

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 14/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2019

"V/v Đóng góp ý kiến nhằm hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội tại khu vực đô thị"

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 848/QĐ-TTg ngày 12/07/2018 phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án "*Đề án xây dựng chính sách tổng thể nhà ở xã hội tại Việt Nam trong giai đoạn 2021-2030*" do Chính phủ Hàn Quốc viện trợ không hoàn lại thông qua Cơ quan hợp tác quốc tế Hàn Quốc (KOICA); Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Quyết định số 1418/QĐ-BXD ngày 31/10/2018 phê duyệt văn kiện Dự án nêu trên.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy hầu hết các nước trên thế giới, kể cả ở nhiều nước công nghiệp phát triển đều có chính sách nhà ở xã hội và các chương trình phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu nhà ở ở mức tối thiểu cho đối tượng là người có thu nhập thấp, người nhập cư, điển hình như tại Singapore, Indonesia, Hàn quốc, Pháp... Trong đó, **Nhà nước giữ vai trò chủ đạo, kiến tạo chính sách**, đặc biệt là chính sách tạo quỹ đất, chính sách thuế, và chính sách tín dụng ưu đãi để hỗ trợ phát triển các dự án nhà ở xã hội, và hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho người tiêu dùng để thuê mua, thuê nhà ở xã hội phù hợp với nhiều loại đối tượng khác nhau. Trong đó, **phổ biến nhất là hình thức thuê nhà ở xã hội, phần còn lại là nhà ở xã hội thuê mua (mua trả góp dài hạn từ 20-30 năm), không có loại nhà ở xã hội để bán thu tiền ngay như ở nước ta.** Ví dụ: Hàn quốc có 05 loại hình "*căn hộ công*" cho thuê với từng nhóm đối tượng có thu nhập khác nhau, tỷ lệ đặt tiền thế chân khác nhau, thời gian thuê khác nhau (50 năm; 30 năm; 20 năm; 05-10 năm).

Đôi với nước ta, Nhà nước rất coi trọng chính sách nhà ở xã hội, và đã được đưa vào Luật Nhà ở từ năm 2005 cho đến nay. Chính sách nhà ở công lập, tiền thân của chính sách nhà ở xã hội đã được thực hiện hơn 60 năm qua. Theo số liệu tổng hợp của Bộ Xây dựng, nhu cầu nhà ở xã hội trong toàn quốc trong **giai đoạn từ năm 2011-2020 cần khoảng 440.000 căn hộ**. Trong đó, thành phố Hồ Chí Minh khoảng 134.000 căn; Hà Nội khoảng 110.000 căn; Bình Dương 41.250 căn; Đồng Nai 36.700 căn; Đà Nẵng 11.500 căn... Theo kết quả thực hiện của các địa phương, đến nay **chỉ mới thực hiện được khoảng 30% kế hoạch đã đề ra**. Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố Hồ Chí Minh cũng đã thực hiện khảo sát mẫu (*với đối tượng và địa bàn điều tra chưa phủ đầy đủ*) thì đã có đến 81.000 hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu nhà ở xã hội trong giai đoạn 2016-2020. Trong đó, cán bộ công chức: 10.000; hộ thu nhập nghèo, cận nghèo: 39.000; lao động trong khu công nghiệp: 17.000; **đa số trong các nhóm đối tượng đều chọn phương thức thuê mua nhà ở xã hội chiếm tỷ lệ từ 65% đến 94%**. Thành phố Hồ Chí Minh

