện, bổ sung, sửa đổi nhưng vẫn còn nhiều vấn đề bất cập cần sửa đổi, bổ sung nhằm tạo điều kiện cho nhà ở xã hội phát triển lành mạnh và ổn định, khắc phục tình trạng tham gia thực hiện giao dịch mua, bán, chuyển nhượng... trái quy định của pháp luật làm thất thoát nguồn thu cho ngân sách.

Thứ ba: Việc cấp sổ đỏ cho nhà xã hội hiện nay đang là một vấn đề khó khăn. Thông tư 19/2016 TT-BXD hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Nghị định 99 vừa được Bộ Xây dựng ban hành thì từ ngày 15/8, các chủ đầu tư nhà ở xã hội chỉ thực hiện xây dựng giá 1 lần, tức là xây dựng giá bán rồi trình Sở Xây dựng thẩm định, sau khi thẩm định xong chủ đầu tư sẽ công bố giá và đó là giá bán và sau này không phải quyết toán nữa. Đối với những dự án nhà ở xã hội đã xây dựng và đưa vào sử dụng đã lâu, nhưng chưa được làm sổ đỏ, dẫn đến việc người dân chỉ được ở chứ không thể đem tài sản của mình ra giao dịch, thế chấp được. Vì vậy, Luận án đề xuất: Luật cần đưa vào quy định phải giữ lại 5% để bảo đảm trách nhiệm chủ đầu tư với người mua nhà trong việc cấp sổ đỏ. Với quy định này thì tốc độ cấp sổ đỏ tại các dự án nhà ở sẽ tăng lên, nhanh hơn so với trước đây.

3.3.2. Hoàn thiện về cơ chế, chính sách thông thoáng để đẩy phát triển nhà ở xã hội Hà Nội

Thứ nhất: Tiếp tục cải cách hành chính nguyên tắc “một cửa” tại các Sở ban ngành ủy ban Tỉnh Thành phố, nhằm rút ngắn 1/2 thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch, đặc biệt là giải quyết các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế các dự án đang tồn kho, thi công dang dở, chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang

nhà ở xã hội.

Thứ hai: Đơn giản hóa thủ tục chuyên nhượng dự án cho cả nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, từ đó tạo được tính thanh khoản cho các dự án có thể nhanh chóng được triển khai trong thực tế. Có chế tài đủ mạnh để hạn chế các giao dịch ngoài luồng theo hướng đơn giản thủ tục, giảm phiền hà, sách nhiễu và tạo điều kiện thuận lợi để các chủ thể dễ dàng tham gia đầu tư nhà ở xã hội từ khâu đầu tư tạo lập nhà ở xã hội, đến giao dịch để người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội nhanh chóng có nhà, đồng thời chủ đầu tư nhanh chóng thu hồi vốn để tiếp tục đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba: Hiện nay, để thực hiện thủ tục cấp phép đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất, các doanh nghiệp bị chi phối bởi các luật: Luật Đầu tư, Luật đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật bảo vệ môi trường và Luật Nhà ở. Trong đó, có những thủ tục phải thực hiện lặp lại nhiều lần với cùng một nội dung khiến thời gian làm thủ tục kéo dài, gây tốn kém về chi phí cũng như phát sinh tiêu cực. Nguyên nhân của sự chồng chéo trên là do xuất phát từ hệ thống quy định của Luật còn chồng chéo, thiếu thống nhất. Thêm vào đó là quy trình phức tạp, nhiều đầu mối giải quyết dẫn đến hồ sơ trùng lặp, mỗi nơi mỗi kiểu... Hiện đã có quy định “một cửa” nhưng lại không có cơ chế chia sẻ thông tin nên nhà đầu tư phải gặp nhiều cơ quan khác nhau cho cùng một thủ tục. Để giảm thiểu sự chồng lấn, mâu thuẫn trong các điều luật, luận án kiến nghị nên sáp nhập hoặc thực hiện song song, hoặc cho hậu kiểm một số thủ tục. Như vậy, sẽ rút ngắn được thời gian cũng như thủ tục trong qui trình cấp phép, thủ tục đầu tư xây dựng.

3.3.3. Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực các chuyên viên cán bộ quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội tại Hà Nội.

Hiện nay, quản lý trực tiếp nhà ở xã hội thành phố Hà Nội là Sở xây dựng , Ban chỉ đạo nhà ở và thị trường BĐS của Thành phố và Sở tài nguyên môi trường

quản lý đất đai, các công trình trên đất do Sở xây dựng quản lý. Do vậy cần có sự phối hợp giữa các Sở, Ban, Ngành tùy các mức độ, phạm vi quản lý để có sự phân công tham gia vào quản lý tốt lĩnh vực nhà ở xã hội thành phố Hà Nội. Cần tăng cường năng lực và hiệu lực bộ máy quản lý Nhà nước về nhà ở xã hội theo hướng kết hợp với chủ trương cải cách hành chính, ưu tiên cho công tác đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao năng lực quản lý của cán bộ công chức nhà nước cũng như đối với nguồn nhân lực của các thành phần kinh tế tham gia đầu tư nhà ở xã hội

- Đảm bảo có hệ thống quản lý, điều hành lĩnh vực nhà ở xã hội đồng bộ từ TW tới địa phương; tăng cường công tác nghiên cứu dự báo và đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội thành chỉ tiêu hàng năm trong kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của thành phố phù hợp với kế hoạch phát triển chung của cả nước.

- Ngoài ra, cần xây dựng quy chế vận hành cơ quan chuyên trách quản lý nhà ở xã hội và xây dựng quy chế thanh tra, kiểm tra, kiểm soát, xử phạt vi phạm về nhà ở xã hội để lập lại kỷ cương trật tự trong việc đầu tư xây dựng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội. Nên tăng cường thành lập các đội thi hành chính sách, pháp luật về nhà ở xã hội như: Đội thi hành Luật nhà ở; Đội quản lý, rà soát công tác cấp giấy chứng nhận; Đội xử phạt hành chính các hành vi vi phạm pháp luật đất đai, luật xây dựng, quy chế quản lý đô thị cũng như quản lý nhà ở xã hội ...

3.3.4. Hoàn thiện hệ thống thông tin phát triển nhà ở xã hội Hà Nội

Thông tin luôn luôn giữ vai trò quan trọng trong quá trình nhà ở xã hội. Tuy nhiên trong thời gian qua. Hiện nay chưa có một hệ thống thông tin, dự báo chính xác, có hiệu quả phục vụ cho việc định hướng, điều hành và quản lý nhà ở xã hội. Do đó, xây dựng một hệ thống tin, dự báo về nhà ở xã hội là rất cần thiết. Giải pháp cụ thể bao gồm:

Một là, hình thành và tổ chức nghiên cứu dự báo chuyên về nhà ở xã hội bởi vì công tác nghiên cứu dự báo thị trường rất quan trọng trong vấn đề dự báo tính chu kỳ

của thị trường, dự báo quan hệ cung - cầu.

Hai là, xây dựng cơ sở dữ liệu tại cơ quan điều hành quản lý nhà ở xã hội. Các cơ sở dữ liệu đó phải được hình thành từ các tiêu chí đánh giá thị trường một cách khoa học, khách quan và thống nhất, tránh chồng chéo.

Ba là, hình thành một trung tâm (có sự tham gia hoặc giám sát của Nhà nước) về thu thập, xử lý, phân tích, tổng hợp và xây dựng một hệ thống thông tin liên quan đến nhà ở xã hội (bao gồm giá, đặc điểm kinh tế-kỹ thuật, tính pháp lý,... của nhà ở xã hội, cũng như quy hoạch, các dự án về nhà ở xã hội hạ tầng kỹ thuật, khu đô thị...). Trung tâm này sẽ đáp ứng kịp thời khi ai có nhu cầu về thông tin trên thị trường. Tuy nhiên, khách hàng cần khai thác thông tin thì phải mất phí, ngược lại trung tâm cung cấp thông tin phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về độ tin cậy của thông tin.

Hệ thống thông tin về nhà ở xã hội cần thu thập và xử lý các thông tin sau:

Thông tin liên quan đến cung: số lượng nhà ở xã hội khởi công xây dựng, tổng chỉ tiêu cho xây dựng, các giấy phép xây dựng đã cấp và tiến độ, số lượng công trình hoàn thành đưa vào sử dụng. Các số liệu từ nguồn cung của các nước chủ yếu chỉ dựa trên các dự án được cấp phép và khởi công chứ không dựa vào số liệu đăng ký đầu tư. Tại Việt Nam nói chung và thành phố Hà Nội nói riêng, các số liệu này có thể được cập nhật một phần từ chính các cơ quan cấp phép xây dựng tại địa phương. Việc hệ thống hóa các dữ liệu đòi hỏi việc kiểm tra theo dõi tiến độ xây dựng của các dự án có phù hợp với giấy phép xây dựng đã được cấp hay không, vì nếu các dự án bị đình hoãn kéo dài thì thông tin nguồn cung sẽ bị sai lệch. Hệ thống thông tin có thể được công bố chi tiết đến mức tính được số lượng dự án bị đình hoãn.

Thông tin liên quan đến khối lượng thị trường: số lượng nhà, đất đã bán, số lượng bán nhà đã có sẵn, số lượng nhà xây xong chưa bán hết... Hiện nay, các số liệu này rất khó thu thập vì từ trước đến nay các chủ đầu tư đều không muốn công bố số liệu thật.

Thông tin liên quan đến giá nhà ở xã hội : chỉ số giá xây dựng/chỉ số giá vật liệu xây dựng, chỉ số thị trường nhà ở, chỉ số giá bán nhà ở bình quân, chỉ số giá đất bình quân.

Thông tin liên quan đến cầu: Số lượng đơn xin vay mua nhà, giá trị giải ngân cho khoản vay này, dự kiến mức tăng hộ gia đình mới... Các số liệu trên có thể thu thập được từ Ngân hàng Nhà nước và các địa phương. Tuy nhiên, cách cập nhật kịp thời và chính xác các số liệu này là điều khó khăn vì phải có giải pháp để loại trừ nhu cầu do đầu cơ và số lượng đơn xin mua nhà trong diện được giải chấp sẽ thường xuyên thay đổi phụ thuộc chính sách tín dụng của ngân hàng.

Thời điểm hiện tại không quá muộn và cũng không quá sớm để Việt Nam từng bước xây dựng hệ thống thông tin về nhà ở xã hội. Hệ thống này cần phải được xây dựng một cách khoa học, vừa phù hợp thông lệ quốc tế, vừa hữu ích cho công tác điều hành kinh tế vĩ mô và phục vụ cho việc điều tiết thị trường.

Bốn là, hoàn thiện công tác xây dựng và công bố rộng rãi các chỉ số đánh giá nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố; tuyên truyền cho người dân hiểu rõ về chủ trương, chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai thông qua các phương tiện thông tin đại chúng.

