

BÁO CÁO

về tình hình triển khai nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp phục vụ xây dựng Đề án “Tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp” trình Ban Bí thư Trung ương Đảng

I. KHÁI QUÁT, ĐÁNH GIÁ VỀ CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI ĐỊA PHƯƠNG GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2010 ĐẾN NAY

Những năm qua, công nghiệp của tỉnh Đồng Nai có bước phát triển nhanh, trở thành động lực chính thúc đẩy tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Công nghiệp phát triển đã tạo ra hàng trăm nghìn việc làm mới cho người lao động; song, số lượng công nhân tăng nhanh, tập trung đông đã tạo áp lực lớn tại một số địa phương trên địa bàn tỉnh, nhất là về vấn đề chỗ ở. Các cấp, các ngành đã quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo, đề ra các giải pháp, cơ chế, chính sách để phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; đã tập trung rà soát ưu tiên quỹ đất, bổ sung quy hoạch xây dựng nhà ở dành cho công nhân; bước đầu đã thu hút đầu tư và triển khai thực hiện một số dự án nhà ở xã hội cho công nhân; qua đó, đã giúp giải quyết một phần nhu cầu chỗ ở cho công nhân và tạo tiền đề để đẩy mạnh phát triển trong thời gian tới.

Nghị quyết Đại hội đại biểu lần thứ XI Đảng bộ tỉnh Đồng Nai ngày 10 tháng 12 năm 2020: *“Triển khai thực hiện đồng bộ các chính sách giảm nghèo bảo đảm mục tiêu giảm nghèo bền vững, hạn chế tái nghèo. Tạo điều kiện cho người nghèo, hộ nghèo tiếp cận thuận lợi các dịch vụ xã hội cơ bản (y tế, giáo dục, nhà ở, nước sạch, tiếp cận nguồn thông tin, bảo hiểm xã hội,...).”*

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Đồng Nai đã ban hành Nghị quyết 07-NQ/HĐND về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trong đó nêu rõ quan điểm, mục tiêu:

- Phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội là nhiệm vụ cấp bách để giải quyết các vấn đề thực tiễn đang đặt ra; là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị, cộng đồng và nhân dân; là giải pháp quan trọng để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh, đảm bảo mục tiêu phát triển toàn diện, vững chắc theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh nhiệm kỳ 2020-2025 đã đề ra.

- Phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội phải phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu thực tế; đáp ứng các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội cho công nhân, người lao động có cuộc sống ổn định, an toàn xã hội, môi trường bền vững, thích ứng với khả năng biến đổi khí hậu, tiết kiệm tài nguyên đất đai.

- Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; ưu tiên, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các doanh nghiệp sản xuất trong Khu công nghiệp có nhiều lao động được đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

- Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân các Khu công nghiệp, nhằm giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở. Đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và phát triển nhà ở công nhân gắn liền với trách nhiệm của người sử dụng lao động, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai, chính quyền địa phương và các tổ chức công đoàn; theo phương thức phù hợp với yêu cầu của hoạt động sản xuất, quy định nhà ở công nhân là một hạ tầng thiết yếu của Khu công nghiệp.

- Phát triển nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội theo dự án có vị trí, quy mô gắn với khu vực tập trung nhiều đối tượng có nhu cầu nhà ở xã hội, tại các quỹ đất phát triển nhà ở xã hội được bố trí trong quy hoạch dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở nhằm đảm bảo công bằng và tăng khả năng tiếp cận hạ tầng đồng bộ và các dịch vụ xã hội thiết yếu.

- Đa dạng hoá nguồn cung nhà ở thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế,... trong đó, tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.

- Quan tâm giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho công nhân gắn với khu vực sản xuất, bảo đảm đáp ứng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu về giao thông, y tế, giáo dục, văn hóa của các Khu nhà ở, tạo chỗ ở ổn định, nâng cao đời sống để công nhân an tâm lao động sản xuất, góp phần an sinh xã hội.

- Chính quyền địa phương các huyện, thành phố cần tập trung nâng cao chất lượng nhà ở trợ hiện hữu thông qua thúc đẩy áp dụng thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch khi cải tạo và xây dựng lại đối với nhà ở trợ riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự.

Để cụ thể hoá Nghị quyết các kỳ Đại hội, Chương trình hành động của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh, Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Thường trực Tỉnh ủy Đồng Nai đã có nhiều chủ trương, chỉ đạo triển khai việc phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh, tỉnh đã phê duyệt và triển khai các Đề án, Chương trình, Kế hoạch về nhà ở: Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2020; Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2030; Đề án hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, hộ nghèo khu vực nông thôn; Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020; Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025.