đang triển khai kế hoạch xây dựng 39 dự án nhà ở xã hội với tổng số 44.701 căn hộ, và đến năm 2020, có thể xây dựng hoàn thành 20.000 căn. Nhưng trên thực tế nguồn lực ngân sách có hạn, kể cả khi thực hiện phương thức xã hội hóa vẫn chưa thể đáp ứng kịp thời nhu cầu nhà ở xã hội của cả nước, nhất là tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh công nghiệp hóa cao, mà cần phải có lộ trình, kế hoạch và giải pháp thực hiện thật khả thi. Thực hiện Chương IV Luật Nhà ở 2014 về chính sách nhà ở xã hội, Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước chỉ định; Thủ tướng Chính phủ đã có Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định 18/2018/QĐ-TTg ngày 02/04/2018 về hướng dẫn cấp bù chênh lệch lãi suất thực hiện chính sách cho vay nhà ở xã hội; Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cũng đã có văn bản số 3102/UBND-ĐT ngày 22/05/2017 về triển khai Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Ngân hàng Nhà nước đã có Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội; Bộ Xây dựng đã có Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Ngân hàng Chính sách xã hội đã có Văn bản 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016 và Văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 hướng dẫn cho vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở. Để góp phần xây dựng Đề án nói trên và thực tiễn triển khai thực hiện chính sách nhà ở xã hội trong các năm qua, Hiệp hội xin được đóng góp ý kiến nhằm hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội tại khu vực đô thị, như sau:

### **1/- Chính sách tổng thể nhà ở xã hội đã được quy định tương đối toàn diện trong Luật Nhà ở 2014:**

- Chính sách tổng thể nhà ở xã hội là một bộ phận hữu cơ của chính sách tổng thể về an sinh xã hội của Nhà nước, góp phần thực hiện quyền có chỗ ở của công dân đã được Hiến pháp quy định. Luật Nhà ở 2014 đã quy định 10 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, trong đó, có người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;

- Chính sách tổng thể nhà ở xã hội phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển đô thị; Nhà ở xã hội phải được phát triển thông qua các dự án nhà ở xã hội theo quy hoạch và kế hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Phát triển nhà ở xã hội tại đô thị phải là loại hình căn hộ chung cư cao tầng có diện tích từ 25 - 77m<sup>2</sup>, có giá bán khoảng 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>;

- Chính sách tổng thể nhà ở xã hội nhằm phát triển các loại hình nhà ở xã hội cho thuê; nhà ở xã hội thuê mua (*bán trả góp dài hạn*); nhà ở xã hội được bán trả tiền một lần (*gần tương đồng với loại hình nhà ở thương mại giá thấp*). Trong đó, nguồn vốn ngân sách nhà nước tập trung chủ yếu để phát triển nhà ở xã hội cho thuê và nhà ở xã hội thuê mua; Khuyến khích các nguồn vốn xã hội hóa để phát triển các loại hình nhà ở xã hội, nhất là loại hình nhà ở xã hội thuê mua và nhà ở xã hội được bán trả tiền một lần;

- Chính sách tổng thể nhà ở xã hội nhằm tạo các nguồn vốn bền vững để thực hiện các chương trình, dự án nhà ở xã hội trong từng giai đoạn;

- Chính sách tổng thể nhà ở xã hội nhằm tạo điều kiện hỗ trợ về tài chính thông qua chính sách tín dụng nhà ở xã hội để hỗ trợ cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và

các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (*Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định trong giai đoạn 2015-2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa cấp tín dụng ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội*). Hiện nay, lãi suất tín dụng ưu đãi 5%/năm áp dụng cho người mua nhà ở xã hội tại 04 ngân hàng thương mại Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank và người mua nhà ở xã hội thuộc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng trước đây.

