

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP Ở MỘT SỐ ĐÔ THỊ TẠI TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bùi Thị Diệu Hiền*, Phạm Thị Hằng, Nguyễn Trọng Đoi

Trường Đại học Quy Nhơn.

*Tác giả liên hệ: buithidieuhien@qnu.edu.vn

Nhận bài: 12/03/2020 Hoàn thành phản biện: 10/06/2020 Chấp nhận bài: 27/08/2020

TÓM TẮT

Nghiên cứu được thực hiện nhằm đánh giá thực trạng phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp ở một số đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định trên cơ sở thu thập số liệu từ các phòng ban chức năng và kết quả khảo sát. Kết quả nghiên cứu cho thấy phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn trên địa bàn tỉnh Bình Định đã cung cấp 1.760 căn hộ cho người có thu nhập thấp trong giai đoạn 2009 - 2019. Trong giai đoạn này, có 10 dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp được thực hiện tại địa bàn nghiên cứu, trong đó có 05 dự án đã được mở bán và 05 dự án chậm tiến độ. Nguồn cung nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp chưa đạt chỉ tiêu, công tác quản lý nhà ở xã hội chưa chặt chẽ. Tổng nguồn cung nhà ở xã hội theo kế hoạch trong năm 2020 là 3.966 căn và trong giai đoạn 2021 - 2025 là 4.900.550 căn. Nghiên cứu đã đề xuất được 04 giải pháp nhằm tăng hiệu quả phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại Bình Định.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, Người có thu nhập thấp, Thành phố Quy Nhơn

SITUATION OF SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT FOR LOW-INCOME PEOPLE IN SOME URBAN AREAS IN BINH DINH PROVINCE

Bui Thi Dieu Hien*, Pham Thi Hang, Nguyen Trong Doi

Quy Nhon University.

ABSTRACT

This study was conducted to assess the status of social housing development for low-income people in some urban areas in Binh Dinh province based on data collection from functional departments and survey results. Research results showed that the development of social housing for low-income people in Quy Nhon city, An Nhon town and Bong Son town in Binh Dinh province has provided 1,760 apartments for people with low income in the period of 2009 - 2019. In this period, 10 housing projects for low-income people were implemented in the study area, of which 05 projects were launched for sale and 05 projects were delayed. The supply of social housing for low-income people has not met the targets, the management and development of social housing for low-income people in the study area is not strict. According to the social housing development plan, the total social housing supply will be 3,966 units in 2020 and 4,900,550 units in the period of 2021 - 2025. The study has proposed four solutions to increase the effectiveness of social housing development for low-income people in Binh Dinh.

Keywords: Social houses, Low-income people, Quy Nhon city

1. MỞ ĐẦU

Thuật ngữ người có thu nhập thấp (TNT) được đề cập nhiều trong các quy định của pháp luật và chính sách phát triển nhà ở, nhà ở TNT, nhà ở xã hội (NOXH) đã

từng bước làm rõ đối tượng có TNT thông qua điều kiện về thu nhập của người mua NOXH. Cụ thể: điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH đối với các đối tượng là người TNT, hộ nghèo, cận nghèo

tại khu vực đô thị; người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; cán bộ, công chức, viên chức phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân (Quốc hội, 2014).

Như vậy, người có TNT được hưởng các chính sách về NOXH phải có tổng thu nhập ở mức không phải đóng thuế thu nhập cá nhân. Theo quy định hiện hành về thuế thu nhập cá nhân thì đây là những người có mức thu nhập nhỏ hơn hoặc bằng 9 triệu đồng/tháng.

Ở Việt Nam, hiện đã có nhiều chính sách và nghiên cứu về hỗ trợ nhà ở cho nhóm đối tượng khó khăn tại các đô thị. Số nhóm đối tượng thụ hưởng chính sách về NOXH được mở rộng nhưng điều kiện tiếp cận quỹ nhà ngày càng cụ thể và khắt khe, trong khi đó, chủ đầu tư được hưởng nhiều ưu đãi hơn (Phạm Thái Sơn, 2014). Trong thời gian qua, các địa phương trên cả nước đã và đang đẩy mạnh phát triển NOXH cho người TNT. Tuy nhiên, kết quả phát triển NOXH cho người TNT tại đô thị và công nhân khu công nghiệp được thực hiện đến năm 2019 so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến 2020 cả nước cần đạt 12,5 triệu m² NOXH thì mới đạt khoảng 34% (Bộ Xây dựng, 2020).