3.3.5. Về việc quy hoạch và bổ sung quỹ đất triển khai các dự án nhà ở xã hội

Theo quy định hiện hành, các dự án phát triển đô thị phải dành 20% tổng diện tích đất ở để bố trí nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đối với các dự án đã triển khai trước đây thì không bố trí quỹ đất hoặc quỹ đất 20% đã được địa phương đầu tư xây dựng cho các mục đích khác; các dự án phát triển mới phải mất thời gian rất dài mới có được quỹ đất sạch để triển khai. Chính vì vậy, tại thời điểm hiện nay, quỹ đất phát triển nhà ở xã hội rất hạn hẹp, nhất là tại các địa phương có nhu cầu cao về nhà ở xã hội (như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh).

Mặt khác, trong quá trình lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đô thị, nhiều địa phương có quan điểm bố trí tập trung các dự án nhà ở xã hội vào một khu vực để các cư dân tương đồng về điều kiện sống, dễ quản lý và bố trí các dịch vụ phục vụ cũng như tránh sự thương tổn tâm lý do khoảng cách thu nhập, sự cách biệt lối sống giữa nhà ở cao cấp và nhà ở xã hội; nhiều địa phương khác muốn bố trí xen kẽ nhà ở xã hội với các loại hình nhà ở khác, trong khi hiện nay, ở nước ta chưa có một điều tra xã hội học đô thị chính thức được tổ chức để đánh giá những tác động xã hội của các dự án nhà ở xã hội với sự phát triển đô thị, làm cơ sở khoa học để bố trí quỹ đất xây dựng các dự án nhà ở xã hội trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch xây dựng.

Ngoài việc hỗ trợ tài chính như đã đề cập thì Thành phố có thể hỗ trợ bằng quỹ đất cho các dự án. Hình thức này hiện đang được áp dụng tại nhiều dự án trong các khu đô thị mới tuy nhiên mới chỉ dừng ở các hình thức “đổi đất lấy hạ tầng” hay cho chậm trả tiền sử dụng đất để đầu tư vào các công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật mà chưa quan tâm nhiều đến hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Đây là hình thức khai thác được triệt để và hiệu quả nhất giá trị của đất, tránh lãng phí nguồn tài nguyên không có khả năng tăng thêm này.

Để đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh, Hà Nội có thể sử dụng quỹ đất của mình dành cho phát triển hạ tầng kỹ thuật theo phương thức “đổi lấy đất công trình” hoặc “đổi đất lấy đất” trên cơ sở đất thầu rộng rãi đã được thử nghiệm ở một số thành phố của nước ta như Bà Rịa – Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể là thay vì việc lấy ngân sách thanh toán giá trị công trình cho các doanh nghiệp đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trong các dự án xây dựng nhà ở, Thành phố sẽ trả cho họ quyền thuê dài hạn hoặc giao một số diện tích đất. Các doanh nghiệp tham gia đầu tư sẽ được phép sử dụng quỹ đất này để tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở dưới nhiều hình thức hay cho thuê lại và được hưởng một số chính sách ưu đãi như sau:

- Trường hợp đất được giao để thanh toán giá trị công trình hạ tầng cần được vận dụng cho hưởng chính sách ưu đãi tối đa, giảm 50% tiền sử dụng đất và giảm thuế sử dụng đất đến 10 năm kể từ khi được giao đất.

- Trường hợp doanh nghiệp được Thành phố thanh toán giá trị công trình hạ tầng bằng diện tích đất được quyền thuê, thì diện tích đất này được miễn tiền thuê đất đến 10 năm kể từ khi làm thủ tục thanh toán khối lượng ký hợp đồng thuê đất.

Điểm rất đáng lưu ý ở Thủ đô trong thời gian tới là nhanh chóng hoàn thiện các quy hoạch chi tiết quận, phường, xã và công khai trên thông tin đại chúng tạo cơ sở pháp lý và động lực thúc đẩy đầu tư tư nhân phát triển xây dựng nhà và cơ sở hạ tầng đô thị. Tuy nhiên, tình trạng quản lý đất đai hiện nay còn chưa được chặt chẽ, đất đai bị các cá nhân chiếm dụng, quỹ đất công ngày càng bị thu hẹp, việc sử dụng đất tại các cơ quan hành chính, doanh nghiệp được giao đất còn lãng phí, kém hiệu quả... dẫn đến nguồn thu từ đất cho ngân sách Thành phố bị thất thoát đáng kể.

Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý về các điều kiện để thực hiện thành công các giải pháp được thể hiện ở Bảng 3.6. Đa số các ý kiến được hỏi ở cả 3 nhóm đối tượng đều đồng thuận cao với các điều kiện cần có để thực hiện thành công các giải pháp đã nêu ra trong nội dung khảo sát và trong nghiên cứu này.

BẢNG 3.6: Kết quả khảo sát về mức độ đồng ý về các ĐIỀU KIỆN để hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển NOXH tại Hà Nội							
STT	Nội dung	Đối tượng khảo sát					
		<i>CBQL, Chuyên gia KT</i>		<i>Doanh nghiệp</i>		<i>Người thụ hưởng</i>	
		Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %	Số phiếu	Tỷ lệ %
ĐK1: Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật							
1	Rất đồng ý	5	6.7%	10	14.7%	75	30.0%
2	Đồng ý	47	62.7%	38	55.9%	96	38.4%
3	Tương đối đồng ý	6	8.0%	13	19.1%	42	16.8%
4	Đồng ý 1 phần	12	16.0%	2	2.9%	30	12.0%
5	Không đồng ý	5	6.7%	5	7.4%	7	2.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

ĐK2: Hoàn thiện cơ chế chính sách thông thoáng							
	Rất đồng ý	19	25.3%	11	16.2%	126	50.4%
2	Đồng ý	40	53.3%	42	61.8%	94	37.6%
3	Tương đối đồng ý	8	10.7%	10	14.7%	19	7.6%
4	Đồng ý 1 phần	6	8.0%	3	4.4%	9	3.6%
5	Không đồng ý	2	2.7%	2	2.9%	2	0.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
ĐK3: Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực chuyên viên cán bộ quản lý NOXH							
1	Rất đồng ý	14	18.7%	27	39.7%	85	34.0%
2	Đồng ý	43	57.3%	26	38.2%	124	49.6%
3	Tương đối đồng ý	12	16.0%	10	14.7%	5	2.0%
4	Đồng ý 1 phần	3	4.0%	1	1.5%	20	8.0%
5	Không đồng ý	3	4.0%	4	5.9%	16	6.4%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
ĐK 4: Hoàn thiện hệ thống thông tin phát triển NOXH							
1	Rất đồng ý	16	21.3%	17	25.0%	85	34.0%
2	Đồng ý	42	56.0%	32	47.1%	115	46.0%
3	Tương đối đồng ý	3	4.0%	2	2.9%	12	4.8%
4	Đồng ý 1 phần	12	16.0%	13	19.1%	26	10.4%
5	Không đồng ý	2	2.7%	4	5.9%	12	4.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
ĐK 5: Về việc qui hoạch và bổ sung quỹ đất để triển khai các dự án NOXH của Thành phố							
1	Rất đồng ý	31	41.3%	36	52.9%	64	25.6%
2	Đồng ý	34	45.3%	21	30.9%	115	46.0%
3	Tương đối đồng ý	1	1.3%	4	5.9%	30	12.0%
4	Đồng ý 1 phần	7	9.3%	6	8.8%	33	13.2%
5	Không đồng ý	2	2.7%	1	1.5%	8	3.2%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
ĐK6: Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng của các dự án NOXH							
1	Rất đồng ý	34	45.3%	39	57.4%	135	54.0%
2	Đồng ý	32	42.7%	25	36.8%	81	32.4%

3	Tương đối đồng ý	2	2.7%	3	4.4%	12	4.8%
4	Đồng ý 1 phần	3	4.0%	1	1.5%	22	8.8%
5	Không đồng ý	4	5.3%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
ĐK 7: Nhà nước cần hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho các dự án xa trung tâm							
1	Rất đồng ý	38	50.7%	40	58.8%	84	33.6%
2	Đồng ý	17	22.7%	24	35.3%	158	63.2%
3	Tương đối đồng ý	8	10.7%	3	4.4%	6	2.4%
4	Đồng ý 1 phần	9	12.0%	1	1.5%	2	0.8%
5	Không đồng ý	3	4.0%	0	0.0%	0	0.0%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%
ĐK 8: Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra tất cả các khâu của quá trình phát triển NOXH							
1	Rất đồng ý	30	40.0%	18	26.5%	120	48.0%
2	Đồng ý	28	37.3%	30	44.1%	87	34.8%
3	Tương đối đồng ý	12	16.0%	4	5.9%	26	10.4%
4	Đồng ý 1 phần	4	5.3%	11	16.2%	15	6.0%
5	Không đồng ý	1	1.3%	5	7.4%	2	0.8%
	Cộng	75	100.0%	68	100.0%	250	100.0%

Nguồn: Tác giả khảo sát

3.3.6. Về công tác giải phóng mặt bằng của các dự án nhà ở xã hội

Cần nhanh chóng giải quyết các vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố. Cụ thể cần xem xét tính toán lại các mức đền bù giá trị đất cho thỏa đáng. Khẩn trương giải quyết các khiếu kiện của người dân liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng của các dự án nhà ở xã hội còn chậm triển khai do chưa có mặt bằng để thi công. Đồng thời tuyên truyền vận động người dân chấp hành, không chịu di dời làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của dự án, làm ảnh hưởng đến chương trình kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của Thành phố.

3.3.7. Công tác đầu tư phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của các dự án.

Thành phố cần có những giải pháp tích cực hỗ trợ chủ dự án và người dân về hạ tầng đặc biệt những dự án xa trung tâm, đi lại khó khăn. Việc phát triển hạ tầng kinh tế kỹ thuật đòi hỏi phải có thời gian, vì vậy cần tính toán kỹ lưỡng, hơn nữa cần đồng bộ với hạ tầng về xã hội. Thực tế cho thấy nhiều dự án nhà ở xã hội chất lượng khá ổn nhưng vì xa trung tâm nên khó thu hút người dân đăng ký mua. Vì vậy để phát triển phát triển nhà ở xã hội ở những khu vực này, Nhà nước có thể hỗ trợ cụ thể về hạ tầng và phải có quy định cụ thể, rõ ràng để thuận lợi trong triển khai thực hiện.

3.3.8. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, đôn đốc trong tất cả các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội

Các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở xã hội tại các địa phương cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về trình tự thủ tục đầu tư; về huy động vốn và mua bán, chuyển nhượng của các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới để quản lý tốt thị trường. Kiểm tra thường xuyên các sản giao dịch BĐS, kịp thời phát hiện và uốn nắn các sai phạm về giao dịch, mua bán, thực hiện các dịch vụ trong xét duyệt hồ sơ mua nhà, xin vay để mua. Kiên quyết xử lý những sản giao dịch BĐS cố tình vi phạm pháp luật trong giao dịch và những hành vi gian dối, “làm giá” gây mất ổn định thị trường

- Tăng cường kiểm vừa và kiên quyết xử lý những trường hợp vi phạm về sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật, nhằm mục đích sử dụng đất hiệu quả tránh lãng phí tài nguyên.