Tỉnh ủy Đồng Nai tập trung, chỉ đạo đối với việc triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh: Tổ chức Hội nghị xúc tiến đầu tư nhà ở xã hội; chỉ đạo các ngành trong việc lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng phải bố trí quỹ đất thực hiện nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật; chỉ đạo Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thành lập Tổ Công tác tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội,...

II. ĐÁNH GIÁ CỦA ĐỊA PHƯƠNG VỀ THỰC TRẠNG CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT CỦA NHÀ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

Trong những năm qua, việc chăm lo giải quyết, cải thiện nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là một vấn đề an sinh xã hội, một nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; trong đó đặc biệt chú trọng việc đẩy mạnh phát triển nhà ở để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nhất là người có công với cách mạng, người nghèo khu vực nông thôn, vùng thường xuyên bị thiên tai, bão, lũ, người thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân Khu công nghiệp.

Hệ thống chính sách, pháp luật về nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp tương đối đầy đủ; Chính phủ và các Bộ ngành đã có nhiều cơ chế, giải pháp và chỉ đạo triển khai thực hiện nhằm đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội (*gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng; chương trình mục tiêu quốc gia về hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách: Người có công, người nghèo,...*); các cấp ủy Đảng và chính quyền địa phương từng bước nhận thức rõ tầm quan trọng của việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp; các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị đã thực hiện việc dành quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; một số doanh nghiệp tích cực tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Tuy nhiên, hiện nay vẫn còn nhiều lý do khiến các chủ đầu tư không mặn mà với phân khúc nhà ở xã hội, đa phần là chính sách ưu đãi về giảm thuế, miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... còn khó thực hiện. Một phần vì chính sách

ưu đãi hướng đến người mua nhà, chưa hướng đến chủ đầu tư (*chủ đầu tư chỉ được hưởng lợi nhuận định mức 10%*).

Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ ra đời thậm chí còn giảm bớt ưu đãi với chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội. Theo đó, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ đã không cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được dành 20% diện tích sàn nhà ở để bán thương mại, chỉ còn hình thức dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. Trước đây theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, chủ đầu tư có thể dành 20% đất ở để xây dựng công trình kinh doanh thương mại hoặc dành 20% sàn nhà ở để bán theo giá thương mại thì hiện tại theo quy định hiện hành chủ đầu tư chỉ còn một hình thức là dành 20% quỹ đất để xây dựng công trình kinh doanh thương mại.

Một số bất cập đối với cơ chế, chính sách, pháp luật của nhà nước về nhà ở xã hội trong giai đoạn này như sau:

a) Thứ nhất, về đối tượng được hưởng thụ của dự án nhà ở xã hội

- Nhóm đối tượng là người có thu nhập thấp tại khu vực nông thôn không được mua/thuê/thuê mua nhà ở xã hội: Theo quy định tại Điều 49, 50, 51 Luật Nhà ở năm 2014, nhóm đối tượng *“Hộ gia đình có thu nhập thấp tại khu vực nông thôn không thuộc đối tượng được mua/thuê/thuê mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội.”*

- Việc các doanh nghiệp, hợp tác xã mua/thuê nhà ở xã hội để cho công nhân mình thuê lại: Khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở năm 2014 xác định hình thức *“Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê”* là một hình thức phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định của Chính phủ không có hành lang pháp lý cho hình thức phát triển nhà ở xã hội này. Trên địa bàn tỉnh hiện nay, nhiều doanh nghiệp (*đặc biệt là các doanh nghiệp FDI*) có nhu cầu thuê/mua nhà ở xã hội cho công nhân của mình ở nhằm mục tiêu tăng cường kỷ luật, tập trung quản lý, phòng tránh tệ nạn xã hội và dịch bệnh là rất lớn và đặc biệt nâng cao hiệu quả sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã. Tuy nhiên với khung pháp lý hiện hành, việc đó chưa thể triển khai thực hiện.

b) Thứ hai, trường hợp Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20%:

Theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ, quy định: *“Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập và dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sử dụng phần quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó không thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở*

xã hội”. Điều này dẫn đến các bất cập như sau:

- Theo định nghĩa “*Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*” như trên thì trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% thì không được xem là dự án nhà ở xã hội; như vậy sẽ không được hưởng các chính sách ưu đãi theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2014 (*các ưu đãi như miễn tiền sử dụng đất, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, được vay vốn lãi, ...*). Việc chủ đầu tư không được hưởng chính sách ưu đãi sẽ làm cho giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội cao bằng với giá nhà ở thương mại.

- Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành dự án nhà ở thương mại (*dự án cấp I*); nay chủ đầu tư đó có nguyện vọng tiếp tục thực hiện đầu tư nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của dự án nhà ở thương mại đó thì không được tách quỹ đất 20% thành dự án nhà ở xã hội độc lập (*tách thành dự án cấp II*) mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư (*giãn tiến độ*) dự án cấp I. Tuy nhiên, nhiều trường hợp việc xem xét cho phép giãn tiến độ dự án cấp I không thực hiện được vì một số dự án cấp I đã hết thời hạn đầu tư quá 24 tháng.

c) Thứ ba, về việc dành 20% diện tích sàn nhà ở để kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội

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 có quy định về việc dành 20% diện tích sàn nhà ở xã hội để kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 đã bỏ quy định này. Theo đó, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không được sử dụng 20% diện tích sàn nhà ở để kinh doanh thương mại; đồng thời, theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng quy định tùy theo quy mô dân số của dự án mà phải có một số công trình dịch vụ phục vụ cho dự án như nhà trẻ, mẫu giáo, siêu thị mini,...

d) Thứ tư, về quy định phải lập quy hoạch chi tiết dự án trước khi lựa chọn nhà đầu tư

Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. Nội dung này phát sinh thủ tục ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của địa phương.

đ) Thứ năm, về việc xét duyệt các đối tượng đủ điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung bởi điểm b khoản 13 Điều 1 Nghị định số

49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ quy định: “*Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên (theo nguyên tắc quy định tại Điều 23 Nghị định này) về Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án để kiểm tra nhằm xác định đúng đối tượng được hỗ trợ và loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần hoặc **đã có nhà ở, đất ở**; đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở; có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương...*”.

Quy định nêu trên hiện nay rất bất cập trong việc triển khai thực hiện tại các địa phương, tiêu chí không có nhà ở, đất ở không rõ được thực hiện tại nơi có dự án, địa bàn huyện nơi đối tượng thường trú, tạm trú hay trên địa bàn toàn tỉnh, cả nước, dẫn tới cách triển khai của các địa phương khác nhau, không thống nhất. Bên cạnh đó, việc rà soát các đối tượng để xem có nhà ở, đất ở hay chưa trong giai đoạn này còn nhiều bất cập, như: Sổ đỏ thường cấp cho hộ gia đình trong đó có bố mẹ và đối tượng đăng ký mua nhà. Vậy đối tượng đó có được coi là chưa có đất ở, nhà ở hay không; ... ngoài ra, mặc dù các đối tượng đã có nhà ở, có đất ở nhưng ở quê, đi làm tại khu công nghiệp ở xa muốn thuê hoặc mua nhà để ổn định lao động lại không được mua, thuê mua.

e) Thứ sáu, về thời điểm thẩm định giá bán/thuê/thuê mua nhà ở xã hội

Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ thì sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư phải xây dựng và công bố giá bán/cho thuê/cho thuê mua tạm tính. Tuy nhiên, không có quy định về việc giá tạm tính này có phải được cơ quan nhà nước thẩm định hay không.

Theo khoản 3 Điều 21a Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ quy định:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề nghị theo quy định sau:

a) Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá tổ chức thẩm định và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả và thời hạn thực hiện thẩm định.

Trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở xã hội và đã được kiểm toán về chi phí của dự án theo quy định thì Sở Xây dựng có thể căn cứ vào báo cáo kiểm toán để thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án.

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Hồ sơ hợp lệ đề nghị thẩm định giá của chủ đầu tư, Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm

định giá có trách nhiệm tổ chức thẩm định và có văn bản thông báo kết quả thẩm định cho chủ đầu tư, trong đó nêu rõ các nội dung đồng ý và nội dung cần chỉnh sửa (nếu có).

Căn cứ văn bản thông báo kết quả thẩm định, chủ đầu tư ban hành giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội của dự án trên nguyên tắc không được cao hơn giá đã được thẩm định.

c) Nếu quá thời hạn quy định tại điểm b khoản này mà Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá không có văn bản thông báo kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được quyền ban hành giá theo phương án giá đã trình thẩm định và ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với khách hàng, nhưng trước khi ký hợp đồng chủ đầu tư phải có trách nhiệm gửi bảng giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư ban hành đến Sở Xây dựng địa phương để theo dõi.

d) Khi có văn bản thông báo kết quả thẩm định mà giá thẩm định cao hơn giá do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê, thuê mua nhà ở."