## **2/- Về bố trí nguồn vốn từ ngân sách để thực hiện chính sách nhà ở xã hội:**

- Khi thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng giai đoạn 2011-2013, để giải quyết hàng tồn kho, nợ xấu và hỗ trợ người thu nhập thấp đô thị tạo lập nhà ở, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/2013/NQ-CP ngày 07/01/2013 với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, trong đó 70% tương đương 21.000 tỷ đồng hỗ trợ cho người mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá bán không quá 1,05 tỷ đồng, được hỗ trợ lãi suất vay ưu đãi 6%/năm 2013; và 5%/năm từ năm 2014 đến năm 2019; và 30% gói tín dụng ưu đãi tương đương với 9.000 tỷ đồng hỗ trợ cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Sau 03 năm thực hiện chính sách này, đến hết năm 2016, đã giải ngân được hơn 32.000 tỷ đồng, tạo điều kiện cho 56.186 người mua được nhà ở, trong đó có khoảng 1/3 là nhà ở xã hội. Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh, đã có 10.316 đối tượng được vay gói 30.000 tỷ đồng với tổng số tiền được vay là 7.032 tỷ đồng, trong đó, có 10.308 cá nhân (*chiếm tỷ lệ 18,3% đối tượng được vay ưu đãi*), đã vay 5.575 tỷ đồng và 8 chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay 1.456 tỷ đồng, tổng cộng đã giải ngân trên địa bàn thành phố được 8.488 tỷ đồng (*chiếm tỷ lệ 26,5% gói tín dụng ưu đãi*). Tuy nhiên, việc chấm dứt gói tín dụng ưu đãi này cũng đã có tác động làm cho nhiều người thu nhập thấp đô thị chưa được tiếp tục vay tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội, do hiện nay, Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về danh mục ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 chưa có "danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội" (theo Luật Nhà ở 2014) để Chính phủ có nguồn vốn ngân sách thực hiện. Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có Văn bản số 102/UBTVQH14-TCNS ngày 26/04/2017 gửi Chính phủ về phương án phân bổ chi tiết kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 đối với phần vốn còn lại, đồng ý bổ sung 2.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội, trong đó dành một phần bổ sung để thực hiện chính sách nhà ở xã hội (*Hiệp hội được biết, có 1.260 tỷ đồng được phân bổ để thực hiện chính sách nhà ở xã hội*) nhưng trên thực tế đa số các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội chưa được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi do nhu cầu quá lớn.

- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ, tại Khoản 2 Điều 33 quy định "*Trong giai đoạn 2015-2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này*", Khoản 1 Điều 15 bao gồm các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Quy định này của Chính phủ trên thực tế là chưa thực hiện Khoản (1.c) Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội "*Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam*". Do vậy, đã dẫn đến tình trạng nhiều chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang xây dựng dở dang không được tiếp tục vay để hoàn thành dự án, nhiều người vay mua nhà ở xã hội nhưng chưa được nhận nhà trong năm 2016 cũng không còn được tiếp tục vay ưu đãi, mà phải chuyển

sang vay thương mại nên cả chủ đầu tư dự án và người vay mua nhà ở xã hội gặp rất nhiều khó khăn.

- Hiện nay, việc triển khai thực hiện chính sách nhà ở xã hội đang bị trở ngại do chưa bố trí được đủ nguồn vốn từ ngân sách để đáp ứng nhu cầu vay vốn của các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội. Do vậy, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) kiến nghị Quốc hội bổ sung "*Chương trình thực hiện chính sách nhà ở xã hội*" vào Điều 7 Nghị quyết số 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về "*Các chương trình mục tiêu*", bao gồm 21 danh mục được ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 và bố trí khoản chi ngân sách thực hiện chính sách nhà ở xã hội hàng năm tùy theo khả năng ngân sách, trước hết là năm 2019, để Chính phủ có căn cứ thực hiện. Trước mắt, đối với khoản chi ngân sách 1.260 tỷ đồng, Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước xem xét phân bổ nguồn vốn ngân sách cho cả 04 tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định, gồm có Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank, là những ngân hàng chủ lực đã tham gia thực hiện chính sách cho vay ưu đãi các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, chứ không phải chỉ có Ngân hàng Chính sách xã hội.

3/- Về điều kiện phải gửi tiết kiệm để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội; Lãi suất tiết kiệm nhà ở xã hội:

- Khoản 2 điều 74 Luật Nhà ở 2014 đã quy định: "*Ngân hàng Chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định*", có thể hiểu là sau thời gian tối thiểu 12 tháng đã gửi tiết kiệm thì hộ gia đình, cá nhân mới đạt được điều kiện để vay vốn ưu đãi (*gửi tiết kiệm trước*). Tuy nhiên, tại khoản 5 điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ đã quy định: "*Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khí vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay*", lại có thể hiểu là hộ gia đình, cá nhân phải gửi tiết kiệm kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng (*gửi tiết kiệm sau*), nên tại mục (3.a) văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội đã quy định người vay vốn phải đáp ứng đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện "*phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại Ngân hàng Chính sách xã hội với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng* với Ngân hàng Chính sách xã hội" (*gửi tiết kiệm sau*);

- Về lãi suất tiết kiệm nhà ở xã hội, tại Văn bản số 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016, Ngân hàng Chính sách xã hội quy định mức lãi suất tiết kiệm nhà ở xã hội bằng với mức lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội (*Năm 2018, mức lãi suất là 4,8%/năm*). Mức lãi suất này rất thấp và chưa hợp lý.