Trong giai đoạn 2009 - 2019, kết quả thực hiện NOXH cho người có TNT tại tỉnh Bình Định đã cung cấp 1.760 căn hộ. Đây cũng là kết quả phát triển NOXH cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu. Thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn là 03 đô thị lớn, được đầu tư phát triển mạnh cơ sở hạ tầng, kinh tế phát triển hơn so với các đô thị khác. Đây cũng là các đô

thị được phân bổ chỉ tiêu phát triển NOXH từ giai đoạn đầu tiên (giai đoạn 2009 - 2015) cho đến năm 2019. Kết quả phát triển NOXH tại các đô thị này đã mang lại hiệu quả tích cực, góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người có TNT, tuy nhiên vẫn còn một số vấn đề đáng quan tâm như: Kế hoạch phát triển NOXH dự báo chưa chính xác nhu cầu, khi thực hiện phải điều chỉnh kế hoạch theo các giai đoạn nhỏ, công tác quản lý NOXH chưa chặt chẽ trong xét duyệt đối tượng mua nhà, chưa quản lý được tình trạng sang nhượng NOXH. Thực tế trên cho thấy cần thiết phải đánh giá thực trạng phát triển NOXH cho người có TNT tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn, từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm phát triển NOXH tại các đô thị này trong giai đoạn tới.

2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Phân tích thực trạng phát triển NOXH cho người có TNT tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn của tỉnh Bình Định.

- Đề xuất một số giải pháp phát triển NOXH cho người có TNT tại các đô thị nghiên cứu.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp: Các số liệu, tài liệu thứ cấp liên quan được thu thập tại các cơ quan chức năng của tỉnh Bình Định, bao gồm: các văn bản về kế hoạch và kết quả phát triển NOXH cho người có TNT tại tỉnh Bình Định; thông tin, số liệu về quy mô dự án, giá bán NOXH tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn.

- Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp: Nghiên cứu đã tiến hành điều tra 120 người có thu nhập nhỏ hơn hoặc bằng 9 triệu đồng/tháng bằng phiếu điều tra. Đây

là các viên chức đang làm việc tại các trường đại học, cao đẳng, trung cấp tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn. Nội dung của phiếu điều tra tập trung vào tìm hiểu về mức thu nhập và nhu cầu về NOXH của nhóm đối tượng này. Bên cạnh đó, nghiên cứu cũng tiến hành phỏng vấn cán bộ quản lý Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về thực trạng phát triển NOXH cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu.

- Phương pháp xử lý số liệu: Các số liệu sau thu thập được thống kê, xử lý bằng phần mềm Excel 2019, sau đó được thể hiện dưới dạng các bảng số liệu phục vụ cho việc phân tích, đánh giá theo các nội dung nghiên cứu đã đặt ra.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Thực trạng phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực nghiên cứu

3.1.1. Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp trong giai đoạn 2009 - 2019

Tại Bình Định, chính sách phát triển NOXH cho người có TNT được quan tâm và thường xuyên có sự điều chỉnh phù hợp với sự thay đổi của pháp luật và nhu cầu thực tế. Trong giai đoạn 2009 - 2019, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh đã ban hành 05 Quyết định quy định về tiêu chí đối tượng, điều kiện được mua nhà ở TNT, NOXH. Tỉnh đã xây dựng chỉ tiêu về số lượng m² sàn NOXH phân bổ cụ thể cho các nhóm đối tượng thông qua 04 Quyết định về kế hoạch phát triển NOXH cho người có TNT. Trong đó, nhóm đối tượng gồm cán bộ, công chức viên chức và người TNT tại các đô thị được gộp thành nhóm người có TNT.

