**Tóm Tắt**

Tham luận này có mục đích góp thêm một góc nhìn đa chiều về chính sách phát triển nhà ở của một công ty phát triển nhà đã tham gia phát triển nhà ở xã hội (nhà tái định cư năm 1998 - 2000) và nhà ở thương mại lợi nhuận thấp đầu tiên tại Việt Nam (thương hiệu chung cư EHOME năm 2008), nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững và cân bằng cho nhà ở thuộc các phân khúc này. Với góc nhìn của một doanh nghiệp tiên phong phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại lợi nhuận thấp tại TP.HCM, Bình Dương, Long An, Cần Thơ… trong hơn 20 năm qua, thực trạng hiện nay, các thách thức và khó khăn trong phát triển nhà ở của các phân khúc này được nhận diện một cách sát sao, thực tế và phản ánh khá đầy đủ. Từ đó, các đề xuất được doanh nghiệp suy nghĩ và cân nhắc một cách kỹ lưỡng để kiến nghị các giải pháp phát triển nhà ở các phân khúc này mang tính *mới, sáng tạo và bền vững* cho Quốc Hội, Chính Phủ, chính quyền địa phương và các chủ thể tham gia có liên quan (các tổ chức phi chính phủ, các hiệp hội doanh nghiệp, các tở chức kinh tế - xã hội khác…). Tất cả nhằm tạo ra sự đồng thuận chung cho toàn xã hội, thúc đẩy sự nghiệp mang tính “***Ý Đảng – Lòng Dân****”* dưới sự lãnh đạo - chỉ đạo của Quốc Hội và Chính Phủ đạt hiệu quả ngày càng cao, năm sau thành công hơn năm trước./.

**100 NĂM NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở THƯƠNG MẠI LỢI NHUẬN THẤP TRÊN THẾ GIỚI & QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH TẠI VIỆT NAM VÀ YÊU CẦU PHÁT TRIỂN MỚI – BỀN VỮNG**

*TS - KS. Lê Huỳnh Cương Nghị[[1]](#footnote-1)*

*KTS. Nguyễn Xuân Quang – CT. HĐQT Nam Long Group*

*KS. Nguyễn Phước Hiệp*

**I. Tổng quan về Nhà Ở Xã Hội (“NOXH”) và Nhà Ở Thương Mại Lợi Nhuận Thấp (“NOTMLNT”) trên Thế Giới và tại Việt Nam**

Vào năm 1923, Hội đồng thành phố Vienna (Áo), quyết định xây 25.000 căn NOXH cho người nghèo. Cùng với đó, họ xây dựng thư viện, bể bơi, cơ sở thể thao công cộng và phòng tập thể dục ngoài trời. Xây dựng NOXH với điều kiện sống tốt hơn được ưu tiên lúc đó. Chính quyền khi ấy có khẩu hiệu “*những gì chúng ta muốn là không khí và ánh sáng*”. Đó vốn là hai thứ đang thiếu trầm trọng tại những nơi ở của tầng lớp lao động. Kể từ đó, các công trình NOXH được các kiến trúc sư tài danh thiết kế và triển khai trên khắp nước Áo mà nhiều công trình còn được gọi là các cung điện NOXH bởi sự mỹ lệ kiến trúc và tiện nghi. Như thế, nhờ lịch sử 100 năm NOXH (1923 - 2023) tại đất nước Trung Âu có chỉ hơn 10 triệu dân này mà ngày nay có tới 60% dân số nước Áo sinh sống tại các công trình NOXH được nhà nước xây dựng hay NOTMLNT do được nhà nước hỗ trợ bằng nhiều hình thức khác nhau.

Trùng hợp thay, chỉ hơn 20 năm sau và tại Việt Nam, Hồ Chủ Tịch trong tuyên ngôn khai sinh một nước Việt Nam mới vào ngày 2 tháng 9 năm 1945 đã khẳng định và xác quyết nhu cầu về nhà ở song hành với các nhu cầu khác của Con Người mà một nước Việt Nam mới hướng tới. Như vậy, có một sự đồng nhất trong góc nhìn, đánh giá về vai trò của NOXH như là một nhu cầu của xã hội công nghiệp nhằm bảo đảm an sinh cho lực lượng sản xuất chính là công nhân làm công ăn lương, vì thế NOXH là một khía cạnh quan trọng của chính sách phúc lợi xã hội, đại diện cho hơn 28 triệu ngôi nhà và khoảng 6% tổng nguồn cung nhà ở tại các nước EU thuộc tổ chức các nước công nghiệp phát triển (OECD) và không thuộc OECD[[2]](#footnote-2).

Một khía cạnh độc đáo, mang tính bền vững cao của mô hình NOXH tại Áo là sự song hành cùng có sự hỗ trợ của nhà nước cho cả hai sản phẩm phúc lợi: *NOXH và NOTMLNT*. Cho đến nay, Áo không có làn sóng bán tháo hay thoát ly nơi ở dù đối tượng thụ hường là tầng lớp trung lưu của Áo và có đến 60% dân số nước Áo đang sống trong các khu nhà này. Tất cả mô hình NOXH thành công đó đã gợi mở nhiều kinh nghiệm quý giá cho Việt Nam khi ban hành nhiều chính sách nhà ở trong các giai đoạn phát triển khác nhau của đất nước: (a) như *thời kỳ Đổi Mới sau 1986*, (b) sau khi hội nhập quốc tế khi *gia nhập tổ chức thương mại thế giới 2007* và (c) giai đoạn phát *triển hội nhập quốc tế sâu rộng hiện nay* *2023*. Như thế, Việt nam có thể kế thừa kinh nghiệm phát triển đó đề giải quyết nhu cầu nhà ở ngày càng bức bách theo tiến độ tăng nhanh của quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa. Tuy nhiên, các kết quả phát triển nhà ở các phân khúc này còn nhiều hạn chế, chưa tương xứng với thành tựu toàn diện mà đất nước đã đạt được trong nhiều năm vừa qua. Ngày nay, khi thế giới đang thay đổi nhanh chóng, và Việt nam ngày càng hội nhập sâu rộng với tất cả các đối tác quốc tế, chuyển sang nấc thang phát triển cao hơn, thu hút các nguồn lực có yêu cầu cao thì một chính sách phát triển nhà ở mang tính *sáng tạo, mới và bền vững* là yêu cầu hết sức cấp thiết và có ý nghĩa chiến lược đối với đất nước chúng ta.

Mục đích của tham luận này là góp thêm một góc nhìn đa chiều về chính sách phát triển nhà ở, nhằm thúc đẩy sự phát triển bền vững và cân bằng cho nhà ở thuộc các phân khúc này, cũng như đề xuất các cơ chế phát triển mới, các đề xuất mới cho Quốc Hội và Chính Phủ, các chính quyền địa phương để đạt sự đồng thuận cao, tạo nên sức mạnh tổng hợp toàn diện để không những “*ai cũng có cơm no, áo mặc, ai cũng được học hành*” như Bác Hồ hằng mong đợi mà còn “***ai cũng được bảo đảm quyền có nhà ở*** ” như Hiến Pháp 1945 mà Hồ Chủ Tịch đã tuyên ngôn trước toàn dân và thế giới tại quãng trường Ba Đình lịch sử.