Để thống nhất tổ chức thực hiện, Hiệp hội kiến nghị:

3.1)- Kiến nghị người có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội có thể chọn thực hiện việc gửi tiết kiệm hàng tháng kể từ thời điểm hiện nay, hoặc có thể chọn gửi tiết

kiệm hàng tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng để mua, thuê mua nhà ở xã hội. Bởi vì hiện nay, khi mới cho đăng ký mua nhà ở xã hội thì những người đăng ký sớm sẽ có thể được giải quyết mua nhà trước nên sẽ phải đồng thời gửi tiết kiệm nhà ở xã hội ngay khi ký hợp đồng mua nhà. Sau này, số lượng người mua nhà ở xã hội nhiều hơn phải chờ đợi giải quyết thì thực hiện cơ chế gửi tiết kiệm nhà ở xã hội trước rồi mới được mua nhà.

3.2)- Kiến nghị thực hiện thống nhất một chính sách về tiết kiệm nhà ở xã hội và lãi suất vay mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định;

3.3)- Kiến nghị xác định thời hạn gửi tiết kiệm 12 tháng là đủ điều kiện về việc phải gửi tiết kiệm để mua, thuê mua nhà ở xã hội;

3.4)- Kiến nghị người gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội cũng được hưởng lãi suất tiết kiệm bằng mức lãi suất tiết kiệm thông thường tại các ngân hàng thương mại (*hiện nay khoảng 7%/năm*) đối với các khoản tiền gửi trên 12 tháng, để khuyến khích đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội tham gia, tạo thêm nguồn lực thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

#### 4/- Về mức gửi tiết kiệm nhà ở xã hội:

Tại văn bản số 2510/NHCS-TDSV ngày 26/07/2016, Ngân hàng Chính sách xã hội quy định khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi phải thực hiện gửi tiết kiệm với "**Mức gửi hàng tháng tối thiểu bằng mức trả nợ hàng tháng** của người vay vốn". Quy định này sẽ dẫn đến mức gửi tiết kiệm khác nhau do giá mua nhà ở xã hội khác nhau (*do có căn hộ 1 phòng ngủ, 2 phòng ngủ trong cùng tòa nhà chung cư, hoặc giữa các dự án NOXH khác nhau*). Hơn nữa, trường hợp người gửi tiết kiệm chưa đến lượt được mua nhà ở xã hội (*do nguồn cung không đáp ứng kịp nhu cầu*) thì sẽ không xác định được "*mức trả nợ hàng tháng*" để gửi tiền tiết kiệm. Ngoài ra, quy định này còn có điểm bất hợp lý là mức gửi tiết kiệm hàng tháng cao, bên cạnh đó người mua nhà ở xã hội còn phải trả lãi vay hàng tháng trong năm đầu do chưa phải trả nợ gốc, và trước đó đã phải trả 20% giá trị hợp đồng mua nhà ở xã hội, thì toàn bộ chi phí hàng tháng sẽ là gánh nặng cho người mua nhà ở xã hội (*Ví dụ: Vay 600 triệu đồng, lãi suất 5%/năm trong 15 năm. Nếu "mức trả nợ hàng tháng" được ân hạn trong năm đầu chưa trả nợ gốc thì chỉ phải trả lãi khoảng 2,5 triệu đồng, và mức gửi tiết kiệm sẽ là khoảng 2,5 triệu đồng, tổng cộng phải chi khoảng 5 triệu đồng/tháng; Nếu "mức trả nợ hàng tháng" được tính bao gồm cả trả lãi và nợ gốc thì khoảng 5,8 triệu đồng (trả lãi khoảng 2,5 triệu đồng, trả nợ gốc khoảng 3,3 triệu đồng), nên mức gửi tiết kiệm sẽ lên đến khoảng 5,8 triệu đồng, tổng cộng phải chi tổng cộng khoảng 8,3 triệu đồng/tháng, bao gồm trả lãi 2,5 triệu đồng và gửi tiết kiệm 5,8 triệu đồng, rất nặng cho người vay ưu đãi*). Do vậy, **Hiệp hội kiến nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng Chính sách xã hội xem xét nên ấn định mức gửi tiết kiệm nhà ở xã hội cố định hàng tháng có thể ở mức không quá 01 triệu đồng để dễ thực hiện và phù hợp với khả năng tài chính của người vay hơn.**