Thực tế trong những năm qua, chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội đều có nhu cầu bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, chủ đầu tư trình thẩm định giá bán trên cơ sở dự toán xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng để được bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các quy định như trên chưa quy định rõ thời điểm cơ quan nhà nước thẩm định giá bán/cho thuê/cho thuê mua nhà. Điều này dẫn đến các bất cập như sau:

- Trường hợp cơ quan nhà nước đồng ý thẩm định giá bán tại thời điểm chủ đầu tư chưa hoàn thành công trình để chủ đầu tư bán nhà hình thành trong tương lai (giá tạm tính) thì sau khi hoàn thành xây dựng công trình có phải thẩm định lại (giá chính thức) hay không. Hiện nay, không có quy định về việc thẩm định lại hoặc thẩm định điều chỉnh giá bán nhà ở xã hội. Nếu trong giai đoạn thi công xây dựng, giá vật liệu xây dựng tăng bất thường, chi phí dự phòng được xác định ở thời điểm thẩm định giá không đủ bù cho yếu tố trượt giá, dẫn đến chi phí xây dựng công trình tăng, nếu không được thẩm định lại hoặc thẩm định điều chỉnh sẽ gây khó khăn rất lớn cho các chủ đầu tư.

- Trường hợp cơ quan nhà nước không thẩm định giá bán mua khi chưa hoàn thành công trình mà yêu cầu khi hoàn thành công trình và được kiểm toán chi phí mới thẩm định.

Như vậy, theo quy định tại Điều 21a Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ thì chủ đầu tư được bán theo giá đã trình thẩm định. Sau khi hoàn thành công trình và được kiểm toán chi phí, chủ đầu tư tính

toán giá bán trên cơ sở báo cáo kiểm toán chi phí xây dựng mà giá này thấp hơn giá chủ đầu tư đã bán thì chủ đầu tư không có “*động lực*” để trình thẩm định giá vì chủ đầu tư sẽ phải hoàn trả lại tiền chênh lệch cho người mua. Trường hợp chủ đầu tư “*chây ỳ*” trong việc trình thẩm định giá bán thì chế tài cụ thể như thế nào để xử lý việc chủ đầu tư chiếm dụng tiền chênh lệch của khách hàng?

h) Thứ bảy, về hình thức giao đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

Theo pháp luật thì Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để được miễn tiền sử dụng đất vẫn phải xác định tiền sử dụng đất (*theo quy định của pháp luật về đất đai*) rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm phát sinh thủ tục hành chính, theo ý kiến phản ánh của các doanh nghiệp thì để thực hiện thủ tục này mất nhiều thời gian.

i) Thứ tám, về quy định dành tối thiểu 20% diện tích sàn nhà ở xã hội để cho thuê:

Luật Nhà ở năm 2014 quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng. Trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này dẫn đến tình trạng các căn hộ để cho thuê này để không, lãng phí trong khi đó chủ đầu tư không được bán dẫn đến không thu hồi được vốn, làm giảm thu hút đầu tư và không khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

III. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC LÃNH ĐẠO, CHỈ ĐẠO CỦA CÁC CẤP ỦY ĐẢNG TẠI ĐỊA PHƯƠNG ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2010 ĐẾN NAY

Những năm qua, việc phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh còn nhiều hạn chế: công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư còn chưa kịp thời; chưa tạo thành các khu ở tập trung, đồng bộ, hiện đại; một số dự án xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội tiến độ thực hiện chậm. Trong giai đoạn 2010 đến nay, tỉnh đã ban hành một số chính sách cụ thể về phát triển nhà ở nói chung và phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp như sau: Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11 tháng 7 năm 2014 của Hội đồng nhân dân tỉnh về điều chỉnh Nghị quyết số 114/2008/NQ-HĐND ngày 24 tháng 7 năm 2008 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020; Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2014 về điều chỉnh, bổ sung 3 hướng đến năm 2020; Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định quản lý nhà ở xã hội được đầu tư từ ngân sách nhà nước trên địa

bản tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế quản lý sử dụng chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 69/2016/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về giá trần cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định 72/2016/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về tiêu chí và trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016-2020; Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Nghị quyết số 49/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 1 Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Nghị quyết 07-NQ/HĐND ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Đồng Nai về phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 320/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

IV. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP CỦA TỈNH ĐỒNG NAI TỪ NĂM 2010 ĐẾN NAY