**1.Toàn cảnh phát triển NOXH và NOTMLNT trên thế giới**

Một cách tổng quan, các đất nước dù là đang và đã phát triển, và trong quá trình phát triển công nghiệp hóa hay sau công nghiệp hóa đều nhấn mạnh ý nghĩa nhân văn và phúc lợi xã hội của nhà ở như là một yếu tố bảo đảm cho xã hội phát triển ổn định và bền vững. Hơn thế, đó còn là tuyên bố chính trị trước toàn dân và là mục tiêu của cả quốc gia. Chúng ta xem xét một vài định nghĩa của vài quốc gia về NOXH như Singapore, Anh Quốc sẽ thấy rõ ý nghĩa nhân văn và an sinh cao cả và cả khát vọng vươn lên của các quốc gia đó:

“*Nhà ở xã hội có giá phải chăng hơn so với nhà ở trên thị trường mở, Nó tồn tại để giúp những người không có khả năng thuê hoặc mua nhà trên thị trường mở và thường được xây dựng với sự hỗ trợ của chính phủ*”

Nguồn: Liên đoàn nhà ờ Vương Quốc Anh, 2022.

Hay tại đảo quốc mà phần lớn diện tích là lấn biển như Singapore:

“*Ngoài việc đảm bảo rằng công dân của chúng ta có một mái nhà trên đầu, Chính phủ còn cam kết giữ cho nhà ở có giá phải chăng và tạo ra một môi trường sống chất lượng cho tất cả mọi người. Cho đến nay, Singapore đã cung cấp hơn 1 triệu khối (cụm) nhà ở xã hội trải dài trên 24 quận và 3 thị trấn*”.

Nguồn: Cổng thông tin chinh phủ Singapore, 2022.

***1.1 Các kinh nghiệm phát Triển NOXH & NOTMLNT thành công trên thế******giới***

Các kinh nghiệm thành công quốc tế có thể cung cấp thêm nhiều giải pháp phát triển NOXH và NOTMLNT cho Việt Nam, và có thể tinh chỉnh cho phù hợp với điều kiện và kinh tế - xã hội của riêng mình.

*a) Qũy tiết kiệm nhà ở theo mô hình Cơ quan phát triển nhà ở Singapore (HDB):* theo mô hình này, người lao động khi ký hợp đồng lao động với các doanh nghiệp sẽ ký thỏa thuận tiết kiệm mua nhà với HDB thông qua một khoản trích lương tự nguyện hàng tháng (ít nhất là 14% - 20% lương hàng tháng). Khi tài khoản tiết kiệm nhà ở tương đương 10% giá trị căn hộ NOXH thì người lao động có quyền đăng ký mua nhà, tiến hành bốc thăm và sẽ vào danh sách chờ nhận nhà (căn hộ).

*b) Mô hình hỗ trợ mua nhà (Help to Buy):* Vương quốc Anh đã triển khai chương trình *Help to Buy*, cung cấp vay không lãi suất hoặc lãi suất thấp để hỗ trợ người mua nhà, đặc biệt là người trẻ và người có thu nhập thấp.

c) *Mô hình miễn giảm lệ phí và thuế cho ngôi nhà đầu tiên (Free stamp for first-home buyer) của Australia:* nướcÚc cung cấp các khoản hổ trợ cho người mua căn nhà đầu tiên dưới hình thức miễn các lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân có thể lên đến 5,000 AUD cho mỗi người mua nhà lần đầu tiên và có giá trị dưới 500,000 AUD.

***1.2 Huy động sự tham gia và tương tác từ cộng đồng – xã hội***

Việc tham gia cộng đồng trong quá trình phát triển các dự án nhà ở NOXH và NOTMLNT là một khía cạnh quan trọng và thiết yếu đối với việc đảm bảo sự bền vững và thành công của những dự án này. Việc này đòi hỏi sự tương tác và hợp tác chặt chẽ giữa các đối tượng liên quan, bao gồm cơ quan chính phủ, doanh nghiệp xây dựng, các chuyên gia, và cộng đồng cụ thể mà dự án sẽ ảnh hưởng đến. Có nhiều lý do cần tham chiếu đến việc huy động sự tham gia và tương tác này là:

*a) Đáp ứng nhu cầu cụ thể của cộng đồng*: Các cộng đồng có các nhu cầu và ưu tiên riêng biệt. Việc tham gia của họ giúp đảm bảo rằng dự án sẽ phù hợp với nhu cầu thực sự của họ, từ việc xác định kích thước và loại hình nhà ở đến các tiện ích công cộng và dịch vụ cần thiết.

*b) Tạo sự đồng thuận và ủng hộ:* Việc thông báo và tham gia cộng đồng giúp xây dựng sự hiểu biết và ủng hộ từ phía cộng đồng. Điều này có thể làm giảm xung đột và tạo sự đồng thuận quan trọng cho các dự án NOXH và NOTMLNT.

*c) Đảm bảo sự bền vững*: Cộng đồng thường có kiến thức về nguồn tài nguyên và môi trường địa phương. Sự tham gia của họ có thể giúp đảm bảo rằng dự án được thiết kế và quản lý một cách bền vững, không gây hại cho môi trường và tài nguyên.

Một kinh nghiệm quý giá về sự huy động sự tham gia của cộng đồng là đến từ Cộng Hòa Liên Bang Đức. Nước Đức có cộng đồng doanh nghiệp và chủ doanh nghiệp vừa và nhỏ hùng mạnh, và Chính phủ Đức đã thành công khi kêu gọi sự tham gia và tương tác của nguồn lực doanh nghiệp này vào việc phát triển NOXH và NOTMLNT tại CHLB Đức. Cụ thể là: từ mô hình quỹ tiết kiệm nhà ở, khi người lao động trích lương hàng tháng vào tài khoản tiết kiệm nhà ở *1euro* (tự nguyện – không có tính bắt buộc như Singapore), thì chủ doanh nghiệp ký hợp đồng lao động sẽ cho thêm *1euro* vào tài khoản tiết kiệm mua nhà của người lao động. Như thế, thay vì chờ đến 5 -7 năm mới đủ điều kiện mua nhà thì thời gian chờ đợi mua nhà của người lào động sẽ rút ngắn đi đáng kể.

Như thế, việc tham gia cộng đồng – nhất là cộng đồng doanh nghiệp và chủ doanh nghiệp, là một phần quan trọng của quá trình phát triển các dự án NOXH và NOTMLNT. Sự tham gia nảy giúp đảm bảo rằng các dự án nhà được thiết kế và triển khai một cách bền vững và đáp ứng nhu cầu của người dân trong cộng đồng một cách hiệu quả.

**2. Qúa trình hình thành & phát triển NOXH và NOTMLNT tại Việt Nam**

***2.1 Qúa trình hình thành NOXH & NOTMLNT tại Việt Nam***

Tại Việt nam, quá trình hình thành và phát triển NOTMLNT có thể tóm gọn vào ba (03) giai đoạn phát triển chính của đất nước: (1) giai đoạn Đổi Mới sau 1986, (2) giai đoạn hội nhập quốc tế sau khi gia nhập Tổ chức thương mại quốc tế (WTO) từ 2007 và (3) giai đoạn hội nhập thế giới sâu rộng như hiện nay sau khi vượt thắng đại dịch Covid 2020.

Sau Đổi Mới năm 1986, Chính phủ Việt Nam đã thực hiện nhiều chương trình về nhà ở tái định cư tại vùng đô thị hóa và kiên cố hóa nhà ở tại nông thôn nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho dân cư, cải thiện điều kiện sống và thúc đẩy phát triển kinh tế. Một số đặc điểm chính của thời kỳ này là:

a) *Chính phủ cấp nguồn vốn và đất đai cho các dự án xóa nhà tạm ven kênh rạch, vùng nguy hiểm tại nông thôn và thành thị*. Người dân có thu nhập thấp hoặc trong các đối tượng chính sách như người tàn tật, người cao tuổi thường được hưởng lợi từ chương trình này.

b) *Nhà ở tái định cư*: Trong các dự án tái định cư đô thị, người dân được di dời từ các khu vực dân cư cũ để nhường chỗ cho các dự án hạ tầng và phát triển đô thị mới. Chính phủ cung cấp hỗ trợ nhà ở mới cho những người di dời.