## **5/- Về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội:**

- Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định về khung lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội: *"Lãi suất vay không thấp hơn lãi suất cho vay hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/08/2015 của Thủ tướng Chính phủ, đồng thời không vượt quá lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP"*; Lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng là 5%/năm;

- Căn cứ quy định của Luật Nhà ở 2014, Ngân hàng Nhà nước đã chỉ định 04 tổ chức tín dụng là Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV tham gia cấp tín dụng nhà ở xã hội. Theo quy định tại khoản (5.b) điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 thì *"Lãi suất cho vay ưu đãi tại các tổ chức tín dụng do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho từng thời kỳ"*.

**Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước đề nghị Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội thống nhất cùng một loại lãi suất và cùng thực hiện cơ chế gửi tiết kiệm nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV.**

Bên cạnh đó, Hiệp hội cũng kiến nghị Ngân hàng Nhà nước đề nghị Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội thống nhất như lãi suất trên đây đối với cả người mua nhà ở xã hội theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng để đảm bảo tính thống nhất của pháp luật.

Về lâu dài, khi nền kinh tế phát triển mạnh hơn, Hiệp hội kiến nghị thực hiện mức lãi suất ưu đãi vay mua nhà ở xã hội từ 3-3,5%/năm để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người có thu nhập thấp đô thị.

## **6/- Về thời hạn cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội và định kỳ hạn trả nợ:**

Theo quy định tại khoản 6 điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và tại khoản 4 điều 7 Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09/12/2015 của Ngân hàng Nhà nước đối với khách hàng vay tín dụng ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì đều đã quy định: *"Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên"*.

Ngày 27/07/2016, Ngân hàng Chính sách xã hội đã ban hành hướng dẫn số 2526/NHCS-TDSV, tại mục 6 đã quy định *"Thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên"*; và tại mục (11.b) đã quy định: *"Người vay vốn chưa phải trả nợ gốc trong thời gian ân hạn 12 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên"*. Các quy định này rất tốt, rất có lợi cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội, nhưng có thể đã vượt quá thẩm quyền của Ngân hàng Chính sách xã hội; và chưa được chặt chẽ, bởi lẽ: (i) *Thời hạn cho vay có liên quan đến cơ chế tái cấp vốn, cấp bù lãi suất của Ngân hàng Nhà nước cho Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng được chỉ định;* (ii) *Đối tượng nào được vay 15 năm, đối tượng nào được vay 20 năm, đối tượng nào được vay 25 năm... có thể dẫn tới cơ chế "xin - cho", vận dụng tùy tiện;* (iii) *Việc quy định ân hạn chưa phải trả nợ gốc thuộc thẩm*

*quyền của Ngân hàng Nhà nước. Do vậy, Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước quy định thời hạn cho vay nhà ở xã hội trong từng thời kỳ, và kiến nghị quy định ân hạn chưa phải trả nợ gốc (hoặc lãi vay), để thực hiện thống nhất tại Ngân hàng Chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định.*

#### **7/- Về đặt cọc tiền thuê nhà ở xã hội:**

Theo quy định tại khoản 6 điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP thì "*Người thuê nhà ở xã hội có trách nhiệm nộp trước cho bên cho thuê nhà một khoản tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên, nhưng tối đa không vượt quá 12 tháng, tối thiểu không thấp hơn 03 tháng tiền thuê nhà ở để bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của người thuê nhà*". Khoản tiền đặt cọc này quá nặng, cao gấp nhiều lần thực tế hiện nay, chỉ đặt cọc tiền thuê nhà thương mại phổ biến từ 01 - 03 tháng mà thôi. **Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ quy định khoản tiền đặt cọc này chỉ bằng 01 đến 03 tháng tiền thuê nhà như thông lệ ngoài xã hội để giảm bớt gánh nặng cho người thuê nhà ở xã hội.**