Bảng 1. Chi tiêu và kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội (NOXH) cho người có thu nhập thấp (TNT) tại các đô thị nghiên cứu

Đối tượng thụ hưởng	Đơn vị tính: m ² sàn					
	Giai đoạn 2009 - 2015		Giai đoạn 2016 - 2017		Giai đoạn 2018 - 2020	
	Chỉ tiêu	Thực hiện	Chỉ tiêu	Thực hiện	Chỉ tiêu	Thực hiện đến năm 2019
Người có TNT	32.000	32.212	28.001	34.260	401.640	60.000
Các đối tượng khác	140.000	257.788	101.500	0	343.199	0
Tổng	172.000	290.000	129.501	34.260	744.839	60.000

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng và UBND tỉnh Bình Định (2019)

Tỉnh đã xây dựng và thực hiện kế hoạch phát triển NOXH nói chung và phát triển NOXH cho người có TNT tại khu vực nghiên cứu trong 03 giai đoạn (Bảng 1), cụ thể:

Trong giai đoạn 2009 - 2015, tỉnh đã xây dựng 32.212 m² sàn NOXH cho người có TNT, vượt 212 m² so với chỉ tiêu 32.000 m² sàn. Tuy nhiên, xét về số lượng căn nhà chỉ đạt 80% so với chỉ tiêu xây dựng 600 căn nhà cho người có TNT. Nguyên nhân là do thiếu quỹ đất sạch để xây dựng NOXH, vốn ngân sách đầu tư còn hạn chế, phân

khúc NOXH cho người có TNT chưa hấp dẫn nhà đầu tư.

Kết quả phát triển NOXH cho người có TNT giai đoạn 2016 - 2017 tại địa bàn nghiên cứu đạt 34.260 m² sàn, vượt 22,35% so với chỉ tiêu. Có được kết quả khả quan trên là do chỉ tiêu phân bổ NOXH năm 2016 và năm 2017 ít, chỉ là 28.001 m² sàn. Giai đoạn này thị trường NOXH cho người có TNT sôi động hơn từ khi dự án NOXH Long Thịnh đi vào hoạt động ổn định. Ngoài ra, gói 30.000 tỷ đồng dành cho người có TNT vay mua NOXH hoạt động

đã góp phần kích thích nhu cầu mua NOXH của người có TNT do khả năng thanh toán của họ được nâng lên. Thời điểm này tỉnh sử dụng ngân sách nhà nước đầu tư giải phóng mặt bằng, hỗ trợ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến hàng rào đồng bộ với hạ tầng các dự án NOXH và miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo chính sách chung... Do vậy đã kích thích các nhà đầu tư tăng cường đầu tư phát triển NOXH, gia tăng số m² sàn được xây dựng.

Kết quả phát triển NOXH cho người có TNT giai đoạn 2018 - 2020 được thực hiện đến năm 2019 chỉ đạt rất thấp so với chỉ tiêu của cả giai đoạn, chiếm 14,94%. Kết quả trên cũng đồng thời là kết quả phát triển NOXH tại địa bàn nghiên cứu (chỉ đạt 8,06% so với kế hoạch đến năm 2019). Theo kế hoạch phân bổ năm 2018 và năm 2019, có 03 dự án NOXH không được thực hiện và 05 dự án chậm tiến độ vì khó khăn trong kêu gọi đầu tư. Theo chỉ tiêu phát triển NOXH tại Quyết định số 31/2015/NQ-HĐND, có 02 dự án NOXH ở thành phố Quy Nhơn bị loại khỏi danh mục theo Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND, đồng thời bổ sung các dự án NOXH thay thế. Đối với dự án tại phường Bùi Thị Xuân, vì không kêu gọi được nhà đầu tư, do đó không được thực hiện và điều chỉnh loại khỏi danh mục NOXH theo Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND. Như vậy, ở khu vực nghiên cứu và tại tỉnh Bình Định chỉ thực hiện những chính sách hỗ trợ đầu tư xây

dựng NOXH theo quy định chung, chưa có chính sách thu hút đặc thù. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản từ cuối năm 2018 trầm lắng hơn ảnh hưởng đến thu hút đầu tư vào các dự án NOXH và nhu cầu mua NOXH. Ngoài ra, công tác quản lý NOXH từ năm 2018 chặt chẽ hơn đã tác động lớn đến nhu cầu mua NOXH để bán hoặc cho thuê. Đối với người có TNT thực sự có nhu cầu để ở, tiếp cận NOXH bị hạn chế bởi gói vay 30.000 tỷ đồng đã hết thời hạn giải ngân chưa có nguồn vốn thay thế. Kết quả này tạo áp lực rất lớn trong phát triển NOXH năm 2020.