Tuy nhiên, việc thiếu hụt nguồn lực tài chính và kinh nghiệm phát triển từ các đối tác quốc tế làm cho những chương trình này tuy đã giúp cải thiện tình hình nhà ở và điều kiện sống của nhiều người dân ở Việt Nam sau Đổi Mới, nhưng việc cung cấp nhà ở vẫn còn đang đối mặt với nhiều thách thức, đặc biệt là tại các đô thị lớn và khu vực đang phát triển nhanh.

Các nỗ lực phát triển nhà ở của Chính Phủ được thúc đẩy mạnh mẽ từ giai đoạn hội nhập quốc tế sau khi gia nhập Tổ chức thương mại quốc tế (WTO) từ 2007, với nhiều nguồn lực và kinh nghiệm có được từ hợp tác quốc tế, với một mốc son là lần đầu tiên khái niệm NOXH được nhận dạng và định nghĩa trong Luật nhà ở 2014:

“*Khoản 7 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 quy định: 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 quy định của Luật Nhà ở. Theo đó, nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước, quy định diện tích theo từng loại nhà cụ thể*”.

Nguồn: Luật nhà ở Việt Nam, 2014.

Có thể nhận dạng một số đặc điểm phát triển NOXH và NOTMLNT trong thời kỳ này như sau:

• *Năm 2008, lần đầu tiên tại Việt Nam*, khái niệm nhà ở thương mại lợi nhuận thấp thương hiệu EHOME được tập đoàn Nam Long – một trong các công ty phát triển nhà ở tư nhân đầu tiên của Việt Nam, triển khai dự án đầu tiên EHOME Đông Sài Gòn tại Q.9 – TP. Hồ Chí Minh thành công ngoài mong đợi với 90% số lượng căn hộ (hơn 300 căn) được mua trong vòng 3h sau khi mở bán chính thức.

• *Đa dạng hóa các chương trình phát triển nhà ở*: Các chương trình NOXH và nhà ở thương mại lợi nhuận thấp được đa dạng hóa qua các gói hỗ trợ tín dụng lớn như gói tín dụng hỗ trợ lãi suất nhà ở 30,000 tỷ VNĐ vào năm 2015 của Chính Phủ, và sự hỗ trợ của các chính quyền địa phương để đáp ứng nhu cầu đa dạng của cộng đồng dân cư và thúc đẩy sự phát triển bền vững.

Tuy nhiên, khi hiện nay Việt Nam chuyển sang mức độ phát triển kinh tế và xã hội cao hơn, với nhiều đối tác phát triển có yêu cầu phát triển toàn diện ESG (Môi trường, Xã hội và Quản trị công ty), trong đó sự phát triển về kinh tế song hành với sự bền vững về môi trường và bảo đảm an sinh xã hội cho người lao động (trong đó bảo đảm nhà ở là nội dung khó khăn nhất và quan trọng nhất) có ý nghĩa then chốt mang tính quyết định. Vì vậy, một chánh sách phát triển NƠXH và NƠTMLNT có tính *mới, sáng tạo và bền vững* mang tính cấp thiết và chánh sách cho công cuộc phát triển toàn diện và bền vững mà Quốc Hội và Chính Phủ đang thúc thúc đẩy triển khai.

***2.2. Thực trạng phát triển NOXH và NOTMLNT hiện nay***

Nỗ lực phát triển NOXH và NOTMLNT tại Việt Nam trong các giai đoạn qua đã đạt các kết quả khích lệ trên nhiều khía cạnh: (a) các kết quả triển khai trên thực tế có tính đồng bộ và rộng khắp các địa phương trên cả nước, (b) nhận thức và sự đồng thuận của xã hội về yêu cầu cấp thiết phát triển NOXH và NOTMLNT ngày càng cao từ Chính Phủ, chính quyền địa phương và cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước và (c) nguồn lực phát triển ngảy càng đa dạng, nhiều tầng mức cả vĩ mô lẫn vi mô và có sự hợp tác quốc tế ngày càng tăng. Tuy nhiên, phải nhìn nhận là số lượng dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng so với yêu cầu có thể chỉ đạt khoảng 1/10 so với nhu cầu thực tế, chỉ dựa vào khảo sát thực tế của Ngân hàng Thế giới WB vào năm 2015 tại TP.HCM – siêu đô thị trên 10 triệu dân của Việt Nam (Nguồn: *Việt Nam* – *con đường phía trước*, WB, 2015).

Tại Việt Nam, chính sách về phát triển nhà ở nói chung và NOXH nói riêng đã được ban hành tương đối đồng bộ, với Luật nhà ở số 56/2005/QH11, Luật nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị quyết số 61/NQ-CP, tạo ra chỗ ở cho hàng nghìn hộ gia đình thu nhập thấp trong xã hội. Tuy nhiên, trên thực tế, quá trình phát triển NOXH và nhà ở NOTMLNT ở đô thị, đặc biệt là ở những đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM và Đà Nẵng vẫn còn tồn tại một số hạn chế về thủ tục hành chính, quỹ đất và chính sách, dẫn đến sự mất cân đối giữa nguồn cầu và cung đối với NOXH và nhà ở NOTMLNT.

Nhu cầu NOXH và nhà ở NOTMLNT ngày càng bức thiết bởi cơ cấu dân số Việt Nam đang bước vào giai đoạn cơ cấu dân số vàng, với gần 70% dân số trong độ tuổi lao động (từ 15 – 59 tuổi). Theo Tổng cục Thống kê, với tốc độ gia tăng dân số 1,03%/năm như hiện nay, xã hội sẽ phải tạo thêm khoảng 1 triệu việc làm mỗi năm, đồng thời phải đầu tư xây dựng mới khoảng 25 triệu m² nhà ở nhằm đáp ứng tình trạng gia tăng dân số và di cư của người dân đến các đô thị lớn. Trong khi đó, tại các thành phố lớn như TP.HCM hay Hà Nội, nhu cầu NOXH và nhà ở NOTMLNT đang bùng nổ, nhẳm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế theo các chuổi đầu tư nước ngoài đang yêu cầu đồng bộ cả yếu tố tài chính, thuế, môi trường và nhà ở cho người lao động và chuyên gia…

Một yếu tố khác biệt riêng có của Việt Nam hiện nay là quá trình thu hút các nguồn lực đầu tư có chất lượng cao hướng đến nấc thang giá trị xuất khẩu cao hơn, các doanh nghiệp trong và nước yêu cầu thực hành chiến lược phát triển toàn diện và bền vững *ESG (Môi trường – Xã hội và Quản trị công ty).* Trong đó, yêu cầu nhà ở cho người lao động và chuyên gia trong và ngoài nước đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững và lâu dài là yêu cấu cấp thiết và chánh sách của đất nước.

Ngoài ra, tại Việt Nam, các cơ quan chính phủ và tổ chức phi chính phủ đóng một vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy các chương trình NOXH và NOTMLNT. Tất cả các cơ quan chính phủ và tổ chức phi chính phủ thường đặt ra mục tiêu chung trong việc thúc đẩy các chương trình NOXH và NOTMLNT là: (a) *cải thiện điều kiện sống cho người dân*: đảm bảo rằng người dân có cơ hội sở hữu và sống trong những ngôi nhà an toàn và thích hợp, (b) *bảo vệ môi trường*: phát triển nhà ở xanh và bền vững để giảm thiểu tác động đến môi trường và (c) *khuyến khích phát triển kinh tế*: tạo ra cơ hội việc làm và thúc đẩy phát triển kinh tế trong khu vực

Tuy nhiên, nhiều vấn đề mang tính cốt tủy của chính sách phát triển NOXH và NOTMLNT đang là trở ngại lớn cho quá trính phát triển này. Đó là: (a) phần lớn nguồn lực phát triển nhà ở hiện nay do Nhà nước định đoạt và chưa huy động nguồn lực to lớn từ xã hội, cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước và người mua nhà; (b) chênh lệch quá trình phát triển giữa nông thôn và thành thị còn lớn hình thành làn sóng nông dân di cư lên thành phố tìm việc làm, khiến cho nhu cầu NOXH và NOTMLNT tăng vọt và ngày càng khó kiểm soát.