#### **8/- Về quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở xã hội:**

Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh đã phủ kín quy hoạch phân khu chi tiết 1/2000. Theo quy định của Luật Nhà ở thì phát triển nhà ở xã hội phải theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị và theo dự án. Hiệp hội kiến nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường trình Thành phố phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại vừa và nhỏ (*trong đó có khoảng 25% là loại căn hộ nhỏ có diện tích từ 25m<sup>2</sup> đến 45m<sup>2</sup> ở một số quận ven và các huyện ngoại thành*), giá rẻ, để hình thành các khu đô thị vệ tinh theo quy chuẩn xây dựng của Bộ Xây dựng (*dự kiến sắp ban hành*) dành cho người có thu nhập thấp và đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội **trên địa bàn từng quận, huyện** và cụm nhà ở xã hội **theo khu vực có tính liên quận**, nhất là các huyện có quỹ đất nông trường, trên tất cả các hướng của thành phố, có đầy đủ tiện ích (*bệnh viện, trường học, thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí...*), có cự ly đến chỗ làm việc hợp lý được kết nối giao thông thuận tiện.

**9/- Chuẩn bị quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, trước hết là sử dụng hiệu quả quỹ đất công; sử dụng hiệu quả quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại của doanh nghiệp tư nhân để làm nhà ở xã hội; gắn liền với các khu công nghiệp; và phối hợp với Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam thực hiện thiết chế nhà ở công đoàn để giải quyết nhà ở cho công nhân, lao động trước hết là tại các khu công nghiệp:**

Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư của tất cả các dự án nhà ở thương mại phải có trách nhiệm dành 20% quỹ đất kinh doanh của dự án để tham gia chương trình phát triển nhà ở xã hội. Đây là nguồn lực rất lớn để phát triển nhà ở xã hội, cần được sử dụng hiệu quả. Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định các dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 10 ha trở lên phải xây nhà ở xã hội trong dự án; các dự án có quy mô dưới 10 ha có thể lựa chọn xây dựng nhà ở xã hội tại dự án, hoặc hoán đổi nhà ở xã hội ở dự án khác, hoặc thực hiện nghĩa vụ này bằng tiền. **Quy định dự án có quy mô từ 10 ha trở lên phải xây nhà ở xã hội trong dự án có thể chưa phù hợp với tất cả dự án lớn. Hiệp hội kiến nghị cho phép tất cả các doanh nghiệp đều được lựa chọn 01 trong 03 phương thức để thực hiện nghĩa vụ: (i) Xây dựng nhà ở xã hội tại dự án; (ii) Hoán đổi quỹ đất hoặc quỹ nhà ở xã hội có giá trị tương đương tại vị trí khác; (iii) Hoặc thanh toán bằng tiền,**

tùy theo điều kiện của từng dự án cụ thể do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định. Nguồn tiền thu được này sẽ được đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở xã hội theo quy hoạch của địa phương. Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách thu được từ quỹ đất 20% dành cho nhà ở xã hội tại các dự án nhà ở thương mại, chỉ để phát triển nhà ở xã hội mà thôi. Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị sử dụng hiệu quả quỹ đất công để tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; và phối hợp chặt chẽ với tổ chức công đoàn để thực hiện thành công thiết chế nhà ở cho công nhân, lao động trước hết là tại các khu công nghiệp.