Trong giai đoạn 2009 - 2019, tại địa bàn nghiên cứu đã triển khai 10/15 dự án NOXH cho người có TNT, đạt 66,67% so với kế hoạch và chỉ có 50% dự án thực hiện đúng tiến độ (Bảng 2). Các dự án này phân bố tại thành phố Quy Nhơn và đã huy động được các doanh nghiệp đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách, được thực hiện chủ yếu trong giai đoạn 2016 - 2019 (với 09 dự án). Trong 05 dự án không được triển khai, có 02 dự án trong giai đoạn 2009 - 2015 (01 dự án tại thị xã An Nhơn và 01 dự án tại thị trấn Bồng Sơn thuộc huyện Hoài Nhơn) do không kêu gọi được nhà đầu tư và đã bị loại ra khỏi danh mục phát triển NOXH. Trong 03 dự án không được triển khai giai đoạn 2016 - 2019, có 02 dự án không thực hiện, tỉnh đã loại ra khỏi danh mục dự án NOXH theo điều chỉnh quy hoạch năm 2017 và 01 dự án không kêu gọi được nhà đầu tư.

Bảng 2. Tình hình triển khai xây dựng các dự án nhà ở xã hội (NOXH) mà người có thu nhập thấp (TNT) có thể tiếp cận tại địa bàn nghiên cứu giai đoạn 2009 - 2019

Nội dung	Giai đoạn 2009 - 2015		Giai đoạn 2016 - 2019	
	Số lượng (dự án)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (dự án)	Tỷ lệ (%)
Tổng số dự án theo kế hoạch	3	100	12	100
Dự án đã triển khai	1	33,33	9	75,00
Dự án triển khai đúng tiến độ	1	0	4	44,44
Dự án triển khai chậm tiến độ	0	0	5	55,56
Dự án không triển khai	2	66,67	3	25,00

Nguồn: Tổng hợp phân tích số liệu từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Định (2019)

NOXH cho người có TNT đã xây dựng và hoạt động chỉ đáp ứng số lượng rất nhỏ so với kế hoạch xây dựng và điều chỉnh. Cụ thể, chỉ có 5/10 dự án đã triển khai đủ điều kiện mở bán (đạt 50%), trong đó có dự án Tân Đại Minh công bố giá bán chậm 01 năm kể từ thời điểm Hội đồng thẩm định thông qua giá bán căn hộ vì đợi xác định giá đất. Các dự án NOXH giai đoạn 2009 - 2019 đã mở bán cung cấp 1.760 căn hộ cho người có TNT, chiếm

85,56% trong tổng số căn của dự án (Bảng 3). Kết quả trên so với mục tiêu được xây dựng năm 2013 là cung cấp 1.700 căn NOXH cho người có TNT tại đô thị, đã đạt chỉ tiêu trước thời hạn 01 năm. Tuy nhiên, so với tổng chỉ tiêu trong 04 lần điều chỉnh kế hoạch, số căn NOXH cho người có TNT chỉ đạt 32,17% so với tổng số căn đến năm 2019 phải thực hiện là 5.471 căn (600 căn giai đoạn 2009 - 2015 và 4.871 căn giai đoạn 2016 - 2019).

Bảng 3. Các dự án nhà ở xã hội (NOXH) dành cho người có thu nhập thấp (TNT) đã đủ điều kiện mở bán tại địa bàn nghiên cứu trong giai đoạn 2009 - 2019

Dự án NOXH	Địa điểm phân bố	Tổng số căn hộ (căn)	Số căn dành cho người có TNT (căn)	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích mỗi căn hộ (m ²)	Giá bán (triệu đồng/căn)	Tình trạng dự án
Long Thịnh	Phường Ghềnh Ráng, Quy Nhơn	480	480	34.212	40 - 50	314 - 548	Đã giao nhà
Phú Mỹ (Simona)	Phường Ngô Mây, Quy Nhơn	384	237	14.220	51,74 - 53,76	400 - 450	Đã giao nhà
Hoàng Văn Thụ	Phường Quang Trung, Quy Nhơn	418	334	87.672	37,25 - 69,93	400 - 750	Đã giao nhà
Hoàng Văn Thụ mở rộng	Phường Quang Trung, Quy Nhơn	289	255	20.040	65 - 70	400 - 750	Đã nhận hồ sơ đăng ký mua nhà
Tân Đại Minh (Lamer 1)	Phường Quang Trung, Quy Nhơn	486	454	25.731	51 - 70	Chưa công bố giá bán	
Tổng		2.057	1.760	181.875			