Trong một nỗ lực đột phá, mang tính **‘** *Ý Đảng – Lòng Dân***”**, Thủ tướng *Phạm Minh Chính* nêu rõ, phát triển NOXH cho người thu nhập thấp, công nhân là trách nhiệm, nghĩa vụ, đạo đức của cả hệ thống chính trị, của những người làm nhiệm vụ quản lý Nhà nước, của doanh nghiệp và của người dân. Cụ thể hóa chủ trương lớn này, Thủ tướng yêu cầu khẩn trương xây dựng đề án đầu tư, xây dựng ít nhất một (1) triệu căn hộ NOXH cho công nhân, người thu nhập thấp trong giai đoạn từ nay tới năm 2030 (Nguồn: báo Chính Phủ điện tử, 2023). Ngày 3/4/2023 vừa qua, phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà thay mặt Thủ tướng, vừa ký Quyết định *338/QĐ-TTg* của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030". Trong đó, phấn đầu đến năm 2030, tổng số căn hộ các địa phương hoàn thành khoảng *1.062.200 căn*. Trong đó, giai đoạn *2021 - 2025* hoàn thành khoảng *428.000* căn; giai đoạn *2025 - 2030* hoàn thành khoảng *634.200* căn còn lại theo mục tiêu của đề án.

**2.3 *Thành tựu và thách thức của NOXH và NOTMLNT hiện nay***

Trên thực tế, các cơ quan chức năng của Việt Nam đã cập nhật các kinh nghiệm và cách làm hay của quốc tế để thể chế hóa thành các qui định, qui chế phát triển nhà ở NOXH và NOTMLNT, từ đó huy động nguồn lực xã hội và sự tham gia của cộng dồng doanh nghiệp bất động sản trong nước góp phần thực đẩy sự gia tăng số lượng NOXH và NOTMLNT trên cả nước. Có thể tóm tắt tình hình phát triển NOXH và NOTMLNT qua số liệu thống kê của Bộ Tư Pháp khi tiến hành tổng kết thi hành chính sách phát triển NOXH và định hướng dự thảo *nghị quyết của Quốc Hội về thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển NOXH và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp* như sau:

a) *Về quỹ đất phát triển NOXH*: Qua tổng hợp báo cáo của 60/63 địa phương, đến nay đã có 507 dự án NOXH độc lập với tổng diện tích đất hơn 1.375 ha và 533 dự án được xây dựng trên quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, với tổng diện tích đất hơn 1.983 ha.

b) *Về phát triển dự án NOXH và NOTMLNT trên địa bàn cả nước*: đã hoàn thành hoàn thành 307 dự án NOXH khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 157.100 căn, với tổng diện tích hơn 7.950.000 m2. Đang tiếp tục triển khai 418 dự án (bao gồm các dự án đang xây dựng và dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư), với quy mô xây dựng khoảng 432.400 căn, với tổng diện tích khoảng 22.565.000 m2.

c) *Chương trình phát triển NOXH dành cho công nhân khu công nghiệp*: Đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 126 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 62.700 căn hộ, với tổng diện tích 3.135.000 m2. Đang tiếp tục triển khai 127 dự án với quy mô xây dựng khoảng 160.900 căn hộ, tổng diện tích 8.045.000 m2.

d) *Chương trình phát triển NOXH cho người có thu nhập thấp* tại khu vực đô thị: Hiện nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 181 dự án, quy mô xây dựng khoảng 94.390 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 4.815.000 m2. Đang tiếp tục triển khai 291 dự án, quy mô xây dựng khoảng 271.500 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 14.520.000 m2[[3]](#footnote-3).

Tuy nhiên, những tồn tại của quá trình phát triển NOXH và NOTMLNT tại Việt Nam ngày càng phát sinh các mặt tiêu cực, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan. Về nguyên nhân chủ quan, do xuất phát điểm nghèo nàn về cơ sở hạ tầng, nhà ở của đất nước kéo dài trong nhiều năm do thiếu hụt các nguồn lực cần thiết dẫn đến thực tế hiện nay là:

• *Thủ đô Hà Nội*, chỉ tiêu diện tích nhà ở trên đầu người là rất thấp, chỉ từ 5,5 đến 6.7 m2 / người và tình trạng mất cân đối nhà ở là phổ biến, nhất là các nhóm dân cư có mức thu nhập cân nghèo (có mức thu nhập bình quân vào khoảng tám trăm ngàn đồng/ người/tháng) chiếm tỷ lệ cao (trên 70%), trong đó chiếm đa số là cán bộ - công nhân viên Nhà nước, người thuộc tổ chức chính trị - xã hội, doanh nghiệp, cán bộ chiến sỹ lực lượng vũ trang.

• Tình trạng này cũng diễn ra tại các đô thị lớn khác như *TP.HCM, Bình Dương và Đà Nẳng* khiến cho nhu cầu phát triển nhà cho các đối tượng có thu nhập ở mức nghèo và cận nghèo là cấp bách.

Trong khi đó, thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay đang có sự lệch pha cung cầu, khi số lượng các dự án bất động sản cao cấp chiếm áp đảo so với các phân khúc còn lại. Nguồn cung đối với NOXH và NOTMLNT ngày càng khan hiếm do hai dòng sản phẩm này không thu hút được nhiều nhà đầu tư và phát triển. Tính đến thời điểm hiện tại, theo thông tin được công bố về nhà ở và thị trường bất động sản của Bộ xây dựng, ở phân khúc NOXH, trong Quý I/2023, chỉ có 1 dự án với quy mô 300 căn hộ được cấp phép mới, 4 dự án với quy mô 934 căn hộ được hoàn thành.

***2.4 Đánh giá chung về tình hình phát triển NOXH và NOTMLNT hiện nay***

Một cách tổng quát, mặc dù có rất nhiểu nỗ lực của Đảng và Nhà nước để giải quyết nhu cầu nhà ở cho người lao động và nhân dân, tuy nhiên có thể thấy là sự nghiệp phát triển NOXH và NOTMLNT hiện nay chưa đáp ứng nhu cầu thực tế và mong muốn của Quốc Hội và Chính Phủ, và các hệ quả dẫn đến các cuộc khủng hoảng nhà ở tại Việt Nam từ sau 1986 đến nay khá phức tạp, nhưng tựu chung là do ảnh hưởng của các nguyên nhân hoặc các xu hướng sau:

a) *Qúa trình phát triển kinh tế - xã hội gắn với công nghiệp hóa – hiện đại hóa* làm gia tăng không gian phát triển cho các chủ thể, đối tác tham gia phát triển như: công nhân, các nhà đầu tư và quá trình di dân từ nông thôn ra thành thị tìm kiếm công việc…

b) *Kết quả của tăng trưởng dân số nhanh chóng, quá trình đô thị hóa và nâng cấp đô thị hiện hữu* làm gia tăng cuộc khủng hoảng nhà ở nghiêm trọng tại Việt Nam. Bên cạnh đó, quá trình nâng cấp đô thị của các đô thị nhỏ và vừa, nhằm ứng phó với sự gia tăng dân số và tác động của biến đổi khí hậu ngày càng nặng nề cũng làm cho nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng cao, đặc biệt là ở các đô thị lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh…

c) *Chi phí sử dụng đất cho các công trình nhà ở ngày càng cao và có nguy cơ mất kiểm soát*: dù Đảng và Nhà nước luôn quan tâm đến chính sách đất đai và nhà ở cho người lao động, tuy nhiên chi phí quyền sử dụng đất ngày càng cao, nhìn chung là do các nguyên nhân sau: (1) thủ tục hành chánh hiện nay khá mất nhiều thời gian do qui trình liên thông của Bộ, ngành trung ương và địa phương chưa thật sự thông suốt và tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, (2) qui trình định giá quyền sử dụng đất cũng là vướng mắc lớn hiện nay trong cả nước, và (3) và sự khai thác không đồng đều và thiếu hiệu quả các nguồn lực đất đai cũng là một trong các nguyên nhân chính gây nên thiếu hụt các nguồn qũy đất phục vụ phát triển NOXH và NOTMLNT trên cả nước hiện nay.