1. Kết quả đạt được

a) Về hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ

Căn cứ Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ, Thông tư số 09/2013/TT-BXD ngày 01 tháng 7 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 98/2013/TT-BTC ngày 24 tháng 7 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Đề án kèm theo Quyết định số 2842/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2013; ban hành 06 Quyết định phê duyệt danh sách, kinh phí hỗ trợ Người có công về nhà ở (*Quyết định số 455/QĐ-UBND, Quyết định số 454/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2014; Quyết định số 1883/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2016; Quyết*

định số 2768/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2017; Quyết định số 3818/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017; Quyết định số 942/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2019); ban hành 02 Quyết định điều chỉnh đối tượng, điều kiện hỗ trợ nhà ở của các hộ được phê duyệt hỗ trợ nhà ở (Quyết định số 3685/QĐ-UBND và Quyết định số 3686/QĐ-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2015).

Theo 06 Quyết định phê duyệt danh sách hộ trợ nhà ở và 02 Quyết định điều chỉnh nêu trên thì tổng số hộ người có công với cách mạng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai cần hỗ trợ nhà ở là 2.060 hộ (*Xây mới 303 hộ, cải tạo sửa chữa 1.757 hộ*); tổng kinh phí ngân sách cần để thực hiện hỗ trợ là 47.260 triệu đồng (*Chưa bao gồm kinh phí quản lý 0,5%/tổng mức hỗ trợ là 236,3 triệu đồng*). Đến nay, toàn tỉnh hoàn thành việc hỗ trợ và đưa vào sử dụng nhà ở được 2.060/2060 hộ (*Xây mới 303 hộ, cải tạo sửa chữa 1.757 hộ*), kết quả đạt 100%. Tổng kinh phí ngân sách thực hiện hỗ trợ (*Chưa bao gồm 0,5% chi phí quản lý*) là 47.260 triệu đồng (*Xây mới 12.120 triệu đồng, cải tạo sửa chữa 35.140 triệu đồng*).

b) Về hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ

Căn cứ Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2015, Quyết định số 09/2011/QĐ-TTg ngày 30 tháng 01 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2014 của UBND tỉnh Đồng Nai. UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Đề án kèm theo Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tổng số hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở được phê duyệt hỗ trợ là 41 hộ (*Xây mới là 26 hộ, cải tạo sửa chữa là 15 hộ*).

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các hộ thì số lượng hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở giảm đi, chỉ còn lại 13/41 hộ đủ tiêu chuẩn hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ (*Trong đó: Huyện Định Quán 03 hộ sửa chữa; Huyện Tân Phú 08 hộ (04 hộ sửa chữa, 04 hộ xây mới); huyện Trảng Bom 01 hộ sửa chữa; huyện Cẩm Mỹ 01 hộ xây mới*); 28/41 hộ còn lại không đủ tiêu chuẩn hỗ trợ nhà ở do có 11 hộ đã được hỗ trợ nhà ở theo chương trình khác, có 03 hộ không có đất để xây dựng nhà ở, 13 hộ không vay vốn xây dựng nhà ở vì nhận thấy không đủ khả năng trả nợ và 01 hộ xin không nhận hỗ trợ.

Do vậy, trong năm 2017, địa phương đã hoàn thành việc hỗ trợ **13/13 hộ** đủ tiêu chuẩn hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ (*Trong đó: Xây mới 05 hộ, cải tạo sửa chữa 08 hộ*), đạt tỷ lệ 100%; tổng kinh phí thực hiện hỗ trợ nhà ở cho các hộ là 360.000.000 đồng. Đối với 03 hộ không có đất để xây dựng nhà ở và 13 hộ

không vay vốn xây dựng nhà ở địa phương đã hỗ trợ nhà ở cho các hộ này theo chương trình khác.

c) Đối với nhà ở xã hội (*nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân Khu công nghiệp...*)

- Có 04 dự án nhà ở xã hội hoàn thành, diện tích đất 4,34 ha, quy mô 1.910 căn, đã hoàn thành 1.910/1.910 căn.

- Có 09 dự án nhà ở xã hội đang triển khai xây dựng, diện tích đất 52,64 ha, quy mô 10.202 căn, đã hoàn thành 4.603/10.202 căn (*phụ lục kèm theo*).

- Quỹ đất nhà ở xã hội giai đoạn từ nay đến năm 2030: khoảng 1.000 ha; trong đó quỹ đất 20% của các dự án nhà ở thương mại khoảng 400 ha; quỹ đất công và đất khác 600 ha.

