

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 09 / CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2016

“Về kết quả nổi bật của công tác
xây dựng quy phạm pháp luật của
Bộ Xây dựng”.

Kính gửi: - Bộ Xây dựng
- Phòng Công nghiệp Thương mại Việt Nam (VCCI)

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) có điều kiện được cộng tác rất chặt chẽ với Bộ Xây dựng trong nhiều năm qua. Nhiều ý kiến đề xuất, phản biện của Hiệp hội đã được Bộ Xây dựng lắng nghe, tiếp thu với thái độ rất cầu thị và đã đưa vào hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật dưới nhiều hình thức: luật, nghị quyết, nghị định, quyết định, thông tư... góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản. Trong những năm gần đây, Bộ Xây dựng đã tập trung hoàn thành xây dựng Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2025, gắn với phát triển đô thị, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản; Nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, hoàn thành quy hoạch chi tiết phân khu khu vực đô thị; Nâng cao hiệu quả công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; Xây dựng chuẩn mực khuyến khích công trình tiết kiệm năng lượng, công trình xanh... Trong đó, nổi bật là các quy phạm pháp luật sau đây:

1/- Chính sách phát triển nhà ở xã hội:

Luật Nhà ở 2005 đề ra chính sách nhà ở xã hội, nhưng chưa bao gồm đối tượng người thu nhập thấp đô thị, chưa có loại nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách bán cho người tiêu dùng, chưa đề ra quỹ tiết kiệm nhà ở... Nghị định 90/2006/NĐ-CP đã quy định chung cư nhà ở xã hội không cao quá 06 tầng, diện tích nhà ở xã hội từ 30-60m², **thời hạn** mua trả góp nhà ở xã hội **10 năm**, quy định các dự án nhà ở từ 10ha trở lên phải **dành đến 20%** quỹ đất để làm nhà ở xã hội. Năm 2010, Nghị định 71/2010/NĐ-CP (thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP) đã bổ sung người thu nhập thấp đô thị là đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội; Quy định thêm nhà ở xã hội để bán, Quỹ tiết kiệm nhà ở, không khống chế tầng cao nhà ở xã hội, nâng diện tích nhà ở xã hội lên tối đa 70m², quy định các dự án nhà ở từ 10ha trở lên phải **dành 20%** quỹ đất để làm nhà ở xã hội. Năm 2013, Nghị định 188/2013/NĐ-CP về quản lý và phát triển nhà ở xã hội, cùng với Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng đã góp phần hoàn thiện cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội, cho phép thế chấp nhà ở xã hội hình thành trong tương lai khi mua nhà, quy định các dự án nhà ở (*không phân biệt diện tích*) phải **dành 20%** quỹ đất để làm nhà ở xã hội, và cho phép các dự án dưới 10ha có thể lựa chọn phương thức xây nhà ở xã hội tại dự án, hoán đổi ở khu vực khác hoặc nộp bằng tiền có giá trị tương đương, quy định thời hạn trả góp **tối đa 15 năm**. Các cơ chế, chính sách đã đề ra trong Nghị định 188/2013/NĐ-CP đã được đưa vào Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP về quản lý và phát triển nhà ở xã hội, diện tích nhà ở xã hội 25 - 70m² (+10%), cho

phép thời hạn trả góp **tối thiểu 15 năm**, và xác định rõ cơ chế tạo lập nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội và các ngân hàng thương mại mạnh do Ngân hàng Nhà nước chỉ định... Hệ thống cơ chế, chính sách nêu trên đã tạo hành lang pháp lý ngày càng hoàn thiện để tạo điều kiện huy động các nguồn lực phát triển nhà ở xã hội trước mắt cũng như trong dài hạn, nhằm góp phần phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, bền vững, **mà sự bền vững của thị trường bất động sản chỉ có thể đạt được khi chúng ta giải quyết được bài toán chỗ ở cho số đông nhân dân, đó là những người có thu nhập trung bình, đặc biệt là người thu nhập thấp đô thị, trong đó có cán bộ, công chức, viên chức Nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang...** Quá trình hoàn thiện chế định về phát triển nhà ở xã hội như trên là một điển hình trong công tác xây dựng pháp luật, đã cho thấy công tác xây dựng pháp luật là một quá trình nhận thức từ thấp đến cao, từ bất cập đến ngày càng hoàn thiện hơn, nhất là thái độ cầu thị, lắng nghe tiếp thu và tổng kết thực tiễn của Bộ Xây dựng.