*d) Chưa có một tiêu chuẩn, qui chuẩn quốc gia mang tính đồng bộ cao cho phát triển các sản phẩm NOXH & NOTMPNT:* Dù có nhiều nỗ lực của các Bộ, ngành trung ương và cả các địa phương trong vấn đề này, nhưng việc thiếu hành lang pháp lý riêng biệt cho các phân khúc nhà ở này là một hạn chế rất lớn, tình hình hiện nay là tuy có thể vận dụng bằng một số thông tư liên bộ (cụ thể là việc vận dụng các thông tư *qui định đặc thù sản phẩm NOXH* - thông tư 20/2016/TT-BXD, *tăng các chỉ tiêu qui hoạch về dân cư và hệ số sử dụng đất* - Điểm a khoản 1 điều 7 nghị định 100/2015/NĐ-CP cho phép tăng hệ số sử dụng đất lên 1.5 lần so với các dự án nhà ở khác), nhưng phần lớn mang tính tình thế, dễ sai lệch trong thực tế áp dụng và triển khai.

e) *Một số trở ngại kỹ thuật mang tính căn bản hiện nay đang làm nghẽn mạch phát triển NOXH và NOTMLNT trên địa bàn TP.HCM*. Đó là:

1. *Sự phù hợp các qui định qui hoạch chung, qui mô dân số:* một vấn đề lớn mà các dự án NOXH và NOTMLNT gặp nhiều vướng mắc là các qui định đặc thù để phát triển NOXH và NOTMLNT chưa phù hợp với các qui định qui hoạch đô thị (1/2000 hay 1/500) hay các chỉ tiêu về dân số tại các đô thị. Việc điều chỉnh các chỉ tiêu qui hoạch của các du án NOXH và NOTMLNT cho phù hợp các qui định qui hoạch đô thị, dân số dự án đã phê duyệt làm tăng rủi ro cho các nhà phát triển nhà ở các phân khúc này, cũng như gây khó khăn cho các địa phương khi phê duyệt chủ trương đẩu tư các dự án NOXH và NOTMLNT hiện nay,
2. *Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự án NOXH* chưa được hạch toán vào giá bán NOXH,
3. *Chi phí thực tế đầu tư hạ tầng kỹ thuật trục chính mang tính kết nối với dự án và hạ tầng kỹ thuật nội khu* cũng không được hạch toán vào giá bán NOXH,
4. *Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội dạng chung cư* theo QĐ số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 là thấp nên cũng là trở ngại cho doanh nghiệp phát triển *NOXH.* (Ví dụ: Chi phí xây dựng chung cư từ 10 tầng đến ≤ 15 tầng và không có tầng hầm: *6,503 triệu/1m2* sàn đã bao gồm VAT),
5. *Chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo và các chi phí cần thiết khác* (hậu mãi, thời gian quản lý vận hành trong thời gian thành lập Ban Quản trị…): theo Thông tư 09/2021/TT-BXD thì chi phí này không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần NOXH để cho thuê/ bán, nhưng trên thực tế, chi phí này cao hơn rất nhiều.

Ngoài ra, vai trò của các cơ quan phát triển phi chính phủ trong việc phát triển nhà ở còn mờ nhạt và chưa được chú trọng trong các chiến lược phát triển NOXH và NOTMLNT của Chính Phủ, trong khi đây là nguồn lực kinh tế quan trọng và là nguồn tư vấn kính nghiệm phát triển quý giá. Có thể thống kê sơ bộ một số nguồn lực mà Chính Phủ có thể huy động hiện nay như:

* *Tổ chức phi chính phủ và các tổ chức phi lợi nhuận:* nhiều tổ chức phi chính phủ, như các tổ chức phi lợi nhuận, tổ chức từ thiện và các tổ chức phi chính phủ quốc tế, đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ tài chính và kỹ thuật cho các dự án NOXH. Các tổ chức này có thể cung cấp nguồn vốn, chuyên môn và kinh nghiệm.
* *Tổ chức phi chính phủ đầu tư*: các tổ chức phi chính phủ đầu tư, như IFC (International Finance Corporation) và ADB (Asian Development Bank), có thể cung cấp tài chính và hỗ trợ kỹ thuật để phát triển các dự án NOXH và NOTMLNT.
* *Nguồn lực các doanh nghiệp trong và ngoài nước kinh doanh và phát triển NOXH và NOTMLNT*: là nguồn lực khá lớn và có tính sẳn sàng và kết nối cao, tuy nhiên thực tế hiện nay là chưa có cơ chế để kết nối và tận dụng nguồn lực này một cách có hiệu quả.

Tất cả nguyên nhân chủ quan và khách quan đó ngày càng bộ lộ những hạn chế của quá trình phát triển NOXH và NOTMLNT hiện nay, đòi hỏi Quốc Hội và Chính Phủ nên nhanh chóng phát triển chánh sách nhà ở *mới, sáng tạo và mang tính bền vững* cho giai đoạn hội nhập quốc tế sâu rộng sắp tới.

**II. Các đề xuất phát triển NOXH và NOTMLNT mang tính bền vững**

**1. Kinh nghiệm thành công của doanh nghiệp phát triển NOXH & NOTMLNT tiên phong – Nam Long Group**

*Nam Long* là một trong những nhà phát triển khu đô thị tiên phong tại Việt Nam. Nam Long sở hữu một thế mạnh vượt trội bằng kinh nghiệm của hơn 20 năm hoạt động trên lĩnh vực phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh. Với bề dày kinh nghiệm địa phương và một bộ máy gồm nhiều công ty con, Nam Long là đích đến hợp tác đầu tư các đối tác trong và ngoài nước. Hướng đến tương lai, Nam Long sẽ tiếp tục khẳng định vị trí của một tập đoàn phát triển khu đô thị mới uy tín hàng đầu tại Việt Nam, chuyên nghiệp hóa việc phát triển quỹ đất và phát triển các dự án, mang đến lợi ích cho các cổ đông, khách hàng, và tất cả các đối tác của mình.

**1.1 Lịch sử hình thành và phát triển Ehome, EhomeS**

* *2006- 2008*: *Nam Long* tiên phong nghiên cứu và phát triển dòng sản phẩm NOTMLNT tại Việt Nam, mang thương hiệu chung cư Ehome
* *2016*: *Nam Long* tiếp tục tham gia phát triển dòng NOXH kết hợp với NOTMLN mang thương hiệu EhomeS tại Q.9 – TPHCM.
* *2023*: Tính đến thời điểm này, *Nam Long* đã cung cấp cho thị trường và người dân Việt Nam gần 9,000 căn hộ NOXH và NOTMLNT.