2. Hạn chế, tồn tại

a) Về cơ chế, chính sách: Như đã báo cáo ở mục số 2.

b) Về tổ chức thực hiện

- Tiến độ triển khai các dự án nhà ở xã hội theo kế hoạch của tỉnh thực hiện chậm, một số dự án đã xác định cụ thể về chủ đầu tư, diện tích thực hiện và quy mô số căn nhưng đến nay chưa triển khai xây dựng; điều này ảnh hưởng khả năng hoàn thành các chỉ tiêu nhà xã hội đã đề ra.

- Việc dành quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại để phát triển nhà ở xã hội: do chưa có quy định cụ thể về tiến độ bàn giao nên thực tế nhiều chủ đầu tư ưu tiên đầu tư nhà ở thương mại, chậm đầu tư hạ tầng kỹ thuật quỹ đất 20% để đầu tư nhà ở xã hội hoặc bàn giao cho nhà nước.

- Chính sách cho vay vốn ưu đãi để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quy định tại Điều 15 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ. Tuy nhiên, trên thực tế các chủ đầu tư các dự án khó tiếp cận được nguồn vốn này.

- Một số chung cư nhà ở xã hội có chất lượng chưa cao dẫn đến việc hình ảnh nhà ở xã hội gắn liền với nhà ở chất lượng thấp, kém hấp dẫn người mua, gián tiếp ảnh hưởng đến chủ trương của Nhà nước đó là đảm bảo các đối tượng xã hội có thể cùng sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được phát triển đầy đủ.

- Một số chủ đầu tư dự án kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp chưa quan tâm đến việc đầu tư nhà ở công nhân.

3. Nguyên nhân

a) Nguyên nhân chủ quan

- Cấp ủy, chính quyền cơ sở một số nơi chưa dành sự quan tâm đúng mức đối với công tác phát triển nhà ở xã hội, do đó chưa quyết liệt trong việc lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức thực hiện.

- Việc theo dõi, kiểm tra đôn đốc nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội theo tiến độ đề ra thuộc chưa thực hiện thường xuyên, chặt chẽ, dẫn đến nhiều chủ đầu tư được giao đất để thực hiện dự án chậm triển khai nhưng chưa có biện pháp xử lý, đề xuất cơ quan có thẩm quyền thu hồi theo quy định

- Việc thực hiện quy định về xác định, bố trí quỹ đất nhà ở xã hội khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn chưa đầy đủ theo quy định của Luật Nhà ở và các Nghị định của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

b) Nguyên nhân khách quan

- Trong bối cảnh tình hình kinh tế trong nước và quốc tế hiện nay, Nhà nước đang thực hiện các giải pháp nhằm kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và đảm bảo an sinh xã hội. Chính sách thắt chặt tiền tệ đã ảnh hưởng lớn đến dòng vốn dẫn vào thị trường bất động sản, do vậy việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng gặp rất nhiều khó khăn.

- Các cơ chế chính sách chưa thật sự hấp dẫn; nhiều cơ chế chính sách ưu đãi khi triển khai trên thực tế còn vướng mắc nên chưa khuyến khích các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng; nhiều thủ tục phức tạp (*xét duyệt đối tượng, hồ sơ, thẩm định giá,...*) nên khó khăn trong việc tổ chức thực hiện; Chủ đầu tư bị khống chế về lợi nhuận định mức tối đa không quá 10% trong khi đó các dự án nhà ở thương mại thủ tục đơn giản và lợi nhuận cao hơn.

- Nhu cầu nhà ở xã hội tập trung không đồng đều theo địa bàn (*chủ yếu tập trung tại địa bàn thành phố Biên Hòa và một số địa phương có nhiều Khu công nghiệp*); quỹ đất ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai còn nhiều, mức giá đa dạng, phù hợp với thu nhập của người dân nên có nhiều sự lựa chọn thay vì mua căn hộ chung cư tại dự án nhà ở xã hội. Mặt khác, một bộ phận Nhân dân, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp chưa có thói quen ở nhà chung cư; cảm thấy bị gò bó, mất tự do, không quen với việc chấp hành nội quy, giờ giấc, quy định tiếp khách,...

- Do việc tăng dân số cơ học nhanh chóng ở các địa phương có khu công nghiệp dẫn đến các công trình công cộng và phúc lợi xã hội hiện tại (*trường học, bệnh viện, chợ, khu vui chơi giải trí,...*) không đáp ứng đủ nhu cầu phục vụ dễ dẫn đến quá tải và gây khó khăn cho công tác quản lý xã hội của các cấp chính quyền.