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Định (2019)

ban quản lý chung cư không hoạt động (Simona).
 Trong giai đoạn 2009 - 2019, công tác quản lý NOXH tại địa bàn nghiên cứu chưa chặt chẽ. Cụ thể, theo kết quả kiểm tra, xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng NOXH năm 2018, tại dự án Simona và Long Thịnh chỉ có 50,73% căn chính chủ, 50% hộ dân ở chung cư Long Thịnh có ô tô. Dự án Long Thịnh có 134 hợp đồng xét duyệt vi phạm về điều kiện cư trú. Tình trạng rao bán NOXH khi chưa công bố giá nhà (Tân Đại Minh) và rao bán công khai trên mạng xã hội vượt quá giá niêm yết (Simona) đã ảnh hưởng đến tiếp cận NOXH của người có TNT. Quá trình vận hành NOXH còn xảy ra tình trạng mất xe máy, mức phí quản lý chung cư tăng (Chung cư Long Thịnh),

theo chủ trương xây dựng NOXH tại tỉnh Bình Định và địa bàn nghiên cứu, người có TNT có thể tiếp cận tất cả các dự án NOXH để lựa chọn nhà ở tùy theo nhu cầu sử dụng. Trong năm 2020, người có TNT có thể tiếp cận NOXH chậm tiến độ đến năm 2019 và 08 dự án theo kế hoạch năm 2020. Trong đó có 07 dự án tại thành phố Quy Nhơn và 01 dự án phân bố tại thị trấn Bồng Sơn. Tổng số căn hộ dự kiến được cung cho người có TNT là 3.966 căn, trong đó có 200 căn tại thị trấn Bồng Sơn và 3.766 căn tại thành phố Quy Nhơn (Bảng 4).

3.1.2. Nguồn cung nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực nghiên cứu

Theo chủ trương xây dựng NOXH tại tỉnh Bình Định và địa bàn nghiên cứu, người có TNT có thể tiếp cận tất cả các dự án NOXH để lựa chọn nhà ở tùy theo nhu cầu sử dụng. Trong năm 2020, người có TNT có thể tiếp cận NOXH chậm tiến độ đến năm 2019 và 08 dự án theo kế hoạch năm 2020. Trong đó có 07 dự án tại thành phố Quy Nhơn và 01 dự án phân bố tại thị trấn Bồng Sơn. Tổng số căn hộ dự kiến được cung cho người có TNT là 3.966 căn, trong đó có 200 căn tại thị trấn Bồng Sơn và 3.766 căn tại thành phố Quy Nhơn (Bảng 4).

Bảng 4. Các dự án nhà ở xã hội (NOXH) mà người có thu nhập thấp (TNT) có thể tiếp cận trong năm 2020

Đô thị	Các dự án NOXH được điều chỉnh	Diện tích đất (ha)	Tổng (căn/nhà)	Số căn dành cho người có TNT (căn)
Thành phố Quy Nhơn	Nam Ngân	0,18	198	158
	An Phú Thịnh	1,2	800	640
	Tân Đại Minh (Lamer 2)	1,4	860	688
	NOXH tại phường Nhơn Bình	4,6	1.750	1.400
	Khu đô thị Long Vân	2	400	320
	Khu đô thị bắc Hà Thanh	0,8	500	400
Thị trấn Bồng Sơn	Khu nhà Vạn Phát	4,2	200	160
	Dự án tại Hoài Nhơn	2	250	200
Tổng nguồn cung NOXH dự kiến năm 2020		16,38	4.958	3.966

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng và UBND tỉnh Bình Định (2019)

Trong giai đoạn 2021 - 2025, tại khu vực nghiên cứu, có 09 dự án NOXH trích từ quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại và quy hoạch đô thị theo kế hoạch. Đến năm 2025 sẽ có tổng số 4.900.550 căn NOXH được cung cấp tại cả 03 đô thị mà

người có TNT có thể tiếp cận. Trong đó, thành phố Quy Nhơn có 08 dự án phân bố đều cho các phường nội thành và ngoại thành. Ở thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn, mỗi đô thị có 01 dự án (Bảng 5).