**1.2 Một số đặc điểm nổi bật của các dòng sản phẩm NOXH và NOTMLNT của Nam Long.**

*NOXH & NOTMLNT của Nam Long*, được định hướng xây dựng theo phong cách thiết kế hiện đại, chú trọng nhiều đến các giải pháp kiến trúc và kỹ thuật tạo sự bố trí hợp lý, đón gió và ánh sáng tràn ngập vào từng gian phòng. Với phương châm “*vừa kích cỡ, đủ nhu cầu*”, mỗi căn hộ thuộc dòng sản phẩm *NOXH & NOTMLNT*, khai thác từng mét vuông diện tích rất hiệu quả. Một tổ ấm gọn gàng, tinh tế, nhưng mức giá lại rất vừa tầm mang đến cơ hội sở hữu một ngôi nhà chưa bao giờ dễ dàng hơn thế cho mọi đối tượng trong xã hội, nhất là các công nhân viên chức, gíao chức và nhân viên các lực lượng vũ trang. hiện nay.

Với tiêu chí "*Nhà giá không cao nhưng chất lượng sống phải cao*", *NOXH & NOTMLNT của Nam Long* đặc biệt quan tâm xây dựng những công trình đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội để phục vụ cộng đồng. Bên cạnh những tiện ích nội khu như câu lạc bộ cộng đồng, khu vui chơi trẻ em..., *NOXH & NOTMLNT* còn khai thác tối đa ưu thế thừa hưởng những tiện ích ngay trong tầm đi bộ từ các khu kế cận như trường học, công viên, chợ và siêu thị…

Nhìn chung, hai dòng sản phẩm NOTMLNT (thương hiệu EHome) và NOXH (thương hiệu EHome S) của *Nam Long* đã được nghiên cứu và phát triển một cách kỹ lưỡng, nhằm đạt được sự cân bằng tối ưu của hai yếu tố: giá cả và vị trí căn hộ; thiết kế đạt tính chuẩn mực về kiến trúc – quy hoạch. Do đó, uy tín thương hiệu đang ngày càng gia tăng, thể hiện qua các dự án đã và đang thực hiện. Đây cũng là sản phẩm có khả năng xuyên thủng khi thị trường có diễn biến xấu.

**2. Đề xuất cơ chế phát triển NOXH và NOTMLNT mới, sáng tạo và bền vững**

Thể chế hóa chính sách phát triển NOXH và NOTMLNT là yếu tố căn bản, quyết định sự thành bại cho chánh sách phát triển nhà ở mới. Yêu cầu khách quan của chính sách này là phải thỏa mãn các tiêu chí quan trọng: (a) Có tính pháp qui cao nhất và cần thiết ban hành *Nghị Quyết của Quốc Hội về phát triển NOXH và NOTMLNT cho giai đoạn 2023 -2030 và tầm nhìn tới 2045*, (b) thiết lập sự tham gia đa chiều, huy động nguồn lực toàn dân thông qua cơ chế PPP để phát triển NOXH và NOTMLNT (thuận lợi là đã có luật chuyên ngành về PPP – nếu cần, rà soát và điều chỉnh bổ sung đống thời với việc ban hành nghị quyết Quốc hội) và (c) xác lập vai trò chủ động và cộng đồng trách nhiệm của chính quyền địa phương, các hiệp hội doanh nghiệp và hội bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (rà soát để bổ sung, trong trường hợp người tiêu dùng là người mua nhà ở).

*Mô hình quản trị - phát triển và nguồn tài trợ mang tính bền vững.* Đây là hai thành tố phát triển chính và không thể tách rời. Thực tế, vấn đề phát triển NOXH và NOTMLNT là vấn đề quốc gia, có tính liên ngành, đòi hỏi nguồn vốn đầu tư lớn và dài hạn, và đây là hạn chế lớn của hiện trạng phát triển nhà ở. Nguồn lực quốc gia không bảo đảm để đầu tư liên tục và dài hạn, trong khi đó hành lang pháp lý về nhà ở liên quan đến rất nhiều Bộ, Ngành trung ương, địa phương. Nhận diện khách quan các hạn chế hiện nay sẽ giúp cho các đề xuất về tổ chức, bộ máy và quản lý tài chánh – đầu tư NOXH và NOTMLNT đạt được các mục tiêu căn bản sau: (a) cơ cấu quản lý và phát triển nhà mang tính đa ngành và có tính liên thông cao, (b) nguồn lực đầu tư phát triển trở nên *phi tập trung* để ngày thu hút ngày càng nhiều các nguồn lực xã hội – tư nhân, cả trong và ngoài nước để đảm bảo phát triển bền vững và (c) có sự kết nối và phân chia trách nhiệm giửa trung ương – địa phương, giửa nguồn lực nhà nước (công) – nguồn lực xã hội (tư). Do vậy, nên chăng hình thành một chức liên Bộ (KH-DT, TN-MT và Xây Dựng – Tài Chánh…) về phát triển NOXH và NOTMLNT và do một lãnh đạo Chính Phủ đứng đầu, có thể là một giải pháp quan trọng để dạt các mục tiêu nêu trên và giải quyết các vướng mắc hành chánh công trong quá trình phát triển NOXH và NOTMLNT hiện nay.

Ngoài ra, nguồn lực phát triển NOXH và NOTMLNT do Ngân Hàng Chính Sách Xã Hội Việt Nam đảm trách như hiện nay, có thể được tăng cường qua các nguồn lực lớn và có tính bền vững cao như:

* *Trái phiếu Chính phủ:* đây là nguồn lực mạnh nhất, dể huy động nhất và có chi phí tài chánh thấp nhất, vì do Chính phủ bảo lãnh và có chi phí lãi suất thấp nhất trên thị trường giao dịch trái phiếu – cổ phiếu hiện nay.
* *Nguồn tiết kiệm chi của ngân sách hàng năm:* nhiều năm qua, ngân sách nhà nước có số bội thu khá lớn, lên đến vài tỷ USD/ hàng năm. Nên chăng có thể trích một phần để bổ sung cho Ngân hàng Chính Sách Xã Hội hàng năm để phát triển NOXH và NOTMLNT.
* *Nguồn ODA không hoàn lại hay lãi suất rất thấp* từ các tổ chức tài chánh quốc về và các đối tác phát triển chánh sách của Việt Nam.
* *Các doanh nghiệp kinh doanh NOXH và NOTMLNT trong và ngoài nước:* có thể hợp tác để cung cấp tài chánh cho các dự án nhà trong các phân khúc nay, miễn là có cơ chế hợp tác PPP chính thức và hợp lý của Nhà nước.

**3.1 Các đề xuất chung, mang tính tổng quát**

a) *Chính sách phát triển NOXH và NOTMLNT phải mang tính* ***mới***, phải khắc phục được chính sách phát triển hiện nay đang lệch một cánh về phía NOXH mà không ý đến phát triển NOTMLNT như một cánh phát triển còn lại. Chính sách phát triển bằng cả hai đôi cánh: *NOXH + NOTMLNT* nên là tính mới của chiến lược phát triển NOXH và NOTMLNT của Việt Nam trong thời gian sắp tới. Chúng ta có thể tham khảo kinh nghiệm này từ thành công của Cộng Hòa Áo là cho đến hôm nay, vẫn là tồn tại *Hiệp hội phát triển NƠTMLNT của Áo* đã song hành cùng NOXH của Chính Phủ hơn 100 năm qua (1923 – 2023), và hiện góp phần giải quyết đến hơn 60% nhu cầu nhà ở của người dân, ngay cả là tầng lớp trung lưu Áo (vốn cao hơn thu nhập trung bình toàn Châu Âu) cũng đang thụ hưởng chính sách phát triển này.