- Một số doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động trong khu công nghiệp không thiết tha việc xây dựng nhà ở cho công nhân (*do chi phí lớn, thời gian thu hồi vốn chậm, hạn chế việc bố trí nhân sự quản lý, vận hành,...*).

4. Bài học kinh nghiệm

- Việc phát triển nhà ở xã hội cần sự vào cuộc và quyết tâm của toàn bộ hệ thống chính trị; Tỉnh ủy có Nghị quyết chuyên đề để chỉ đạo và định hướng thực hiện; các cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương nghiêm túc thực hiện theo chỉ đạo của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Công tác tuyên truyền luôn được chú trọng và thực hiện triệt để, giúp người dân hiểu và ủng hộ các chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở theo chương trình mục tiêu.

- Nghiên cứu giải pháp huy động mọi nguồn lực để thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội. Bên cạnh sự hỗ trợ từ nguồn ngân sách, tỉnh luôn thực hiện phương châm xã hội hóa công tác hỗ trợ, ngoài sự hỗ trợ từ nhà nước và nguồn vốn của các doanh nghiệp.

- Có phương pháp tổ chức thực hiện phù hợp, từ việc xây dựng hệ thống văn bản hướng dẫn, chỉ đạo, đơn đốc, đến việc kiểm tra, thanh tra nhằm kịp thời khắc phục những khuyết điểm, tồn tại trong công tác tổ chức thực hiện; từ việc ứng dụng khoa học công nghệ trong sản xuất, đến giảm thiểu các thủ tục hành chính, góp phần giảm chi phí và thời gian thực hiện.

V. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:

1. Đề xuất, kiến nghị góp phần phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

- Tiếp tục hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung chính sách về nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp cho các nhóm đối tượng xã hội; đảm bảo sự đồng bộ chính sách pháp luật về quy hoạch, nhà ở, đất đai, đầu tư...; quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế theo hướng có chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, phát triển mô hình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; một số đề xuất cụ thể:

(1) Đề nghị quy định nhà ở xã hội không thu tiền sử dụng đất (*hiện nay, vẫn phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*).

(2) Đề nghị bỏ quy định dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng.

(3) Đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh quy định về thẩm định giá bán/cho thuê/cho thuê mua nhà ở xã hội, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

(4) Đề nghị bổ sung đối tượng là doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội; các đối tượng "*Hộ gia đình có thu nhập thấp tại khu vực nông thôn*" được mua/thuê/thuê mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội,...

- Bổ sung quy định nâng cao vai trò, trách nhiệm của Nhà nước; phân cấp phân quyền hợp lý và hiệu quả cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã trong việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; cân bằng lợi ích nhằm tạo động lực cho các thành phần kinh tế tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội.

- Sửa đổi các quy định về thủ tục hành chính (*trình tự thủ tục đầu tư; thẩm định giá bán; đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ, quy trình thực hiện mua bán, ...*) theo hướng rút gọn nhưng vẫn đảm bảo sự kiểm soát của nhà nước, hạn chế lợi dụng chính sách.

- Đề nghị Chính phủ tham mưu Quốc hội sửa đổi Luật Nhà ở theo hướng bổ sung thêm đối tượng là các doanh nghiệp được phép mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để dành cho công nhân mình được thuê lại, mở nút thắt trong việc công nhân có nhu cầu về nhà ở cần phải trực tiếp đi làm các thủ tục có liên quan để được xét duyệt đối tượng. Đồng thời, xem xét giảm tiêu chí về nhà ở, đất ở đối với các đối tượng công nhân trong việc mua, thuê mua nhà ở xã hội (*công nhân làm xa đã có nhà, đất ở quê vẫn có thể được mua, thuê mua được nhà ở xã hội gần chỗ làm để yên tâm lao động, sản xuất*).

- Đề nghị có cơ chế, chính sách riêng về nhà ở xã hội dành cho công nhân đang lao động trong khu, cụm công nghiệp; phát triển mô hình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

- Nghiên cứu sửa đổi các quy định về thủ tục hành chính: trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; thẩm định giá bán; xét duyệt đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ, quy trình thực hiện mua bán, ... theo hướng rút gọn, đơn giản thủ tục hành chính. Có hướng dẫn cụ thể trong việc xét duyệt các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội về tiêu chí **không có nhà ở, đất ở** để các địa phương triển khai thực hiện một cách đồng nhất, tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tăng cường ưu đãi đối với các dự án nhà ở xã hội: ưu đãi trong việc dành 20% diện tích sàn nhà ở của dự án để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại; ưu đãi trong hỗ trợ kinh phí để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội, ...