2/- Về việc đổi mới chính sách cho Việt kiều, người nước ngoài mua và sở hữu nhà tại Việt Nam:

Năm 2008, Quốc hội đã có Nghị quyết 18 về việc thí điểm cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà tại Việt Nam; Năm 2009, Chính phủ đã có Nghị định 51/2009/NĐ-CP triển khai thực hiện, nhưng cho đến năm 2014, toàn quốc chỉ có vài trăm Việt kiều và người nước ngoài được mua và sở hữu nhà tại Việt Nam. Để thực hiện chủ trương hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới, Bộ Xây dựng đã tiếp thu ý kiến của các tầng lớp nhân dân, trong đó có Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đề xuất và được Quốc hội thông qua Luật Nhà ở 2014 cho phép Việt kiều được mua và sở hữu nhà như người trong nước; cho người nước ngoài nhập cảnh hợp pháp được mua và sở hữu nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại. Đây là bước đột phá, tạo dựng hình ảnh đất nước Việt Nam tương đồng với các quốc gia trên thế giới, và tạo thêm động lực cho sự phát triển của thị trường bất động sản trong dài hạn.

3/- Về gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ:

Trong những năm 2008 - 2013 (trừ năm 2010 "bong bóng" bất động sản) thị trường bất động sản rơi vào tình trạng đóng băng kéo dài. Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng đã nhằm thực hiện 03 mục tiêu: Hỗ trợ giải quyết hàng tồn kho; Nợ xấu trên thị trường bất động sản; Tạo điều kiện cho người thu nhập thấp tiếp cận nhà ở. Việc thực hiện gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng của các bộ ngành (*trước hết là Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước*), các địa phương, **cộng với sự nỗ lực của cộng đồng doanh nghiệp bất động sản, và trên cơ sở phát triển hệ thống hạ tầng giao thông đô thị và liên vùng** đã góp phần quan trọng thực hiện hiệu quả cả 03 mục tiêu nêu trên và giúp cho thị trường bất động sản bắt đầu giai đoạn phục hồi kể từ cuối năm 2013 cho đến nay.

4/- Về định hướng phát triển công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả, công trình xanh thân thiện môi trường:

Bộ Xây dựng đã có Thông tư số 15/2013/TT-BXD ngày 26/09/2013 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả (QCVN 09:2013/BXD). Đây là bước khởi đầu chủ động của Bộ Xây dựng nhằm

hướng tới các công trình xanh, sử dụng nguyên vật liệu, năng lượng tái tạo và tiết kiệm năng lượng phù hợp với xu thế chung của thế giới nhằm thích ứng với tình trạng biến đổi khí hậu toàn cầu, mà gần đây hội nghị COPA21 tại Paris (Pháp) đã tiếp tục báo động và đưa ra nhiều giải pháp cấp bách và dài hạn. Bộ Xây dựng đã phối hợp với Hội đồng Công trình xanh Việt Nam đưa ra nhiều khuyến nghị với các nhà đầu tư phát triển dự án bất động sản, công trình xây dựng nhằm định hướng phát triển đô thị, phát triển các khu dân cư, nhà ở sử dụng năng lượng hiệu quả, công trình xanh thân thiện môi trường theo hướng phát triển đất nước bền vững, phù hợp với xu thế chung của thế giới.

Hiệp hội nhận thấy Bộ Xây dựng đã lắng nghe, tiếp thu các ý kiến phản biện xã hội để ngày càng hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh lĩnh vực xây dựng, phát triển đô thị - nhà ở và thị trường bất động sản. Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) tự hào đã đồng hành cùng Bộ Xây dựng trong nhiều năm qua.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- Ban Chấp hành HH;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**



Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com