Hình 1: *Một góc khu đô thị* ***Seestadt Aspern*** *đã hoàn thiện tại Vienna (Áo).[[4]](#footnote-4)*

*A group of people on a beach

Description automatically generated*

*b) Chính sách phát triển NOXH và NOTMLNT còn phải mang tính* ***sáng tạo***. Thực tế hiện nay, các vướng mắc về thủ tục pháp lý dù nhỏ nhất củng phải xin ý kiến, thỏa thuận của các cơ quan chức năng trung ương, trong khi chính các địa phương mới chịu áp lực kép để phát triển NOXH và NOTMLNT để giải quyết nhu cầu nhà ở cho nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp địa phương. Nói cách khác, chính sách phát triển NOXH và NOTMLNT phải trao quyền chủ động cho các chính quyền địa phương bằng các qui chế hợp tác phát triển nhà ở, mà trong đó phân định trách nhiệm cụ thể của Bộ, Ban, Ngành và các chính quyền địa phương. Ngoài ra, qui chế hợp tác phát triển NOXH và NOTMLNT mang tính liên ngành này phải tạo ra cơ chế huy động nguồn lực xã hội và liên kết với các doanh nghiệp phát triển NOXH và NOTMLNT có tâm huyết và nguồn lực cần thiết tham gia phát triển thông qua cơ chế công – tư (PPP) cho các dự án phát triển NOXH và NOTMLNT có sức lan tỏa lớn đến tình hình phát triễn kinh tế - xã hội của các địa phương, nhất là tại các đô thị lớn như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng…

*c) Cuối cùng, chính sách phát triển NOXH và NOTMLNT cần mang tính* ***bền vững***, lâu dài bằng việc thiết lập một khuôn mẫu định hướng chính sách phát triển cụ thể và chi tiết (đề xuất). Thành tố then chốt cho khuôn mẫu chính sách này là cơ chế Công - Tư (*Public-Private Partnership, PPP*). PPP là một mô hình hợp tác giữa các tổ chức hoặc doanh nghiệp tư nhân và cơ quan chính phủ để phát triển, xây dựng và quản lý các dự án công cộng, trong trường hợp này là các dự án NOXH và NOTMLNT. Trong PPP, cơ quan chính phủ thường cung cấp đất đai, hỗ trợ tài chính ban đầu và đảm bảo rằng dự án tuân thủ các quy định và mục tiêu xã hội. Các ưu điểm của cơ chế hợp tác công tư PPP có thể nhận định một cách chi tiết như sau: (a) *tài chính*: PPP cho phép tài trợ từ doanh nghiệp tư nhân, giúp giảm áp lực tài chính đối với ngân sách công, (b) *quản lý hiệu quả*: doanh nghiệp tư nhân thường có kinh nghiệm và kiến thức về quản lý dự án hiệu quả, (c) *kỹ thuật*: Sự kết hợp giữa kiến thức kỹ thuật của doanh nghiệp và quy định của cơ quan chính phủ có thể dẫn đến các dự án chất lượng cao và (d) *tăng tốc độ triển khai*: PPP có thể giúp giảm thời gian triển khai dự án, từ việc thiết kế đến xây dựng và giao nhà.

Các mô hình triển khai cơ chế hợp tác công tư trên thế giới đã triển khai thành công từ Châu Âu sang Châu Á như:

• *Singapore* đã sử dụng PPP để xây dựng các dự án nhà ở xã hội và thương mại lợi nhuận thấp. Hợp tác với các doanh nghiệp tư nhân đã giúp Singapore có một trong những chính sách nhà ở thành công nhất thế giới.

• *Vương quốc Anh* đã thành công trong việc sử dụng PPP để xây dựng các dự án NOXH và NOTMLNT, đảm bảo rằng cơ quan chính phủ và doanh nghiệp tư nhân cùng đóng góp vào việc giải quyết tình trạng thiếu nhà ở.

• *Hoa Kỳ* đã sử dụng PPP để tái cơ cấu và tái định cư các khu vực đô thị, cung cấp NOXH và NOTMLNT cho các cộng đồng dân cư cần thiết.

**3.2 Các đề xuất mang tính chi tiết – kỹ thuật để phát triển NOXH và NOTMLNT**

Nhằm phát triển nhà ở quốc gia đạt tính bền vững, lâu dài và ngày càng đạt hiệu quả cao hơn, cần thiết xác lập vai trò quan trọng và tăng tính chủ động của các chính quyền địa phương trong phát triển NOXH và NOTMLNT trên địa bàn các tỉnh, thành phố, vì đây là cấp hành chánh thực thi chủ yếu các chính sách phát triển nhà ở và quyết định sự thành công trên thực tế của các dự án đầu tư NOXH và NOTMLNT. Đó là:

*a) Xác lập vai trò phát triển NOXH của chính quyền địa phương:* cần trao xác lập quyền cho các địa phương phát triển NOXH từ các quỹ đất: công lập, nguồn gốc quốc hữu hóa và nguồn gốc đất hợp pháp khác, và được đầu tư xây dựng theo hình thức đầu thầu B.O.T (xây dựng – vận hành – chuyển giao) được bảo đảm bằng nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác.

b) *Các hiệp hội, doanh nghiệp phát triển – kinh doanh NOXH và NOTMLNT*: là lực lượng chủ công thực thi các dự án phát triển NOXH và NOTMLNT *theo cơ chế thị trường*. Nghĩa là, các dự án này phải có được sự ưu đãi, hổ trợ thực chất, hiệu quả về hiệu quả tài chánh và thị phần kinh doanh (ít nhất là ngang bằng với dự án kinh doanh thông thường). Việc khuyến khích, lập liên hội. hội, liên hiệp hợp tác xã kinh doanh chuyên ngành NOXH và NOTMLNT là rất cần thiết để tạo ra tiếng nói chung, đồng thuận chung của cộng đồng doanh nghiệp đối với Nhà nước và các chủ thể khác tham gia kinh doanh trên các phân khúc nhà ở này.

c) *Người mua, thuê, thuê – mua NOXH và NOTMLNT*: là người thụ hưởng và chịu các tác động trực tiếp các sản phẩm NOXH và NOTMNT, như thế cần thiết phải: (a) được xem xét và ban hành các tiêu chí rõ ràng, công bằng cho các đối tượng được sử dụng NOXH và NOTMLNT, (b) có được cam kết nhà ở từ chính quyền địa phương và (c) được bảo vệ với tư cách người tiêu dùng – hội người tiêu dùng / sử dụng NOXH và NTMLNT (theo Luật bảo về người tiêu dùng…) cho các tranh chấp về chất lượng xây dựng, quản lý, vận hành nhà ở đối với các bên có liên quan.

*d) Xây dựng chính sách riêng – đặc thù cho chương trình NOXH và NOTMLNT, hướng đến khuyến khích xã hội hóa (công – tư)*

* Xây dựng bộ khung định nghĩa dự án NOXH và NOTMLNT về diện tích và giá bán căn hộ (phù hợp với từng địa phương).
* Quy hoạch các khu đô thị để phát triển các dự án NOXH và NOTMLNT để hình thành các khu đô thị, khu dân cư, nhưng có đầy đủ hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, các tiện ích, dịch vụ và thân thiện với môi trường.
* Xây dựng tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch, thiết kế công trình theo hướng: tăng mật độ xây dựng, tăng hệ số sử dụng đất, tăng dân số (tăng 1,2 - 1,5 lần so với tiêu chuẩn hiện hành) và giảm tiêu chuẩn chỗ đậu xe.