Bảng 5. Kế hoạch phát triển các dự án nhà ở xã hội (NOXH) cho người có thu nhập thấp (TNT) trong giai đoạn 2021 - 2025

Thông tin quy hoạch NOXH tại đô thị	Số dự án NOXH	Tổng diện tích quỹ đất xây dựng NOXH (ha)	Diện tích đất xây dựng đô thị (ha)	Tỷ lệ đất xây dựng NOXH so với đất xây dựng đô thị (%)	Tổng NOXH cung cấp cho người có TNT (căn)
Thành phố Quy Nhơn	08	16,23	6.000	0,27	4.900.000
Thị xã An Nhơn	01	2,65	1.000	0,27	300
Thị trấn Bồng Sơn	01	02	400	0,50	250
Tổng	10	20,88	7.400	1,34	4.900.550

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng và UBND tỉnh Bình Định (2019)

3.1.3. Các chính sách ưu đãi được áp dụng đối với chủ đầu tư và người có thu nhập thấp khi mua nhà ở xã hội

a. Chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư

Trong giai đoạn 2009 - 2019, để khuyến khích việc phát triển NOXH dành cho người có TNT tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn, UBND tỉnh Bình Định đã áp dụng một số chính sách ưu đãi cho các chủ dự án đầu tư. Cụ thể như sau:

- Chủ đầu tư dự án NOXH cho người có TNT được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng, miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thu nhập doanh nghiệp, miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở,

doanh nghiệp được sử dụng nhà ở và công trình xây dựng hình thành trong tương lai làm tài sản thế chấp khi vay vốn đầu tư cho dự án.

- Chủ đầu tư dự án NOXH được dành 20% diện tích đất ở tại dự án để xây dựng công trình kinh doanh thương mại hoặc dành 20% diện tích sàn để bán theo giá kinh doanh thương mại nhằm bù đắp chi phí. Chính sách này đã được áp dụng đối với những dự án đã khởi công xây dựng từ năm 2016, gồm: Phú Mỹ, Hoàng Văn Thụ và Tân Đại Minh (Bảng 6). Riêng dự án Long Thịnh được chấp thuận đầu tư năm 2013 nên không hưởng chính sách này, tuy nhiên được hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp điện và cấp thoát nước.

Bảng 6. Diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại trong các dự án nhà ở xã hội (NOXH) dành cho người có thu nhập thấp (TNT)

Dự án	Tổng diện tích đất của dự án (m ²)	Diện tích đất xây dựng NOXH cho người có TNT (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (m ²)	Tỷ lệ (%)
Nhà ở xã hội Phú Mỹ (Simona)	11.367	9.473	83,34	1.894	16,66
NOXH Tân Đại Minh - Lamer 1	12.163	4.637	38,12	2.400	19,73
Chung cư Hoàng Văn Thụ	9.500	7.591	79,91	1.909	
Chung cư Hoàng Văn Thụ mở rộng	6.293	5.068	80,53	1.225	19,78

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng tỉnh Bình Định (2019)

b. Chính sách ưu đãi đối với người có thu nhập thấp

Để nâng cao khả năng tiếp cận NOXH cho người có TNT, tỉnh đã ban hành và áp dụng một số chính sách ưu đãi cho đối tượng này. Các chính sách được áp dụng như sau:

Đối với người có TNT là công chức, viên chức khi mua NOXH sẽ được cộng điểm ưu tiên theo chính sách hỗ trợ đặc thù của tỉnh về học hàm học vị và thời gian công tác.

Người có TNT được mua NOXH với giá bằng 20% giá nhà ở thương mại theo chính sách chung của cả nước.

Người có TNT mua NOXH được hỗ trợ vay vốn bằng 80% giá trị hợp đồng mua nhà trong gói hỗ trợ mua nhà 30.000 tỷ đồng và các gói vay ưu đãi khác với lãi suất ưu đãi chỉ từ 4,8% - 6% /năm (bằng ½ lãi suất trên thị trường) từ 10 - 15 năm.