- Kiểm tra và thẩm định chính xác nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư trước khi giao đất. Hiện nay, một số dự án sau khi được giao đất, triển khai rất chậm, kéo dài đến 2,3 năm hoặc dài hơn. Một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là do năng lực tài chính của chủ đầu tư còn hạn chế. Thành phố cần tích cực thanh tra và xử phạt các chủ đầu tư để hoang hóa đất đai. Để phòng ngừa các chủ đầu tư như vậy, cần thẩm định kỹ nhu cầu, năng lực sử dụng đất của chủ đầu tư trước khi giao

đất cho họ, bao gồm:

- Tăng cường công tác kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, phát triển nhà ở về mua bán nhà ở xã hội, kịp thời xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật. Tính cạnh tranh minh bạch của thực tiễn nhà ở nói chung, nhà ở xã hội nói riêng Hà Nội và các tỉnh phía Bắc nói chung còn thấp, nhất là thị trường sơ cấp (giao đất, cho thuê đất). Cơ chế đấu giá đất, đấu thầu dự án để cho chủ đầu tư mặc dù đã được UBND Thành phố quy định trong các văn bản, tuy nhiên việc áp dụng trong thực tế còn nhiều hạn chế, thậm chí có những vấn đề chưa được triển khai cần được kiểm tra, rút kinh nghiệm để khắc phục. Công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động đấu giá, chuyển quyền sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất xen kẹt, đất công nghiệp sang đất xây dựng nhà ở cần được tăng cường thực hiện.

- Tăng cường công tác quản lý thanh tra, kiểm tra hoạt động, báo cáo của các sàn giao dịch BĐS nhằm bảo đảm thực hiện quy định.

- Cần phải hoàn thiện, bổ sung, các quy định của pháp luật về điều chỉnh mối quan hệ giữa các chủ thể tham gia nhà ở xã hội trên cơ sở tăng cường cơ chế bảo vệ quyền tài sản của người tiêu dùng, minh bạch thông tin, tạo các kênh thông tin để người mua nhà có thể tiếp cận tìm hiểu về quy hoạch, căn cứ pháp lý của các dự án BĐS.

- Cần nghiêm khắc xử lý những sai phạm, giải quyết những tranh chấp, khiếu kiện khác về lĩnh vực nhà ở xã hội. Trong tổ chức thực hiện xử lý khiếu kiện, nguyên tắc cơ bản là sai phạm ở ngành hay địa phương nào thì nơi đó phải chủ trì việc xử lý. Tư tưởng chỉ đạo trong quá trình xử lý khiếu kiện là giúp làm lành mạnh hóa và hợp pháp hóa lĩnh vực nhà ở xã hội chứ không phải đơn thuần chỉ để xử phạt các bên đã tham gia và các quan hệ sai phạm.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trong chương 3, luận án đã trình bày định hướng, mục tiêu của việc hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trong thời gian tới. Luận án đưa ra quan điểm của tác giả về hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Xuất phát từ cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn có đặt trong bối cảnh trong nước và quốc tế, tác giả đã đề xuất 04 nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới, cụ thể:

Nhóm 1: hoàn thiện giải pháp nguồn vốn: tăng vốn NSNN cho phát triển nhà ở xã hội cho thuê bằng kênh phát hành trái phiếu Chính phủ, ban hành và thực thi các chính sách thu hút vốn đầu tư trong nước và nước ngoài nhằm huy động tối đa các nguồn vốn tập trung cho phát triển nhà ở xã hội; cần tăng cường và sử dụng có hiệu quả hơn Quỹ đầu tư phát triển nhà ở của Thành phố, sớm hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở, đồng thời cho người thu nhập thấp vay mua nhà với lãi suất thấp khoảng 3%/năm.

Nhóm 2: hoàn thiện giải pháp thuế gồm sửa đổi và hoàn thiện thuế có liên quan đến nhà ở xã hội: như thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp cho phù hợp.

Nhóm 3: hoàn thiện giải pháp tín dụng: trước mắt Nhà nước cần bổ sung 3000 tỷ để cấp bù tín dụng cho NHCSXH và các NHTM được Nhà nước chỉ định theo chủ trương đã được Quốc hội thông qua để cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội; tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng trung và dài hạn cho phát triển nhà ở xã hội nghiên cứu giảm lãi suất cho vay ưu đãi mua nhà ở xã hội, kéo dài thời hạn vay, đơn giản hóa thủ tục cho vay đối với cả chủ đầu tư xây dựng và người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

Nhóm 4: hoàn thiện giải pháp giá: nên linh hoạt trong việc qui định lợi nhuận định mức của các dự án nhà ở xã hội, qui định cụ thể tỷ lệ việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của các dự án nhà ở xã hội trong giá bán, đơn giản hóa các thủ tục phê duyệt giá bán. Cần nghiên cứu tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu rẻ để giảm bớt chi phí xây dựng, giảm giá thành và do đó sẽ giảm được giá bán nhà ở xã hội.

KẾT LUẬN

Vấn đề nhà ở xã hội từ lâu đã được Đảng và Nhà nước ta quan tâm chú trọng và được coi là một trong các nhiệm vụ trọng tâm trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Giải quyết tốt vấn đề nhà ở cho người dân thủ đô Hà Nội nói riêng, cả nước nói chung sẽ đảm bảo an sinh xã hội, góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống của đại bộ phận dân nghèo, thu nhập thấp, khó khăn về chỗ ở. Để thực hiện tốt mục tiêu đã đề ra cho các chương trình nhà ở của thành phố đến năm 2030 với diện tích nhà ở bình quân toàn thành phố là $31,5\text{m}^2/\text{người}$ (diện tích nhà ở tối thiểu $12,6\text{m}^2/\text{người}$) thì cần hoàn thiện đồng bộ các giải pháp, trong đó giải pháp tài chính là một trong các giải pháp trực tiếp và quan trọng nhất.

Qua quá trình nghiên cứu lý luận và thực tiễn, trong phạm vi nghiên cứu của mình, luận án “ *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội* “ đã thực hiện được các nội dung chủ yếu sau:

Thứ nhất, luận án nghiên cứu một cách toàn diện, có hệ thống các vấn đề lý luận về nhà ở xã hội, phát triển nhà ở xã hội và giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội. Đây được coi là cơ sở về lý luận trong việc hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội trước mắt và lâu dài.

Thứ hai, luận án đã chỉ ra được các yếu tố ảnh hưởng đến các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội.

Thứ ba, luận án đã khảo cứu, phân tích kinh nghiệm sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội của các 12 quốc gia và rút ra các bài học kinh nghiệm cho Hà Nội, Việt Nam về việc sử dụng giải pháp nguồn vốn, giải pháp tín dụng, giải pháp về giá.

Thứ tư, trên cơ sở phân tích những đặc điểm chung của Hà Nội về tự nhiên, dân cư, nhà ở, kinh tế luận án đã chỉ ra những thuận lợi và khó khăn riêng có của Hà Nội trong quá trình phát triển nhà ở xã hội .

Thứ năm, luận án đã phân tích thực trạng các chương trình nhà ở xã hội của Hà Nội gồm chương trình nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, cho công nhân, cho sinh viên. Đồng thời đánh giá khái quát thực trạng các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua.

Thứ sáu, luận án đã phân tích thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội, tác động của những giải pháp này đối với phát triển nhà ở xã hội Hà Nội. Từ đó rút ra các kết quả đạt được, những hạn chế và nguyên nhân dẫn tới những hạn chế đó. Đây được coi là cơ sở thực tiễn trong việc hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành Hà Nội trong giai đoạn tiếp theo.

Thứ bảy, trên cơ sở nhận thức các quan điểm, định hướng phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian tới có đặt trong bối cảnh quốc tế và trong nước, luận án đã đề xuất một hệ thống các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội gồm 04 nhóm giải pháp: giải pháp về nguồn vốn, giải pháp về thuế, giải pháp về tín dụng, giải pháp về giá. Các giải pháp được xây dựng trên cơ sở phân tích những tác động của giải pháp này đến phát triển nhà ở xã hội, những hạn chế, nguyên nhân của những hạn chế trong quá trình sử dụng giải pháp tài chính đối với nhà ở xã hội những năm qua. Các giải pháp này phù hợp với mục tiêu của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030.

Thứ tám, luận án đã tiến hành những điều tra cần thiết đối với 3 nhóm đối tượng là các cơ quản lý Nhà nước, các chuyên gia về lĩnh vực nhà ở xã hội; các doanh nghiệp tham gia đầu tư nhà ở xã hội; người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội (người thụ hưởng) nhà ở xã hội về các nội dung liên quan đến thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội để có cái nhìn khách quan, khoa học phục vụ cho việc đánh giá thực trạng, cũng như đề xuất các giải pháp.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

1. Vũ Thị Lan Nhung (2010), *Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản Việt Nam*, Tạp chí nghiên cứu tài chính kế toán , số tháng 11/2010 trang 32.
2. Vũ Thị Lan Nhung- Huyền Ngân (2013), *Phát triển đô thị bền vững trong tương lai*, Thời báo kinh tế Việt Nam, số tháng số 310 + 311 ngày 27 + 28/12/2013, trang 8-9.
3. Vũ Thị Lan Nhung (2017), *Phát triển nhà ở xã hội: Kinh nghiệm một số nước và bài học cho Việt Nam*, Tạp chí Thanh tra tài chính số tháng 6/2017, trang 53.
4. Vũ Thị Lan Nhung, (2017), *Một số yếu tố ảnh hưởng đến chính sách phát triển nhà ở xã hội*, Tạp chí Thanh tra tài chính số tháng 7/2017, trang 53.
5. Vũ Thị Lan Nhung, (2017), *Vai trò của chính sách tài chính phát triển nhà ở xã hội*, Tạp chí nghiên cứu tài chính kế toán số tháng 7/2017, trang 71.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

TÀI LIỆU TIẾNG VIỆT

1. Nguyễn Thị Quỳnh Anh, Trần Ngọc Cương (2018), *Kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của một số nước và thực tiễn Việt Nam*” Tạp chí Tài chính tháng 3/2018.
2. Nguyễn Tuấn Anh (2018), *Nghiên cứu tác động của các nhân tố tài chính và phi tài chính tới việc lựa chọn mua nhà ở giá thấp và trung bình*, Luận án tiến sĩ, Đại học kinh tế- Đại học quốc gia
3. Phạm Văn Bình (2013), *Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Đại học kinh tế quốc dân.
4. Lê Văn Bình (2017), *Phân tích các nhân tố tác động đến giá bất động sản trong việc thực hiện chính sách tài chính- nghiên cứu trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận án tiến sĩ, Đại học kinh tế quốc dân
5. Bộ tài chính (2016), *Thông tư 139/2016/TT-BTC ngày 16/9/2016 về hướng dẫn miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính cho chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và phương pháp xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi người mua, thuê mua được phép bán lại nhà ở xã hội*
6. Bộ xây dựng, (2013), *Thông tư 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.*
7. Bộ xây dựng, (2013), *Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 08/03/2013 hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.*
8. Bộ xây dựng, (2014), *Thông tư số 18/2014/TT-BXD ngày 26/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều tại thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 3 năm 2013 hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.*
9. Bộ xây dựng (2016), *Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ*
10. Bộ xây dựng (2016), *Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội .*
11. Ban chỉ đạo chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thành phố Hà Nội, *Báo cáo đánh giá về kết quả hoạt động chính sách nhà ở và thị trường bất động sản các năm (2011-2020)*,

12. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010), *Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở 2005.*
13. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2010), *Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 23/06/2010 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*
14. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2015), *Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*
15. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2021), *Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*
16. Chính phủ nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013), *Nghị quyết 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường giải quyết nợ xấu.*
17. Cục Thuế Hà Nội, *Báo cáo thu tiền thuế mặt đất, tiền sử dụng đất các năm 2011-2020.*
18. Cục Thuế Hà Nội, *Báo cáo tình hình thuế thu nhập doanh nghiệp của các doanh nghiệp đầu tư NOXXH các năm 2013-2020*
19. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2013) *Báo cáo kết quả triển khai các nhiệm vụ của NHNNVN tại quyết định số 48/QĐ-BCĐNO và TTBDĐ năm 2013.*
20. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2013), *Thông tư 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013 về Hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội.*
21. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2014), *Quyết định 2788/QĐ-NHNN ngày 29/12/2014 về mức lãi suất của các NHTM áp dụng trong năm 2015 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo qui định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/3/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.*
22. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2015), *Quyết định 2645/QĐ-NHNN ngày 30/12/2015 về mức lãi suất của các NHTM áp dụng trong năm 2016 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo qui định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/3/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.*
23. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2015), *Quyết định 2530a ngày 9/12/2015 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của tổ chức tín dụng được chỉ định đối với khách hàng vay vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo qui định tại Thông tư số 25/2015/TT-NHNN ngày 9/12/2015.*
24. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2015), *Báo cáo tình hình huy động vốn cho xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2011-2015*
25. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2016), *Quyết định 2544 ngày 30/12/2016 về mức lãi suất của các NHTM áp dụng trong năm 2017 đối với dư nợ của các khoản cho vay*

hỗ trợ nhà ở theo qui định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/3/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.

26. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2017), *Quyết định 2735 ngày 29/12/2017 về về mức lãi suất của các NHTM áp dụng trong năm 2018 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo qui định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/3/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.*
27. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2018), *Quyết định 2570 ngày 25/12/2018 về mức lãi suất của các NHTM áp dụng trong năm 2019 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo qui định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/3/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.*
28. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2019), *Quyết định 2734 ngày 31/12/2019 về mức lãi suất của các NHTM áp dụng trong năm 2020 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo qui định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/3/2013 và Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014.*
29. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2020), *Báo cáo tình hình huy động vốn cho xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội giai đoạn 2016-2020*
30. Thủ tướng Chính phủ (2009), *Quyết định 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho sinh viên các trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề thuê*
31. Thủ tướng Chính phủ (2009), *Quyết định 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp thuê.*
32. Thủ tướng Chính phủ (2009), *Quyết định 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 về ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.*
33. Thủ tướng Chính phủ (2011), *Quyết định 2127/2011/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.*
34. Thủ tướng Chính phủ (2014), *Quyết định 996/2014/QĐ-TTg ngày 19/06/2014 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2030.*
35. Thủ tướng Chính phủ (2017), *Quyết định 630/QĐ-TTg ngày 10/05/2017 về lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng chính sách xã hội theo qui định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.*
36. Thủ tướng Chính phủ (2018), *Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 03/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo qui định tại nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.*

37. Thủ tướng Chính phủ (2018), *Quyết định 117/QĐ-TTg ngày 22/1/2018 về mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*.
38. Thủ tướng Chính phủ (2018), *Quyết định số 1230/QĐ-TTg ngày 24/01/2019 về khung lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội quy định tại nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ trong trung hạn giai đoạn 2019-2020*.
39. Thủ tướng Chính phủ (2018), *Quyết định số 18/2018/QĐ-TTg ngày 02/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn cấp bù chênh lệch lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP*.
40. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020)*.
41. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2019), *Quyết định 25/QĐ-UBND ngày 05/11/2019 về ban hành qui định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội*.
42. Quốc hội (2005), *Luật nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005, Hà Nội*.
43. Quốc hội (2013), *Luật số 31/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng ngày 19 tháng 6 năm 2013, Hà Nội*.
44. Quốc hội (2013) *Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 28/06/2013, Hà Nội*.
45. Quốc hội (2014), *Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014, Hà Nội*.
46. Đinh Xuân Hạng, Nguyễn Văn Lộc (2012), *Giáo trình Quản trị tín dụng ngân hàng thương mại*, Nhà xuất bản tài chính, Hà Nội
47. Đinh Xuân Hạng, Nghiêm Văn Bảy (2014), *Giáo trình Quản trị ngân hàng thương mại 1*, Nhà xuất bản tài chính, Hà Nội.
48. Nguyễn Hồ Phi Hà (2014), *Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở Việt Nam hiện nay*”, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Học viện, Học viện tài chính.
49. Nguyễn Nghĩa Hiên (2018), *Phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở nước ta hiện nay- thực trạng và kiến nghị*”- Tạp chí công thương tháng 8/2018.
50. Phạm Thị Thanh Hoa (2016), *Kinh nghiệm quốc tế về phát triển nhà ở xã hội và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam*, Tạp chí khoa học công nghệ xây dựng số 29, tháng 6/2016.

51. Vũ Minh Hòa (2016), *Nghiên cứu cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo tinh thần của Luật Nhà ở*”, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ- Bộ xây dựng.
52. Nguyễn Minh Hoàng, Phạm Văn Bình (2015) *Giáo trình Thị trường bất động sản , Nhà xuất bản tài chính, Hà Nội.*
53. Nguyễn Thị Thanh Hoài, Tôn Thu Hiền (2019), *Giáo trình thuế*, Học viện tài chính, NXB tài chính, Hà Nội).
54. Trần Thị Lan Hương (2016) *Giải pháp tài chính cho nhà ở xã hội của một số nước*, Tạp chí Tài chính tháng 5/2016.
55. Nguyễn Thị Thùy Linh, (2012), *Giải pháp tài chính phát triển bền vững thị trường chứng khoán Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Học viện tài chính
56. Ngô Lê Minh (2019), *Nhà ở xã hội*, Nhà xuất bản xây dựng, Hà Nội.
57. Hoàng Xuân Nghĩa, Nguyễn Khắc Thanh (2009), *Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay – kinh nghiệm Hà Nội.*
58. Vũ Thị Lan Nhung (2016), *Chính sách tài chính phát triển nhà ở xã hội Việt Nam*, Đề tài cấp Học viện năm 2015.
59. Lê Huỳnh Cương Nghị (2012), *Nhà ở xã hội- nhà ở cho người thu nhập thấp và câu chuyện từ thực tế*”, Tạp chí kiến trúc Việt Nam, số 5/2012.
60. Hoàng Thị Hằng Nga (2020), *Một số kinh nghiệm phát triển nhà ở thu nhập thấp trên thế giới và bài học cho Việt Nam*, Tạp chí Khoa học Kiến trúc- Xây dựng số 38/2020.
61. Vương Minh Phương (2018) *Hoàn thiện chính sách tài chính phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*, Luận án tiến sĩ, Học viện tài chính
62. Nguyễn Văn Thanh (2015), *Đề xuất các giải pháp phát triển nhà ở xã hội*” Tạp chí Kinh tế và dự báo số 11/2015.
63. Lê Thị Bích Thuận, Lê Thị Thúy Hà (2009) *Kinh nghiệm giải quyết vấn đề nhà ở xã hội ở nước ngoài và ứng dụng tại Việt Nam*, Tạp chí Xây dựng tháng 7/2009.
64. Nguyễn Thị Thanh Thủy (2018), *Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam*, Tạp chí Khoa học xã hội Việt Nam, số 10/2018.
65. Nguyễn Ngọc Tiếp (2018), ” *Phát triển thị trường nhà ở xã hội: Kinh nghiệm của một số quốc gia Châu Á*”- Tạp chí Kinh tế và Quản lý số 25 (tháng 3/2018).
66. Nguyễn Ngọc Tuấn (2017), *Phát triển nhà ở thu nhập thấp khu vực đô thị: nghiên cứu thực tế thành phố Hà Nội*, Luận án tiến sĩ, Đại học kinh tế quốc dân
67. Lê Huy Tùng (2017), *Chính sách nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở Hà Nội hiện nay*” Tạp chí nghiên cứu Ấn Độ và Châu Á- tháng 3/2017.

68. Đỗ Thanh Tùng (2007), *Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội, Luận án tiến sĩ, Đại học kinh tế quốc dân.*
69. Trương Việt Dũng (2015), *Bàn về các biện pháp tăng lượng “cung” nhà ở xã hội”*- Tạp chí Kinh tế và dự báo số 7/2015.
70. *Văn kiện Đại hội Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ 13*, (2021), Nhà xuất bản sự thật, Hà Nội
71. <https://baoxaydung.com.vn/bai-hoc-kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cua-cac-nuoc-phat-trien-286219.html>
72. <https://baotintuc.vn/bat-dong-san/quy-tiet-kiem-nha-o-tai-sao-khong-20101129011412289.htm>
73. <http://moc.gov.vn>: Cổng thông tin điện tử của Bộ xây dựng
74. <http://www.soxaydung.hanoi.gov.vn>: Cổng thông tin điện tử của Sở xây dựng Hà Nội.
75. <https://sbv.gov.vn>: Cổng thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

TÀI LIỆU TIẾNG ANH

76. A.Elbers (2003) “*Financing of Social Housing in the Netherlands*”
77. A.Muziol-Weclawowicz(2003) “*The Role of the National Housing Fund in Financing Social Rental Housing*”
78. A.Dench (2003) “*Social Housing Developers and Financers*”
79. Arjen van Dijkhuizen (2004), *Dutch housing finance market*, Netherlands
80. CECODHAS European Social Housing Observatory (2005). *Social Housing in the EU: Time for Legal Certainty for Local Authorities, Social Housing Providers and Millions of European Households*. Repo to the European Commission, March. Brussels.
81. Taffin (2003) “*Sustainable Development of Social Housing: Financial Sustainability*”
82. Dandolo, I. (2003). “*Policy Issues for Social Housing in South-Eastern Europe.*” Presentation at the High- Level Housing Conference, Paris, 23-24 April.
83. David Lereah (1997) ,*Housing Finance : A long-term perspective* ,Business Economics Journal , July 1997.
84. Diamond D., and Lea, M. (1992). “Housing Finance in Developed Countries: An International Comparison of Efficiency.” *Journal of Housing Research* 3(1).
85. Douglas, M. J. (1996). “Comments on ‘The Role of Housing Policy in the