*e) Các vấn đề mang tính hành chính – kỹ thuật để đẩy nhanh quá trình triển khai các dự án NOXH và NOTMLNT hiện nay*

* Đề nghị đưa chi phí đền bù giải tỏa đất, chi phí phân bổ đầu tư hạ tầng chính vào giá thành NOXH.
* Điều chỉnh định mức chi phí đầu tư đối với NOXH cho phù hợp với thực tế và khả thi.
* Điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình NOXH dạng chung cư cho phù hợp với thực tế và khả thi, và được cập nhật theo tình hình, chỉ tiêu lạm phát hàng năm.
* Thay việc “Miễn tiền sử dụng đất” bằng việc “Không thực hiện tiền sử dụng đất” đối với NOXH.

*f. Xây dựng cơ chế huy động nguồn lực phát triển NOXH và NOTMLNT từ người mua nhà, có sự hỗ trợ các Nhà nước và các doanh nghiệp, các tổ chức phi chính phủ:*

* *Tham khảo và học hỏi mô hình thành công quốc tế*: với kinh nghiệm thành công của Singapore khi thành lập *Quỹ tiết kiệm Trung ương (CPF)* để quản lý hệ thống quỹ tiền tiết kiệm bắt buộc, trong đó người lao động đóng góp tiết kiệm tiền lương tháng cho CPF (người sử dụng lao động đóng 14%/tháng và người lao động, công chức thu nhập thấp phải đóng 20%/tháng). Ngoài ra để người dân có thể mua nhà, Chính phủ cung cấp các khoản vay sao cho mỗi tháng *người dân chỉ phải trích dưới 20% thu nhập để trả tiền mua nhà.*
* *Triển khai các gói tài chính ưu đãi* cho các đối tượng mua NOXH và NOTMLNT (theo kinh nghiệm Singapore, Áo, và Hà Lan).
* *Giảm 5% thuế VAT* *và lệ phí đăng bộ nhà ở* cho người mua nhà NOTMLNT.

**III. Kết Luận**

Việt Nam đang trải qua một giai đoạn phát triển nhanh chóng và chuyển đổi đô thị hóa, và vấn đề nhà ở cho người dân đang trở thành một thách thức ngày càng lớn. Việc hình thành và thực hiện chính sách mới, sáng tạo và bền vững trong lĩnh vực NOXH và NOTMLNT là một yếu tố quan trọng để đảm bảo rằng người dân có khả năng tiếp cận và sở hữu những ngôi nhà phù hợp với thu nhập và nhu cầu của họ. Dưới đây, là một số điểm quan trọng về việc phát triển chính sách mới và mang tính bền vững trong bối cảnh hiện tại và tương lai của Việt Nam:

*a) Đảm bảo tính công bằng và bền vững:* Chính sách đề xuất mới cần đảm bảo tính công bằng trong việc phân phối các nguồn tài nguyên và cơ hội như đất đai và tài chính để phát triển NOXH và NOTMLNT. Điều này sẽ giúp giảm bớt khoảng cách thu nhập và tạo ra sự ổn định trong xã hội.

*b) Khả năng tiếp cận tài chính*: Chính sách đề xuất mới có thể khuyến khích sự đầu tư từ các nguồn tài trợ khác nhau như doanh nghiệp tư nhân, quỹ đầu tư xã hội, và tài trợ quốc tế. Điều này sẽ tạo ra nhiều cơ hội tiếp cận tài chính cho người dân.

*c) Tích hợp quản lý đô thị*: Sự phát triển của NOXH và NOTMLNT cần phải được tích hợp vào kế hoạch đô thị tổng thể. Chính sách mới có thể thúc đẩy tích hợp giữa việc xây dựng nhà ở và các dự án hạ tầng đô thị, như giao thông công cộng và tiện ích công cộng.

*d) Bảo vệ môi trường và bền vững*: Chính sách đề xuất mới cần đảm bảo rằng việc phát triển nhà ở không gây hại cho môi trường và bảo vệ các nguồn tài nguyên quan trọng như nước và đất đai.

*e) Thúc đẩy sáng tạo và nghiên cứu phát triển*: Chính sách đề xuất mới có thể khuyến khích sự sáng tạo và nghiên cứu trong việc phát triển các giải NOXH và NOTMLNT mới. Điều này có thể dẫn đến việc ứng dụng công nghệ và phương pháp xây dựng tiên tiến.

*f) Định hình tương lai bền vững*: Chính sách đề xuất mới cần hướng đến việc định hình tương lai bền vững cho lĩnh vực NOXH và NOTMLNT, đáp ứng nhu cầu của thế hệ tương lai và tạo ra cơ hội phát triển xã hội và kinh tế.

Tóm lại, việc hình thành và thực hiện chính sách đề xuất mới và mang tính bền vững trong việc phát triển NOXH và NOTMLNT cùng với việc tham khảo và áp dụng có chọn lọc các mô hình thành công quốc tế trong hơn 100 năm qua, là căn cứ quan trọng để đảm bảo rằng Việt Nam có thể đáp ứng nhu cầu nhà ở của dân cư một cách bền vững và đóng góp vào sự phát triển toàn diện của đất nước hiện nay và cho mai sau./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

*Luật Nhà Ở, 2014* của Quốc Hội Nước CHXHCN Việt Nam.

*Nghị Định 100/2015/NĐ-CP*, ngày 20/10/2015 về phát triển nhà ở xã hội của Chính Phủ.

*Nghị định số 49/2021/NĐ-CP* ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

*Thông tư: Số: 09/2021/TT-BXD* hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

*Văn bản hợp nhất số: 02/VBHN-BXD* do Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ban hành về việc hợp nhất Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

*Nghị quyết số 98/2023/QH15 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TPHCM do Quốc Hội ban hành,* trang thông tin điện tử Chính Phủ, 2023.

*Tổng kết thi hành chính sách phát triển nhà ở xã hội và định hướng dự thảo nghị quyết của quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp*, trang thông tin điện tử Bộ Tư Pháp, ngày 11/04/2023.

*Mô hình Nhà ở xã hội tại Thủ đô Vienna (Áo),* trang thông tin điện tử <https://meyreal.com/nha-o-xa-hoi-vienna/>, 2023.

*Social housing: A key part of past and future housing policy,* OECD (2020), <http://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>.

*Rent affordability in the affordable housing sector,* Scottish Government (2019): /2019/06/rent-affordability-affordable-housing-sector-literature-review/documents/rentaffordability-affordable-housing-sector-literature-review/rent-affordability-a.).

*Nhà ở xã hội: Thực tế Việt Nam và kinh nghiệm thế giới*, trang thông tin điện tử Báo xây dựng Việt Nam: <https://baoxaydung.com.vn/nha-o-xa-hoi-thuc-te-viet-nam-va-kinh-nghiem-the-gioi-353937.html>, 2023.

*Đi tìm mô hình nhà ở xã hội,* trang thông tin điện tử báo Nhân Dân: <https://nhandan.vn/di-tim-mo-hinh-nha-o-xa-hoi-ky-4-post761293.html>, 2023.

*Báo cáo đánh giá thực hiện các dự án nhà ở xã hội và các kiến nghị của doanh nghiệp,* Công ty cổ phần phát triển căn hộ Nam Long – NLG, 2023.

1. Tác giả là chuyên gia nghiên cứu & phát triển bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh từ năm 2006,

   Các công trình tiêu biểu: *Nhà ở thương mại lợi nhuận thấp EHOME đầu tiên tại Việt Nam, Nhà ở xã hội EHOME S*. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nguồn: OECD, 2020. [↑](#footnote-ref-2)
3. Nguồn: Tổng kết thi hành chính sách phát triển nhà ở xã hội và định hướng dự thảo nghị quyết của quốc hội thí điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, trang thông tin điện tử Bộ Tư Pháp, ngày 11/04/2023. [↑](#footnote-ref-3)
4. Nguồn: [www.myreal.com](http://www.myreal.com), 2023. [↑](#footnote-ref-4)