**10/- Về chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm duyệt thiết kế, thẩm duyệt phòng cháy, chữa cháy, thỏa thuận chiều cao tối đa các dự án nhà ở xã hội:**

- Theo quy định tại khoản 4 điều 9 Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì dự án nhà ở có quy mô từ 2.500 căn trở lên, kể cả dự án nhà ở xã hội, phải làm thủ tục gửi Bộ Xây dựng thẩm định để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Theo quy định tại khoản 9 điều 1, Nghị định 42/2017/NĐ-CP ngày 05/04/2017 thì các công trình cấp 1 (*trên 24 tầng, trên 74m*), kể cả dự án nhà ở xã hội, đều phải được Cục Quản lý các hoạt động xây dựng Bộ Xây dựng thẩm duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công;

- Theo quy định tại khoản (5.a) điều 7 Thông tư 66/2014/TT-BCA ngày 16/12/2014 của Bộ Công an thì Cục Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các công trình nhóm A; dự án công trình có chiều cao từ 100m trở lên;

- Theo quy định hiện nay thì các dự án nhà cao tầng (*từ 10 tầng trở lên*) phải được Cục Tác chiến Bộ Quốc phòng thỏa thuận cao độ tĩnh không;

- Hiện nay, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã có quỹ đất phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở thì mới thực hiện thủ tục giao đất làm dự án nhà ở xã hội.

Hiệp hội nhận thấy các quy định này chưa hợp lý, nhất là đối với các dự án nhà ở xã hội cao tầng. Đề rút ngắn thời gian phê duyệt dự án, giảm bớt thủ tục hành chính không cần thiết, Hiệp hội kiến nghị:

**10.1)- Kiến nghị giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư tất cả các dự án nhà ở xã hội, kể cả dự án từ 2.500 căn trở lên;** Kiến nghị giao cho Sở Xây dựng thẩm duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật các công trình cấp 1 (*trên 24 tầng, trên 74m*); Kiến nghị giao cho Sở Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy công trình nhóm A; dự án công trình có chiều cao từ 100m trở lên; Kiến nghị giao cho Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc thỏa thuận chiều cao tối đa công trình (*trên cơ sở Cục Tác chiến thống nhất với Sở Xây dựng, hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc, hoặc Bộ Tư lệnh thành phố về bản đồ phễu bay, và cao độ tĩnh không*);

**10.2)- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho thực hiện thủ tục hành chính rút gọn để giải quyết nhanh các dự án đầu tư phát triển nhà ở xã hội;** Cho miễn thủ tục cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án nhà ở xã hội sử dụng thiết kế mẫu nhà ở xã hội chung cư cao tầng đã được giải thưởng trong cuộc thi do Sở Xây dựng tổ chức;



**10.3)- Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Sở Tài nguyên Môi trường chấp thuận chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản (2.c) Điều 57 Luật Nhà ở 2014: "Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội", chứ không cần phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở trước rồi mới cho thực hiện dự án nhà ở xã hội.**

**11/- Khuyến khích phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại cho thuê giá rẻ:**

**11.1)-** Hiện nay tại thành phố Hồ Chí Minh, có doanh nghiệp làm các dự án nhà ở thương mại quy mô vừa và nhỏ, phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, không có sự ưu đãi về vay vốn tín dụng, về thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp như dự án nhà ở xã hội, nhưng nhiều doanh nghiệp vẫn thực hiện được những dự án nhà ở xã hội bằng nguồn vốn tư nhân hoặc dự án nhà ở thương mại giá thấp, vừa túi tiền để bán, thuê mua, hoặc cho thuê, với **giá cho thuê khoảng 1,5 triệu đồng/tháng, đặt cọc 01 tháng tiền thuê nhà, và cả dự án xây dựng nhà ở xã hội cho thuê trả tiền thuê hàng tháng bằng nguồn vốn ngoài ngân sách. Hiệp hội kiến nghị Nhà nước có chính sách thí điểm để khuyến khích doanh nghiệp thực hiện các dự án nhà ở xã hội; Riêng đối với các dự án nhà ở thương mại cho thuê giá thấp (giá thuê khoảng từ 1,5 triệu - 3 triệu đồng/tháng) được tạm hoãn chưa nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong vòng đời của dự án (do Luật Đất đai 2013 đã quy định không miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các dự án nhà ở thương mại), được giảm thuế VAT còn 5%, thuế thu nhập doanh nghiệp còn 10%, có chính sách tín dụng ưu đãi... thì còn có thể giảm thêm giá cho thuê loại nhà này, và thu hút thêm nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư, tạo điều kiện cho người thu nhập thấp đô thị thuê được nhà ở giá rẻ.**