- Transformation Process in Central-East European Cities’: Is Economic Efficiency the End-All?” *Urban Studies* 33 (1): 111-116.
86. Economic Commission For Europe, (2006), *Guidelines on Social Housing*.
 87. Edgar, B. (2004). Policy Measures to Ensure Access to Decent Housing for Migrants and Ethnic Minorities. Joint Centre for Scottish Housing Research. Dundee.
 88. European Central Bank (2003). Structural Factors in the EU Housing Markets. Frankfurt.
 89. European Committee for Social Cohesion (CDCS) (2004). *Revised Strategy for Social Cohesion*. Approved by the Committee of Ministers at the 878th meeting of the Deputies on 31 March 2004, Strasbourg.
 90. European Commission (2005), *Housing Finance systems for countries in transition-principle and examples*
 91. FEANTSA (2005). “Policy Statement: The Role of Social Housing for Social Cohesion.” www.feantsa.org
 92. J. Hegedu (2003) “Social Housing Policy in Hungary”
 93. Jenson, J. (1998). *Mapping Social Cohesion: The State of Canadian Research*. Canadian Policy Research Networks Study F/03. Ottawa: CPRN.
 94. John Ryding(1990), *Housing Finance and the Transmission of Monetary Policy*, Federal Reserve Bank of New York.
 95. Lujanen, M. (2003). “The Role of Social Housing in Housing Policies.” UNECE/CECODHAS Workshop on Social Housing.
 96. Lux, M. (2001). “Social Housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia.” *European Journal of Housing Policy* 1 (2).
 97. Marja C. Hoek- Smit (1998), *Housing Finance in Bangladesh - Improving Access to Housing Finance by Middle and Lower Income Groups* (1998)
 98. Masakazu Watanabe (1998) *New Directions in Asian Housing Finance-Linkins Capital markets and Housing Finance*
 99. M. Borer(2003), “Stock Transfer - Making UK Social Housing Sustainable?”
 100. M. Meunier (2003) “The Council of Europe Development Bank Perspective”
 101. Musil, J. (1995). “The Czech Housing System in the Middle of Transition.” *Urban Studies* 32 (10): 1680.
 102. M. Stephens (2003) “Social Housing Financing: A Comparative Perspective”
 103. M. Stephens (2003) “ Sustainable Development of Social Housing : Finacial

Sustainability”

104. Priemus, H., and Dieleman, F. (1999). “Social Housing Finance in the European Union.” *Urban Studies* 36 (4).
105. Priemus, H., and Dieleman, F. (2002). “Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives.” *Urban Studies* 39 (2): 191-200.
106. Robert Bestani và Johann Klein, (2005) *Housing Finance in Asia*.

PHỤ LỤC 1: PHIẾU ĐIỀU TRA

Dành cho các Cơ quan quản lý về nhà ở xã hội và chuyên gia kinh tế
(Đối tượng điều tra khảo sát: Lãnh đạo, chuyên viên quản lý / Chuyên gia kinh tế)

Phiếu điều tra này chỉ nhằm phục vụ cho mục đích **nghiên cứu về thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội**. Rất mong quý Ông/Bà dành chút thời gian quý báu để cung cấp một số thông tin cần thiết cho nghiên cứu này bằng cách trả lời đầy đủ các câu hỏi trong phiếu điều tra (gồm 07 trang). Tôi xin đảm bảo rằng, các thông tin trong phiếu khảo sát sẽ được giữ bí mật và không sử dụng cho mục đích khác. Xin trân trọng cảm ơn!

Xin Ông/bà đánh dấu (X) vào ô lựa chọn tương ứng.

Câu 1: Ý kiến đánh giá về mức độ đồng ý về các hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua?

TT	Hạn chế	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
HC1	Nguồn vốn chưa đáp ứng được nhu cầu về vốn cho phát triển nhà ở xã hội					
HC2	Giải pháp về thuê chưa thực sự khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho thuê					
HC3	Giải pháp về tín dụng chưa đạt được mục tiêu cung cấp nguồn vốn tín dụng giá rẻ cho phát triển nhà ở xã hội .					
HC4	Giá nhà ở xã hội thực tế người mua phải trả cao hơn thu nhập của người mua nhà					
HC5	Có sự chênh lệch giữa giá thực tế người mua phải trả và giá rao bán nhà ở xã hội					

Câu 2: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP NGUỒN VỐN?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Vốn NSNN đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội còn hạn hẹp, mang tính chất ngắn hạn					
NN2	Các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN còn chưa đa dạng					
NN3	Quỹ đầu tư phát triển nhà hoạt động kém hiệu quả					
NN4	Chưa có Quỹ tiết kiệm nhà					

Câu 3: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP THUẾ?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Việc qui định mức thuế suất thuế GTGT (5%) đối với trường hợp đầu tư xây nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là chưa hợp lý					
NN2	Việc qui định mức thuế suất thuế TNDN (10%) đối với trường hợp đầu tư xây nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là chưa hợp lý					

Câu 4: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP TÍN DỤNG?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Gói tín dụng 30.000 tỷ mà Chính phủ áp dụng cho vay hỗ trợ nhà từ 1/6/2013-1/12/2016 qui mô còn nhỏ và chỉ mang tính chất ngắn hạn, tạm thời					
NN2	Tốc độ giải ngân của gói tín dụng còn chậm					
NN3	Lãi suất cho vay mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội còn cao so với khả năng trả nợ vay của người dân					
NN4	Thời gian cho vay hỗ trợ nhà là 15 năm còn ngắn					
NN5	Điều kiện vay ưu đãi từ các NHTM để đầu tư xây nhà còn ngặt nghèo, chặt chẽ					
NN6	Qui định về điều kiện cho vay(thu nhập > 9tr/th) khi xét duyệt vay ưu đãi để mua NOXH là quá chặt chẽ, ít người đáp ứng được					

Câu 5: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP GIÁ?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	CF nguyên vật liệu, nhân công, CF giải phóng mặt bằng... của dự án thường cao hơn dự tính ban đầu					
NN2	Việc phân bổ CF hạ tầng vào giá bán nhà ở xã hội chưa hợp lý					
NN3	Việc qui định tỷ lệ lợi nhuận biên của các dự án nhà ở xã hội là chưa hợp lý, chưa linh hoạt					
NN4	Việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội đặc biệt là lĩnh vực giá còn kém hiệu quả					

Câu 6: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NHÓM NGUYÊN NHÂN CHUNG?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Hệ thống các VBPL về nhà ở xã hội còn chưa hoàn thiện, chồng chéo, thiếu thống nhất					
NN2	Thủ tục phê duyệt dự án, thủ tục xin chuyển từ dự án NOTM sang NOXH, thủ tục phê duyệt giá bán... đối với chủ đầu tư NOXH còn rườm rà					
NN3	Thủ tục xét duyệt hồ sơ để mua NOXH đối với người mua còn máy móc					
NN4	Công tác thanh, kiểm tra trong các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội còn chưa kịp thời, hiệu quả					
NN5	Nguồn nhân lực quản lý nhà ở xã hội của Thành phố còn thiếu về chuyên môn, về kinh nghiệm					

Câu 7: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP NGUỒN VỐN phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê					
GP2	Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài					
GP3	Tăng cường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển					
GP4	Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở					

Câu 8: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP THUẾ phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 3%					
GP2	Sửa đổi thuế suất thuế TNDNT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 6%					

Câu 9: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP TÍN DỤNG phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để cấp bù lãi suất cho vay hỗ trợ nhà.					
GP2	Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà.					
GP3	Điều chỉnh lãi suất cho mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm					
GP4	Điều chỉnh thời hạn cho vay mua nhà lên 30-35 năm					
GP5	Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay					

Câu 10: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP GIÁ phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Các DN cần tích cực tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu xây dựng giá rẻ để tiết kiệm chi phí, giảm giá bán					
GP2	Linh hoạt trong việc qui định mức lợi nhuận biên của dự án nhà ở xã hội					
GP3	Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt giá bán					

Câu 11: Ý kiến đánh giá về mức độ quan trọng của các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội ?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất quan trọng	Quan trọng	Bình thường	Ít quan trọng	Không quan trọng
GP1	Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê					
GP2	Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài					
GP3	Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở					
GP4	Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 3%					
GP5	Sửa đổi thuế suất thuế TNDNT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 6%					
GP6	Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để cấp bù lãi suất cho vay hỗ trợ nhà.					
GP7	Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà					
GP8	Điều chỉnh lãi suất cho mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm					
GP9	Điều chỉnh thời hạn cho vay mua nhà lên 30-35 năm					
GP10	Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay					
GP11	Linh hoạt trong việc qui định mức lợi nhuận biên của dự án nhà ở xã hội					
GP12	Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt giá bán					

Câu 12: Ông/bà có đồng ý về các ĐIỀU KIỆN để hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Điều kiện thực hiện	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
ĐK1	Hoàn thiện hệ thống VBPL					
ĐK2	Hoàn thiện cơ chế chính sách thông thông thoáng					
ĐK3	Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực chuyên viên cán bộ quản lý NOXH					
ĐK4	Hoàn thiện hệ thống thông tin phát triển nhà ở xã hội					
ĐK5	Về việc quy hoạch và bổ sung quỹ đất để triển khai các dự án nhà ở xã hội của Thành phố					
ĐK6	Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng của các dự án NOXH					
ĐK7	Nhà nước cần hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho các dự án xa trung tâm					
ĐK8	Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra tất cả các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội					

Xin trân trọng cảm ơn những ý kiến của Ông/bà!

Nếu không phiền, Ông/bà có thể cung cấp các thông tin khái quát sau:

- Họ và tên người được điều tra:.....
- Chức vụ hiện tại:
.....
- Tên cơ quan đang công tác:.....

Địa chỉ:

PHỤ LỤC 2: PHIẾU ĐIỀU TRA

Dành cho các Doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

(Đối tượng điều tra khảo sát: Lãnh đạo Doanh nghiệp/

Lãnh đạo bộ phận Tài chính- kế toán)

Phiếu điều tra này chỉ nhằm phục vụ cho mục đích **nghiên cứu về thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội**. Rất mong quý Ông/Bà dành chút thời gian quý báu để cung cấp một số thông tin cần thiết cho nghiên cứu này bằng cách trả lời đầy đủ các câu hỏi trong phiếu điều tra (gồm 06 trang). Tôi xin đảm bảo rằng, các thông tin trong phiếu khảo sát sẽ được giữ bí mật và không sử dụng cho mục đích khác. Xin trân trọng cảm ơn!

Xin Ông/bà đánh dấu (X) vào ô lựa chọn tương ứng.

Câu 1: Ý kiến đánh giá mức độ đồng ý về các hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua?