- Tăng cường phân cấp, phân quyền về cho các địa phương trong việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi; thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở đối với các dự án nhà ở xã hội.

2. Đề xuất, kiến nghị tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

Thực tế cho thấy ở đâu có sự lãnh đạo, chỉ đạo sát sao của các cấp ủy Đảng, sự vào cuộc quyết liệt của hệ thống chính quyền thì ở nơi đó chương trình phát

triển nhà ở nói chung và phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp nói riêng đạt được kết quả như mong muốn, góp phần đảm bảo an sinh xã hội. Do đó, để tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng rất cần có những chỉ đạo xuyên suốt, thống nhất, cụ thể của các cấp ủy Đảng về định hướng, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp phát triển nhà ở xã hội của từng khu vực trong từng thời kỳ; hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội theo hướng cộng đồng trách nhiệm, đảm bảo hài hoà lợi ích của nhà nước, của doanh nghiệp và của người dân.

2.1. Đề xuất, kiến nghị chung về tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế, chính sách phát triển nhà ở nói chung, đặc biệt là nhà ở xã hội bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và khả thi trong thực hiện.

Đề xuất Chính phủ tiếp tục bổ sung thêm cơ chế, chính sách, đặc biệt là về nguồn vốn để khuyến khích, ưu đãi thu hút các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp.

2.2. Đề xuất, kiến nghị tăng cường vai trò lãnh đạo của các cấp ủy Đảng tại địa phương đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045

- Các cấp ủy đảng, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội phải thường xuyên quán triệt các Nghị quyết, văn bản của Tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân tỉnh về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp; cụ thể hóa chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương; thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách, khuyến khích xã hội hóa phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp; nâng cao ý thức, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về trật tự, kỷ cương trong xây dựng, quản lý phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp trong giai đoạn tới.

- Người đứng đầu cấp ủy, các ngành, địa phương từ tỉnh đến cơ sở phải tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, gương mẫu, đi đầu và chịu trách nhiệm trong việc bố trí đủ quỹ đất, quản lý quy hoạch và thu hút đầu tư triển khai thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp theo đúng quy hoạch, kế hoạch đã được phê duyệt; chủ động hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn trong quá trình tổ chức triển khai dự án, đặc biệt là trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Tăng cường đối thoại, trực tiếp lắng nghe, giải quyết kịp thời các ý kiến và kiến nghị của nhân dân về các vấn đề liên quan tới nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp. Người đứng đầu cấp ủy, chính quyền các cấp chủ động tổ chức đối thoại trực tiếp với nhân dân, nhất là những người có đất phải thu hồi,

bồi thường, giải phóng mặt bằng để ủng hộ, chia sẻ trách nhiệm với nhà nước trong việc xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp.

- Nâng cao năng lực quản lý, điều hành của chính quyền các cấp tại địa phương, đề cao trách nhiệm người đứng đầu và phát huy tính tự chủ, sáng tạo của cấp dưới trong việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ được giao. Tăng cường quản lý quy hoạch, tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt. Tăng cường công tác cải cách thủ tục hành chính trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư, lập, thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng, thẩm định giá bán, giá cho thuê; thủ tục về môi trường, đất đai, phòng cháy chữa cháy... Thường xuyên kiểm tra, rà soát, đôn đốc tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

- Nghiên cứu, ban hành các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư riêng của tỉnh đủ hấp dẫn để huy động vốn phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp và người thu nhập thấp, chú trọng xã hội hóa đầu tư xây dựng; cơ chế sử dụng vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ hạ tầng ngoài hàng rào cho dự án nhà ở xã hội công nhân có tỷ lệ nhà ở cho thuê cao để khuyến khích phát triển nhà ở công nhân theo hình thức cho thuê.

- Sử dụng có hiệu quả nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại do các chủ đầu tư nộp để đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân khu công nghiệp.

Trên đây là báo cáo về tình hình triển khai nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh phục vụ xây dựng Đề án “*Tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp*”, Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đồng Nai kính báo cáo Ban Kinh tế Trung ương.

Nơi nhận:

- Ban Kinh tế Trung ương,
- Các đ/c TUV,
- Các cấp ủy đảng trực thuộc tỉnh,
- Các BCS Đảng, Đảng đoàn, Tỉnh đoàn,
- Các ban đảng, VP Tỉnh ủy,
- Các sở, ban, ngành tỉnh,
- CP. VPTU - A, P. KT-XH,
- Lưu VPTU.

A-M3T/BC303/150



Hồ Thanh Sơn