3.1.4. Nhu cầu mua nhà ở xã hội và khả năng thanh toán của người có thu nhập thấp

Để xác định được nhu cầu NOXH và khả năng thanh toán của người có TNT tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn, nghiên cứu đã tiến hành khảo sát 120 người có TNT tại các đô thị này.

Kết quả cho thấy chỉ có 31,67% số người được khảo sát có nhu cầu mua NOXH. Trong đó, chỉ có 9 người (chiếm tỷ lệ 7,5%) đã mua nhà và tất cả những người này đều đang công tác tại thành phố Quy Nhơn, nơi các dự án NOXH đã được triển khai. Cũng theo kết quả khảo sát, số tiền dùng để mua nhà của tất cả các trường hợp này đều được hỗ trợ phần lớn từ các nguồn khác, trong đó có vay ngân hàng do nhận được sự hỗ trợ về lãi suất của Nhà nước. Cụ thể, có 9/9 trường hợp vay một phần vốn từ ngân hàng; 7/9 trường hợp mượn tiền từ bố mẹ, người thân, bạn bè, đồng nghiệp, 4/9 trường hợp được nhận tiền từ bố mẹ cho.

Trong 09 người mua NOXH, có 02 trường hợp đã bán nhà khi giá nhà tăng và bán trực tiếp cho người mua không qua chủ đầu tư. Trong đó có 01 trường hợp đã trả hết tiền mua NOXH trước khi bán và 01 trường hợp bán NOXH thông qua hợp đồng ủy quyền, khoản vay mua nhà do người được ủy quyền chi trả. Những người đã mua NOXH trong nhóm có độ tuổi từ 30 - 35 tuổi có tỷ lệ cao hơn so với số người trong nhóm từ 24 - 29 tuổi. Có 01 trong số 27 người có ý định mua NOXH trong độ tuổi từ 24 - 29 cho biết đã nộp hồ sơ nhưng không mua được nhà vì không bốc được lá thăm ưu tiên so với những người bằng điểm.

Bảng 7. Nhu cầu mua nhà ở xã hội (NOXH) theo độ tuổi của viên chức có thu nhập thấp được khảo sát

Độ tuổi	Số phiếu (phiếu)	Mức thu nhập (triệu/tháng)	Đã mua NOXH (phiếu)	Tỉ lệ (%)	Có ý định mua NOXH (phiếu)	Tỉ lệ (%)	Không có ý định mua NOXH (phiếu)	Tỉ lệ (%)
24 - 29	76	3,5 - 8	2	2,63	27	35,53	47	61,84
30 - 35	44	7 - 9	7	15,91	2	4,55	35	79,54
Tổng	120		9		29		82	

Nguồn: Số liệu phân tích từ kết quả điều tra (2019)

Về mối liên hệ giữa độ tuổi, nhu cầu, thu nhập và quyết định mua NOXH, 06/07 người đã mua NOXH trong độ tuổi từ 30 - 35 cho biết đã quyết định mua NOXH sau khi nhận được những thông tin về dự án NOXH: tọa lạc tại trung tâm thành phố Quy Nhơn, mức giá vừa túi tiền, được hỗ trợ vay ngân hàng lãi suất thấp, 01/07 người cùng độ tuổi cho biết đã quyết định mua NOXH vì vị trí dự án tọa lạc tại trung tâm thành phố Quy Nhơn, thuận lợi cho việc đi lại, thiết kế nhà ở phù hợp. 02 trường hợp trong độ tuổi 24 - 29 quyết định mua nhà vì mức giá vừa túi tiền, được vay ngân hàng lãi suất thấp, thiết kế nhà ở phù hợp.

Kết quả khảo sát về lý do của 82 người không có ý định mua NOXH cho thấy, có 70,73% ý kiến (tương ứng với 58 người) cho biết là do họ có nhu cầu về nhà ở riêng lẻ. Có 29,27% trường hợp chưa có nhiều tiền tích lũy hoặc chưa lập gia đình nên chưa quan tâm đến việc mua nhà. Ngoài ra, có 56,10% người được khảo sát trả lời không có ý định mua NOXH vì lo lắng về những bất cập khi sử dụng NOXH như chất lượng công trình chưa đảm bảo, sự an toàn về cháy, nổ không cao, chi phí sử dụng lớn và môi trường sống phức tạp.