TT	Hạn chế	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
HC1	Nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội chưa đáp ứng được nhu cầu về vốn cho phát triển nhà ở xã hội					
HC2	Giải pháp về thuế chưa thực sự khuyến khích phát triển nhà ở xã hội cho thuê					
HC3	Giải pháp về tín dụng chưa đạt được mục tiêu cung cấp nguồn vốn tín dụng giá rẻ cho phát triển nhà ở xã hội .					
HC4	Giá nhà ở xã hội thực tế người mua phải trả cao hơn thu nhập của người mua nhà.					

Câu 2: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP NGUỒN VỐN?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Vốn NSNN đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội còn hạn hẹp, mang tính chất ngắn hạn					
NN2	Các hình thức huy động vốn từ bên ngoài NSNN còn chưa đa dạng					
NN3	Quỹ đầu tư phát triển nhà hoạt động kém hiệu quả					
NN4	Chưa có Quỹ tiết kiệm nhà					

Câu 3: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP THUẾ?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Việc qui định mức thuế suất thuế GTGT (5%) đối với trường hợp đầu tư xây nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là chưa hợp lý					
NN2	Việc qui định mức thuế suất thuế TNDN (10%) đối với trường hợp đầu tư xây nhà ở xã hội chỉ để cho thuê là chưa hợp lý					

Câu 4: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP TÍN DỤNG?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Gói tín dụng 30.000 tỷ mà Chính phủ áp dụng cho vay hỗ trợ nhà từ 1/6/2013-1/12/2016 qui mô còn nhỏ và chỉ mang tính chất ngắn hạn, tạm thời					
NN2	Tốc độ giải ngân của gói tín dụng còn chậm					
NN3	Điều kiện vay ưu đãi từ các NHTM để đầu tư xây nhà còn ngặt nghèo, chặt chẽ					

Câu 5: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP GIÁ?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	CF nguyên vật liệu, nhân công, CF giải phóng mặt bằng... của dự án thường cao hơn dự tính ban đầu					
NN2	Việc phân bổ CF hạ tầng vào giá bán nhà ở xã hội chưa hợp lý					
NN2	Việc qui định tỷ lệ lợi nhuận biên của các dự án nhà ở xã hội là chưa hợp lý, chưa linh hoạt					
NN4	Việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội đặc biệt là lĩnh vực giá còn kém hiệu quả					

Câu 6: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NHÓM NGUYÊN NHÂN CHUNG?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Hệ thống các VBPL về nhà ở xã hội còn chưa hoàn thiện, chồng chéo, thiếu thống nhất					
NN2	Thủ tục phê duyệt dự án, thủ tục xin chuyển từ dự án NOTM sang NOXH, thủ tục phê duyệt giá bán... đối với chủ đầu tư NOXH còn rườm rà					
NN3	Công tác thanh, kiểm tra trong các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội còn chưa kịp thời, hiệu quả					
NN4	Nguồn nhân lực quản lý nhà ở xã hội của Thành phố còn thiếu về chuyên môn, về kinh nghiệm					

Câu 7: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP NGUỒN VỐN phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê					
GP2	Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài					
GP3	Tăng cường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển					
GP4	Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở					

Câu 8: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP THUẾ phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 3%					
GP2	Sửa đổi thuế suất thuế TNDNT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 6%					

Câu 9: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP TÍN DỤNG phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để cấp bù lãi suất cho vay hỗ trợ nhà.					
GP2	Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà.					
GP3	Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay					

Câu 10: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP GIÁ phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Các DN cần tích cực tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu xây dựng giá rẻ để tiết kiệm chi phí, giảm giá bán					
GP2	Linh hoạt trong việc qui định mức lợi nhuận biên của dự án nhà ở xã hội					
GP3	Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt giá bán					

Câu 11: Ý kiến đánh giá về mức độ quan trọng của các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội ?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất quan trọng	Quan trọng	Bình thường	Ít quan trọng	Không quan trọng
GP1	Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê					
GP2	Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài					
GP3	Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở					
GP4	Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 3%					
GP5	Sửa đổi thuế suất thuế TNDNT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 6%					
GP6	Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để cấp bù lãi suất cho vay hỗ trợ nhà.					
GP7	Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà					
GP8	Điều chỉnh lãi suất cho mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm					
GP9	Điều chỉnh thời hạn cho vay mua nhà lên 30-35 năm					
GP10	Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay					
GP11	Linh hoạt trong việc qui định mức lợi nhuận biên của dự án nhà ở xã hội					
GP12	Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt giá bán					

Câu 12: Ông/bà có đồng ý về các ĐIỀU KIỆN sau để hoàn thiện giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Điều kiện thực hiện	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
ĐK1	Hoàn thiện hệ thống VBPL					
ĐK2	Hoàn thiện cơ chế chính sách thông thông thoáng					
ĐK3	Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực chuyên viên cán bộ quản lý NOXH					
ĐK4	Hoàn thiện hệ thống thông tin phát triển nhà ở xã hội					
ĐK5	Về việc quy hoạch và bổ sung quỹ đất để triển khai các dự án nhà ở xã hội của Thành phố					
ĐK6	Đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng của các dự án NOXH					
ĐK7	Nhà nước cần hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho các dự án xa trung tâm					
ĐK8	Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra tất cả các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội					

Xin trân trọng cảm ơn những ý kiến của Ông/bà!

Nếu không phiền, Ông/bà có thể cung cấp các thông tin khái quát sau:

- Họ và tên người được điều tra:.....
- Chức vụ hiện tại:
.....
- Tên doanh nghiệp:

Địa chỉ:

PHỤ LỤC 3: PHIẾU ĐIỀU TRA

Dành cho người thụ hưởng

(Đối tượng điều tra khảo sát: Người mua/thuê mua/thuê nhà ở xã hội tại Hà Nội)

Phiếu điều tra này chỉ nhằm phục vụ cho mục đích **nghiên cứu về thực trạng sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội**. Rất mong quý Ông/Bà dành chút thời gian quý báu để cung cấp một số thông tin cần thiết cho nghiên cứu này bằng cách trả lời đầy đủ các câu hỏi trong phiếu điều tra (gồm 05 trang). Tôi xin đảm bảo rằng, các thông tin trong phiếu khảo sát sẽ được giữ bí mật và không sử dụng cho mục đích khác. Xin trân trọng cảm ơn!

Xin Ông/bà đánh dấu (X) vào ô lựa chọn tương ứng.

Câu 1: Ý kiến đánh giá mức độ đồng ý về hạn chế, vướng mắc trong quá trình sử dụng các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua?

TT	Hạn chế	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
HC1	Nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội chưa đáp ứng được nhu cầu về vốn cho phát triển nhà ở xã hội					
HC3	Giải pháp về tín dụng chưa đạt được mục tiêu cung cấp nguồn vốn tín dụng giá rẻ cho phát triển nhà ở xã hội .					
HC3	Giá nhà ở xã hội thực tế người mua phải trả cao hơn thu nhập của người mua nhà.					
HC4	Có sự chênh lệch giữa giá thực tế người mua phải trả và giá rao bán nhà ở xã hội.					

Câu 2: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP NGUỒN VỐN?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Vốn NSNN đầu tư cho phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội còn hạn hẹp, mang tính chất ngắn hạn					
NN2	Chưa có Quỹ tiết kiệm nhà ở					

Câu 3: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP TÍN DỤNG?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Gói tín dụng 30.000 tỷ mà Chính phủ áp dụng cho vay hỗ trợ nhà từ 1/6/2013-1/12/2016 qui mô còn nhỏ và chỉ mang tính chất ngắn hạn, tạm thời					
NN2	Tốc độ giải ngân của gói tín dụng còn chậm					
NN3	Lãi suất cho vay mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội còn cao so với khả năng trả nợ vay của người dân					
NN4	Thời gian cho vay hỗ trợ nhà là 15 năm còn ngắn					
NN5	Qui định về điều kiện cho vay(thu nhập>9tr/th) khi xét duyệt vay ưu đãi để mua NOXH là quá chặt chẽ, ít người đáp ứng được					

Câu 4: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NGUYÊN NHÂN CỦA HẠN CHẾ VỀ GP GIÁ?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
	Việc quản lý lĩnh vực nhà ở xã hội, đặc biệt là lĩnh vực giá còn kém hiệu quả					

Câu 5: Ý kiến đánh giá về mức độ ảnh hưởng của các nguyên nhân sau dẫn đến những hạn chế, vướng mắc trong quá trình triển khai các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội thời gian qua: NHÓM NGUYÊN NHÂN CHUNG?

TT	Nguyên nhân	Mức độ ảnh hưởng				
		Rất nhiều	Nhiều	Bình thường	Ít	Rất ít
NN1	Thủ tục xét duyệt hồ sơ để mua NOXH đối với người mua còn máy móc					
NN2	Công tác thanh, kiểm tra trong các khâu của quá trình phát triển nhà ở xã hội còn chưa kịp thời, hiệu quả					

Câu 6: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP NGUỒN VỐN phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê					
GP2	Tăng cường và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn từ Quỹ đầu tư phát triển					
GP3	Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở					

Câu 7: Ông/bà có đồng ý về các giải pháp để hoàn thiện GP TÍN DỤNG phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
GP1	Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để cấp bù lãi suất cho vay hỗ trợ nhà.					
GP2	Nhà nước cần nghiên cứu tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà.					
GP3	Điều chỉnh lãi suất cho mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm					
GP4	Điều chỉnh thời hạn cho vay mua nhà lên 30-35 năm					
GP5	Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay					

Câu 8: Ông/bà có đồng ý về giải pháp để hoàn thiện GP GIÁ phát triển nhà ở xã hội tại Hà Nội không?

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất đồng ý	Đồng ý	Tương đối đồng ý	Đồng ý 1 phần	Không đồng ý
	Các DN cần tích cực tìm kiếm các nguồn nguyên vật liệu xây dựng giá rẻ để tiết kiệm chi phí, giảm giá bán					

Câu 9: Ý kiến đánh giá về mức độ quan trọng của các giải pháp tài chính phát triển nhà ở xã hội

TT	Giải pháp	Mức độ				
		Rất quan trọng	Quan trọng	Bình thường	Ít quan trọng	Không quan trọng
GP1	Nhà nước tiếp tục phát hành trái phiếu Chính phủ để xây nhà ở xã hội cho thuê					
GP2	Đẩy mạnh thu hút các nguồn vốn ngoài NSNN, đặc biệt là thu hút vốn đầu tư nước ngoài					
GP3	Hình thành Quỹ tiết kiệm nhà ở					
GP4	Sửa đổi thuế suất thuế GTGT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 3%					
GP5	Sửa đổi thuế suất thuế TNDNT với trường hợp xây nhà ở XH cho thuê xuống 6%					
GP6	Nhà nước cần sớm bố trí nguồn vốn tín dụng 1000 tỷ cho NHCSXH và 2000 tỷ cho các NHTM để cấp bù lãi suất cho vay hỗ trợ nhà.					
GP7	Nhà nước nghiên cứu tìm kiếm các nguồn tín dụng dài hạn cho cả chủ đầu tư và người mua nhà					
GP8	Điều chỉnh lãi suất cho mua nhà ở xã hội xuống 3-3,5%/năm					
GP9	Điều chỉnh thời hạn cho vay mua nhà lên 30-35 năm					
GP10	Đơn giản hóa điều kiện và thủ tục cho vay					
GP11	Linh hoạt trong việc quy định mức lợi nhuận biên của dự án nhà ở xã hội					
GP12	Đơn giản hóa thủ tục phê duyệt giá bán					

Xin trân trọng cảm ơn những ý kiến của Ông/bà!