**11.2)- Kiến nghị Chính phủ thí điểm cho doanh nghiệp được đầu tư phát triển phòng ở cho thuê có diện tích dưới 25m<sup>2</sup>/phòng:**

Điều 3 Thông tư 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng cho phép xây dựng mỗi phòng ở của nhà ở xã hội do gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua có diện tích sử dụng không được nhỏ hơn 10m<sup>2</sup> (kể cả khu vệ sinh), diện tích sử dụng bình quân không nhỏ hơn 5m<sup>2</sup>/người. Hiện nay, tại thành phố Hồ Chí Minh, chính các hộ gia đình và cá nhân đã cung cấp cho thị trường các khu nhà trọ, phòng trọ, đã giải quyết đến khoảng 80% nhu cầu thuê phòng trọ của sinh viên, công nhân lao động, người thu nhập thấp và người nhập cư. Nhưng các phòng trọ này thường không đảm bảo chất lượng, an toàn và an ninh. Nếu các doanh nghiệp được tham gia đầu tư các khu nhà trọ thì đảm bảo chất lượng xây dựng, đủ tiện ích và đảm bảo an toàn, an ninh hơn. Mặc dù Cục Quản lý nhà và Thị trường Bất động sản đã có văn bản trả lời, không đồng ý cho phép doanh nghiệp làm chủ đầu tư dự án phòng trọ cho thuê có diện tích dưới 25m<sup>2</sup>, nhưng một lần nữa, Hiệp hội **kiến nghị Chính phủ cho phép thí điểm cho doanh nghiệp cũng được đầu tư phát triển phòng trọ cho thuê có diện tích dưới 25m<sup>2</sup>/phòng, để đáp ứng nhu cầu và tạo ra sự cạnh tranh để các cá nhân, hộ gia đình nâng cấp chất lượng và dịch vụ phòng trọ, nhà trọ hiện nay. Nhất là hiện nay, Nhà nước đang có chủ trương chuyển đổi kinh doanh của các cá nhân, hộ gia đình thành doanh nghiệp, dẫn đến sẽ có nhiều chủ nhà trọ, phòng trọ sẽ đủ điều kiện chuyển thành doanh nghiệp, thì không có lý do gì mà không cho doanh nghiệp bất động sản được đầu tư loại phòng trọ, nhà trọ này.**

11.3)- Hiệp hội kiến nghị Chính phủ cho phép hạch toán chi phí thực tế để giải phóng mặt bằng các dự án nhà ở xã hội, hiện đang chiếm khoảng trên dưới 50% giá thành, để góp phần làm giảm giá thành nhà ở xã hội, bởi vì hiện nay doanh nghiệp chỉ được tính chi phí giải phóng mặt bằng rất thấp, chỉ bằng khoảng 20-30% chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã bỏ ra.

11.4)- Hiệp hội kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, Ngành và quận, huyện tháo gỡ nút thắt "*chỉ tiêu dân số*" của các quận, huyện, phường, xã, để tạo điều kiện cho doanh nghiệp tham gia "*Chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị*", nhất là Chương trình di dời nhà trên và ven kênh rạch, Chương trình xây dựng lại chung cư cũ, Chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp. Bởi vì trong công tác chỉnh trang đô thị các khu dân cư cũ lụp xụp, thấp tầng đòi hỏi phải chỉnh trang theo ô phố, khu phố, và phát triển lên cao tầng để làm tăng độ thông thoáng, cây xanh, đường giao thông trên mặt đất. Với quy mô dân số của thành phố Hồ Chí Minh lên đến gần 13 triệu người, trong đó có gần 3 triệu người nhập cư, trong lúc theo số liệu thống kê chính thức thì dân số thành phố chỉ có 8,3 triệu người, đã dẫn tới việc lập kế hoạch và các chỉ tiêu phát triển kinh tế, xã hội không phù hợp với tình hình thực tế.

**Trân trọng kính trình!**

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Bộ Tài chính; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Ngân hàng Nhà nước;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực UBND TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com