Nếu không phiền, Ông/bà có thể cung cấp các thông tin khái quát sau:

- Họ và tên người được điều tra:.....
- Nghề nghiệp:
- Địa chỉ:
.....

PHỤ LỤC 4: CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI

STT	TÊN DỰ ÁN	
1	Dự án NOXH Đặng Xá	Phú Thị, Trâu Quỳ, Gia Lâm
2	Dự án NOXH Thanh Hà Cienco5 Mường Thanh	Khu đô thị Thanh Hà A- Ph
3	NOXH Phú Lãm Vesta	Phường Phú Lãm-Hà Đông-
4	Dự án NOXH Rice City	Khu đô thị Tây Nam- Linh
5	NOXH chất lượng cao Rice City Sông Hồng	Phố Gia Quất- Thượng Thar
6	Dự án NOXH Euro Window River Park	Đông Hội- Đông Anh- Hà N
7	Dự án NOXH Thăng Long AZ	Thôn Lai Xá, Kim Chung, H
8	Dự án Chung cư Hoàn Sơn Complex	282 Nguyễn Huy Tường- TH
9	Dự án NOXH Hope residneces Phúc Đồng	Long Biên – Hà Nội
10	Dự án NOXH Ecohome 3	Tân Xuân- Đông Ngạc- Từ
11	Dự án NOXH IEC Thanh Trì	Tứ Hiệp- Thanh Trì- Hà Nộ
12	Dự án NOXH HH1 FLC Garden	Đại Mỗ- Nam Từ Liêm- Hà
13	Dự án NOXH CT3-CT4 Kim Chung	Lô đất CT3,CT4 Kim Chung,
14	NOXH Bamboo Garden	Quốc Oai- Hà Nội
15	Dự án nhà ở hỗn hợp cao tầng- Đồng Phát	Khu công nghiệp Vĩnh Tuy, Hà Nội
16	Dự án nhà ở xã hội ngõ 622 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Ngõ 622 phố Minh Khai, qu
17	Dự án Khu nhà ở xã hội C11-ODK4	Ô đất C11-ODK4, phường V
18	Dự án nhà ở xã hội K1 Phương Canh- Nam Từ Liêm- Hà Nội	Ô đất C11-ODK4, phường V
19	Dự án xây dựng công trình hỗn hợp nhà ở (dành một phần làm nhà ở để bán cho cán bộ, chiến sỹ Cục Ngoại tuyến và kỹ thuật C51 và Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra C44 thuộc Bộ Công an) và nhà trẻ	Ô đất ký hiệu O17-HH1 thu Tây Hồ Tây, phường Xuân
20	Khu nhà ở cho người thu nhập thấp	Xã Tiên Phong, huyện Mê L
21	Nhà ở xã hội tại Nhà 19T1 thuộc Dự án Nhà ở cho người thu nhập thấp Kiến Hưng	Kiến Hưng _ Hà Đông_ Hà
22	Dự án xây nhà ở xã hội để bán cho cán bộ sỹ quan thuộc Tổng cục II-Bộ Quốc phòng	Xã Kim Chung, thôn Lai Xá thành phố Hà Nội
23	Dự án nhà ở xã hội tại ô đất 5.B2 thuộc dự án khu tái định cư Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội	Khu tái định cư Đông Hội, l
24	Khu nhà ở cho cán bộ nhân viên Văn phòng Trung ương đảng và Báo nhân dân	Phường Cầu Diên, quận Nar
25	Dự án khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội Dự án 678 (dự án 4-678)	Số 50, ngõ 28 đường Xuân
26	Dự án đầu tư XD thí điểm nhà ở XH trên địa bàn Thành phố giai đoạn 2007-2010 tại lô CT19 A khu đô thị mới Việt Hưng	Long Biên Hà Nội
27	Dự án đầu tư XD thí điểm nhà ở XH trên địa bàn Thành phố giai	Long Biên Hà Nội

	đoạn 2007-2010 tại lô CT21 A khu đô thị mới Việt Hưng	
28	Dự án đầu tư xây dựng nhà dùng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu dân cư Ngô Thì Nhậm (CT1)	Hà Đông, Hà Nội
29	Dự án đầu tư xây dựng nhà dùng nhà ở cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Kiến Hưng	Hà Đông, Hà Nội
30	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Lô N011A và N012-2 tại Khu đô thị mới Sài Đồng	Long Biên Hà Nội
31	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Lô N010A và N012-3 tại Khu đô thị mới Sài Đồng	Long Biên Hà Nội
32	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại ô đất CT1, CT2 thuộc khu nhà ở Đại Mỗ	Từ Liêm, Hà Nội
33	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại ô đất có ký hiệu N05 thuộc dự án xây dựng khu đô thị mới Đặng Xá II.	Gia Lâm, Hà Nội
34	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại ô đất có ký hiệu B4-CT1 và B5-CT2 thuộc QHCT, tỷ lệ 1/500 khu vực Bắc Cỗ Nhuế-Chèm-Hà Nội	trên địa bàn các xã Xuân Đỉnh, Ngọc, huyện Từ Liêm
35	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại ô đất có ký hiệu CT (thuộc dự án xây dựng khu chức năng đô thị Tây Mỗ.	Từ Liêm, Hà Nội
36	Dự án xây dựng nhà ở xã hội và thu nhập thấp tại ô đất CT1, CT4, CT5 và một phần ô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm	Phường Hoàng Liệt, quận H
37	Dự án khu nhà ở hỗn hợp cao tầng đô thị Sông Đà	143 đường Trần Phú, quận I
38	Dự án Tổ hợp văn phòng cho thuê, dịch vụ thương mại và nhà ở để bán	30 Phạm Văn Đồng, quận C
39	Dự án xây dựng nhà ở để bán, văn phòng cho thuê kết hợp dịch vụ thương mại	tại xã Cỗ Nhuế, huyện Từ L
40	Dự án xây dựng nhà ở cao tầng tại khu đô thị mới Đặng Xá II, (lô đất N01, N02, N03, N04, N06)	huyện Gia Lâm, Hà Nội
41	Dự án Tổ hợp nhà ở thương mại dịch vụ chung cư AZ Thăng Long	Thôn Lai Xá, xã Kim Chung
41		
43	Đầu tư xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại ô đất NO-02, NO-03 tại xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội	Đông Anh, Hà Nội
44	Đầu tư xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại ô đất NO-01, NO-02 tại xã Kim Chung, Đông Anh, Hà Nội	Đông Anh, Hà Nội
45	Đầu tư xây dựng nhà ở công nhân tại KCN Phú Nghĩa	huyện Chương Mỹ, HN
46	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân tại Lô NO1, KCN Thạch Thất - Quốc Oai	Thạch Thất-Quốc Oai, Hà N
47	Đầu tư xây dựng nhà ở công nhân tại Công ty YoungFast tại lô đất NHA-1, KCN Thạch Thất	Quốc Oai, Hà Nội
48	Dự án xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên tại Pháp Vân - Tứ Hiệp	Ô đất III.1.6 và III.13.1 (quy hoạch) tại xã Pháp Vân - Tứ Hiệp, quận Hoàng Mai Hà N
49	Xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên tại CT1 khu đô thị Mỹ	Từ Liêm, Hà Nội

	Đình II	
50	Ký túc xá 7 tầng - Trường Đại học Ngoại Thương	91 Chùa Láng - Đống Đa, H
51	KTX Trường ĐH Nông nghiệp Hà Nội	Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội
52	Ký túc xá sinh viên cơ sở II trường Cao đẳng Công nghiệp Việt-Hung	Xã Bình Phú, huyện Thạch
53	KTX sinh viên - Dự án đầu tư XD mở rộng trường ĐH Thủy lợi	Số 175 Tây Sơn - Đống Đa
54	Dự án ký túc xá sinh viên trường Đại học Lâm nghiệp	Thị trấn Xuân Mai, huyện C
55	Đầu tư xây dựng KTX sinh viên (A12) trường Đại học Sư phạm Hà Nội	136 Xuân Thủy, quận Cầu C

Nguồn: Tác giả tổng hợp qua mạng internet và các trang web chính thức của Sở xây dựng Hà Nội, Cục quản lý nhà và TTĐS.

PHỤ LỤC 5: DANH SÁCH CÁC DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI HÀ NỘI THAM GIA KHẢO SÁT		
TÊN DOANH NGHIỆP	ĐỊA CHỈ	Điện thoại
Công ty cổ phần đầu tư Đồng Phát	Số 66 Phan Đình Phùng, Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội.	(024) 32 727 555
Công ty TNHH Bánh kẹo Thăng Long	Thôn Lại Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, Hà Nội.ĐT:	02433630412
Công ty cổ phần bánh kẹo Hải Châu và Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5	15 Mạc Thị Bưởi, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0916.315.379 Fax: 0436.365.010
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS	Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Golden Field, KĐT Mỹ Đình I, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.	024.6281.4815 Fax: 024.2221.4045
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng NHS	Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Golden Field, KĐT Mỹ Đình I, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.	024.6281.4815 Fax: 024.2221.4045
Công ty cổ phần Tập đoàn Bắc Hà	Số 29, Ngõ 106 Hoàng Quốc Việt Phường Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội.	04-3755-5384 Fax: 04-3755-8056
Công ty cổ phần đầu tư thiết kế và xây dựng Việt Nam	Số 349 phố Vũ Tông Phan, Phường Khương Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	024.35774.666 – 024.35775.66
Liên danh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Xuân Mai và Công ty cổ phần Vinaconex 21	Tầng 4, Tòa Tháp Xuân Mai, đường Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội. Website:	ĐT: 024.7303 8866 Fax: 024.7307 8866;
Công ty TNHH MTV ứng dụng công nghệ mới và du lịch Newtatco	Số 125 Hoàng Văn Thái, Phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân - Hà Nội	(84-24) 3565 8898 - Fax: (84-24) 3566 6416 -

Công ty TNHH Thăng Long	Tầng 1, Park 4, Eurowindow River Park, Khu tái định cư Đông Hội, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Hà Nội	02437474700
Công ty cổ phần đầu tư Hải Phát	Tầng 5, Toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội.	+84-24-32.080.666
Công ty cổ phần Tasco	Tầng 4, Tòa nhà M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội. Website:	(84-4) 3773 8558 - Fax: (84-4) 3773 8559
Tổng Công ty 36-CTCP	Số 141 phố Hồ Đắc Di, Nam Đồng, Đống Đa, Hà Nội,	+84 24 3533 2471 Fax: +84 24 3533 2472
Công ty cổ phần xây dựng số 21	Công ty cổ phần xây dựng số 21	844.33516391 Fax: 844.33516391
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số (5 Handico5)	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5	(84-4) 3828 3530/ 3923 0607, Fax: (84-4) 3923 0607
Công ty CP Xây dựng số 3 Hà Nội (HANCO3)	Địa chỉ: Số 14 Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội	(84-4) 3772 0964/ 3772 0965 Fax: (84-4) 3772 0968
Tổng công ty VIGLACERA	Viglacera - Số 1 Đại lộ Thăng Long, thành phố Hà Nội 	(024) 3553 6660 Hotline: 1900 0136 Fax: (024) 3553 6671
CT CP ĐT & TM Thủ Đô - Capital House	Tòa A3, Tháp EcoLife Capitol, Số 58 Tố Hữu, Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.	Tel: 024 3204 7788 - Fax: 024 3204 7799
CT CP XNK & XD Việt Nam - VINACONEX	Tòa nhà VINACONEX - 34 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội.	Tel: (84 24) 62849234. Fax: (84 24) 62849208.
CT CP tập đoàn Phú Mỹ	Km 25, Quốc lộ 6, Phú Nghĩa, Chương Mỹ, Hà Nội,	ĐT 024 63264568 - 02463264555

CT TNHH Điện tử Meiko	Lô CN9, Khu Công nghiệp Thạch Thất – Quốc Oai, Xã Phùng Xá, Huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội,	ĐT: 0243959 0366
Tổng công ty đầu tư PT nhà và Đô thị HUD	Toà nhà HUDTOWER, Số 37, Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam	SĐT: (84 4)3773 8600 FAX: (84 4)3773 8640
Ban QLDA nhà tái định cư - Sở XD Hà Nội	Địa chỉ: số 52 Lê Đại Hành - Hai Bà Trưng - Thành phố Hà Nội	04 3976 1294 Fax: 04 3976 1295
CTY BIC VIỆT NAM	B12 - TT8 Khu đô thị mới Văn Quán, Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội	ĐT: 84.24.33120118 Fax: 84.24.33120119
Công Ty CP Đầu tư Xây dựng và Cơ điện IEC	Trụ sở chính: Tứ Hiệp, Thanh Trì, Thành phố Hà Nội	Hotline: 0243 223 2276
Công ty Cổ phần Him Lam Thủ đô	Địa chỉ: T1, Tòa nhà CLB sân golf Long Biên, khu Trung đoàn 918 Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, TP Hà Nội	: (+84-24) 3795 6699 - Fax: (+84-24) 3941 2624

PHỤ LỤC 6: DANH SÁCH CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TẠI HÀ NỘI

STT	Tên KCN	Địa chỉ
1	KCN Công nghệ cao Sinh học	Thuộc địa phận các xã Tây Tựu, Liên Mạc, Thụy Phương, Minh Khai và Cổ Nhuế của huyện Từ Liêm, Hà Nội
2	KCN Sài Đồng A	Thị trấn Sài đồng, Gia lâm, Hà Nội
3	KCN Sài Đồng B	Thị trấn Sài Đồng, huyện Gia Lâm, Hà Nội
4	KCN Thăng Long	Huyện Đông Anh, Hà Nội
5	KCN Bắc Thăng Long	Huyện Đông Anh, Hà Nội
6	KCN Nam Thăng Long	Xã Thụy Phương, Từ Liêm, Hà Nội
7	KCN Bắc Thường tín	Huyện Thường Tín, Hà Nội
8	KCN Thường tín	Huyện Thường Tín, Hà Nội
9	KCN Phú Nghĩa	Quốc lộ 6A, Chương Mỹ, Hà Nội
10	KCN Thạch Thất	Thị trấn Quốc Oai, huyện Phùng Xá, Huyện Thạch Thất, Hà Nội
11	KCN Đài Tư	386 Nguyễn Văn Linh, Quận Long Biên, Hà Nội
12	KCN Nội Bài	xã Quang Tiến, Sóc Sơn, Hà Nội
13	KCN Quang Minh	xã Quang Minh, huyện Mê Linh, Hà Nội
14	KCN Sóc Sơn	xã Mai Đình, Quang Tiến, Tiên Dược, huyện Sóc Sơn, Hà Nội
15	KCN Đông Anh	xã Xuân Nộn, Huyện Đông Anh, Hà Nội
16	KCN Minh Khai- Vĩnh Tuy	phường Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội
17	KCN Phùng xá	Huyện Thạch Thất- Hà Nội
18	KCN Phụng Hiệp	Thuộc địa phận các xã Tô Hiệu, Thăng Lợi, Nghiêm Xuyên, Dũng Tiến , huyện Thường Tín, Hà Nội
19	KCN An Khánh	Huyện Hoài Đức- Hà Nội
20	KCN Tân Quang	xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, Hà Nội

21	KCN Bắc Phú Cát	huyện Thạch Thất, Hà Nội
21	Khu công nghệ cao Láng – Hòa Lạc	huyện Thạch Thất, Hà Nội
22	Cụm công nghiệp Ngọc Hồi	xã Ngọc Hồi và xã Liên Ninh, Hà Nội
23	Cụm công nghiệp Lai Xá- Kim Chung	xã Kim Chung- huyện Hoài Đức, Hà Nội
24	Cụm công nghiệp Thanh Oai	huyện Thanh Oai, Hà Nội
25	Cụm công nghiệp Nam Tiến Xuân	xã Xuân Mai, huyện Chương Mỹ, Hà Nội
26	Cụm công nghiệp thực phẩm Hapro	xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, Hà Nội
27	Cụm công nghiệp Đại Xuyên	xã Đại Xuyên, Phú Xuyên, Hà Nội
28	Cụm công nghiệp Đông Xuân - Kim Lũ	huyện Sóc Sơn, Hà Nội
29	Cụm công nghiệp Mai Đình	huyện Sóc Sơn, Hà Nội
30	Cụm công nghiệp Cổ Loa	xã Cổ Loa, huyện Đông Anh, Hà Nội
31	Cụm công nghiệp Từ Liêm	huyện Từ Liêm, Hà Nội
32	Cụm công nghiệp Ninh Hiệp	xã Ninh Hiệp, Gia Lâm, Hà Nội
33	Cụm công nghiệp Phú Thị	xã Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, Hà Nội
34	Cụm công nghiệp Phú Minh	huyện Từ Liêm, Hà Nội
35	Cụm công nghiệp dệt may Nguyên Khê	xã Nguyên Khê, huyện Đông Anh, Hà Nội
36	Cụm công nghiệp quận Hai Bà Trưng	Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Nguồn: Tác giả tổng hợp qua Internet

PHỤ LỤC 7
ĐỐI TƯỢNG, HÌNH THỨC, ĐIỀU KIỆN, NGUYÊN TẮC
THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

(Theo điều 49,50,51,52 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 của Quốc hội ngày 25/11/2014)

Điều 49. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
6. 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;
7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;
9. 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;
10. 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.

Điều 50. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.
2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.
3. Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này.

4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Điều 51. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, học tập hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này;

c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;

b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

Điều 52. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;
 - b) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư;
 - c) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;
 - d) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước;
 - đ) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.

PHỤ LỤC 8

NGUYÊN TẮC VÀ TIÊU CHÍ XÉT DUYỆT ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC MUA, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

(Theo điều 23, Nghị định 100/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015)

Điều 23: Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Nguyên tắc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư xây dựng theo dự án:

- a) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) bằng hoặc ít hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc lựa chọn căn hộ thực hiện theo hình thức thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng;
- b) Trường hợp tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức chấm điểm theo tiêu chí quy định tại Khoản 2 Điều này.

Sau khi xét duyệt, lựa chọn đủ hồ sơ hợp lệ tương ứng với tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố thì việc xác định cụ thể từng căn hộ trước khi ký hợp đồng thực hiện theo nguyên tắc thỏa thuận giữa chủ đầu tư và khách hàng. Trường hợp có nhiều hồ sơ hợp lệ bằng điểm nhau vượt quá tổng số căn hộ được đầu tư thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn theo hình thức bốc thăm công khai;

c) Trường hợp người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không đạt được nhu cầu, nguyện vọng của mình tại dự án đã đăng ký thì được trả hồ sơ để đăng ký tại các dự án khác, nếu không muốn lựa chọn căn hộ khác còn lại trong dự án đó.

2. Thang điểm được xác định trên cơ sở các tiêu chí cụ thể sau:

TT	Tiêu chí chấm điểm	Số điểm
1	Tiêu chí khó khăn về nhà ở:	
	- Chưa có nhà ở. - Có nhà ở nhưng hư hỏng, dột, nát hoặc diện tích bình quân dưới 10 m ² /người.	40 30
2	Tiêu chí về đối tượng:	
	- Đối tượng 1 (quy định tại các Khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở).	30
	- Đối tượng 2 (quy định tại các Khoản 4 và 9 Điều 49 của Luật Nhà ở)	20
	- Đối tượng quy định tại các Khoản 1, 8 và 10 Điều 49 của Luật Nhà ở).	40
3	Tiêu chí ưu tiên khác:	
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 1, 2.	10
	- Hộ gia đình có 01 người thuộc đối tượng 1 và có ít nhất 01 người thuộc đối tượng 2.	7
	- Hộ gia đình có từ 02 người trở lên thuộc đối tượng 2	4
	Ghi chú: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được hưởng các tiêu chí ưu tiên khác nhau thì chỉ tính theo tiêu chí ưu tiên có thang điểm cao nhất.	
4	Tiêu chí ưu tiên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định: (theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, nếu có)	10

3. Căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được

mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn phù hợp với đặc thù của địa phương nhưng không được vượt quá tiêu chí tại Điểm 4 Khoản 2 Điều này, để hướng dẫn các chủ đầu tư dự án và các hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đúng đối tượng theo quy định.

4. Chủ đầu tư dự án và hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội căn cứ theo nguyên tắc, tiêu chí chấm điểm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này và quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành (nếu có) để thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội do mình đầu tư xây dựng.

5. Đối với đối tượng quy định tại Khoản 6 Điều 49 của Luật Nhà ở thì có thể đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do các thành phần kinh tế đầu tư hoặc dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an triển khai thực hiện nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở chỉ được hỗ trợ giải quyết một lần.

Bộ Quốc phòng và Bộ Công an quy định cụ thể tiêu chí xét duyệt đối tượng, điều kiện đối với các trường hợp được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội do mình triển khai thực hiện phù hợp với đặc thù của lực lượng vũ trang gửi Bộ Xây dựng để có ý kiến thống nhất bằng văn bản trước khi ban hành, trong thời hạn 15 ngày làm việc Bộ Xây dựng có trách nhiệm trả lời về nội dung xin ý kiến.

Đối với các trường hợp đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư thì nguyên tắc và tiêu chí xét duyệt đối tượng thực hiện theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.