3.1.5. Đánh giá chung về thực trạng phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại các đô thị nghiên cứu

* Những mặt đạt được

Trong giai đoạn 2009 - 2019, UBND tỉnh Bình Định đã ban hành 05 văn bản quy định chi tiết về đối tượng, thủ tục mua, thuê mua NOXH và 04 Quyết định về Kế hoạch

phát triển NOXH trên địa bàn tỉnh phù hợp với quy định của pháp luật, tạo khuôn khổ pháp lý ngày càng hoàn chỉnh trong phát triển NOXH cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu. Trong giai đoạn này, có 05 dự án NOXH mở bán đã cung cấp.

760 căn hộ TNT cho các đối tượng đủ điều kiện được mua NOXH theo quy định của pháp luật, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu, đảm bảo kiến trúc, mỹ quan đô thị, góp phần thực hiện các chính sách an sinh xã hội của tỉnh.

Tất cả 05 dự án xây dựng NOXH cho người có TNT mở bán tại địa bàn nghiên cứu và 05 dự án đã chấp thuận đầu tư hiện chậm tiến độ đã huy động được các doanh nghiệp tư nhân đầu tư xây dựng NOXH cho người có TNT.

* Những vấn đề còn tồn tại trong phát triển NOXH dành cho người có thu nhập thấp

Chính sách phát triển NOXH cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu trong giai đoạn 2009 - 2019 liên tục sửa đổi, bổ sung chỉ trong vòng 1 - 2 năm. Sự thay đổi trên phản ánh hạn chế trong việc dự báo không chính xác về nhu cầu NOXH cho người có TNT và thực tiễn thi hành chính sách về phát triển NOXH. Cụ thể, trong năm 2015 và 2016, UBND tỉnh đã ban hành 02 văn bản quy định về tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH, chỉ trong năm 2019 đã ban hành 02 văn bản với quy định như trên, tạo nên sự thiếu thống nhất trong chủ trương phát triển

NOXH tại địa phương, gây khó khăn trong xây dựng kế hoạch phát triển NOXH.

Kế hoạch phát triển NOXH dự báo không chính xác về nhu cầu nhà ở cho người có TNT, khi thực hiện phải điều chỉnh kế hoạch theo các giai đoạn nhỏ.

Trong giai đoạn 2009 - 2019, nguồn cung NOXH dành cho người có TNT chưa đạt chỉ tiêu và chưa đáp ứng đủ nhu cầu, tiến độ thực hiện dự án còn chậm.

Công tác quản lý NOXH cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu chưa chặt chẽ.

3.2. Giải pháp phát triển nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp

Thứ nhất, UBND tỉnh Bình Định cần chú trọng đúng mức đến khâu hoạch định, phân tích chính sách của văn bản quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê mua NOXH tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư.

Thứ hai, việc xây dựng kế hoạch phát triển NOXH tại địa bàn nghiên cứu cần có tầm nhìn dài hạn; đồng bộ và phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và dựa trên cơ sở điều tra, đánh giá nhu cầu NOXH của người có TNT tại những khu vực cụ thể. Các dự án nhà ở thương mại và dự án khu đô thị mới dành tối thiểu 20% diện tích đất ở của dự án để đầu tư xây dựng NOXH phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, đồng thời phải có cơ chế yêu cầu chủ đầu tư cam kết hoàn thành dự án NOXH trước khi nghiệm thu nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới.

Thứ ba, cần có cơ chế đốc thúc các nhà đầu tư khẩn trương hoàn tất thủ tục để khởi công các dự án chậm tiến độ. Xây dựng chính sách hỗ trợ cụ thể, chủ động trong kêu gọi đầu tư và đa dạng hóa nguồn lực đầu tư phát triển NOXH. Khuyến khích hộ gia đình, cá nhân đầu tư NOXH để cho

thuê, cho thuê mua hoặc để bán, Nhà nước hỗ trợ giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp. Bên cạnh đó, cần lựa chọn chủ đầu tư có năng lực, uy tín và có kinh nghiệm để đảm bảo chất lượng cũng như tiến độ thực hiện các dự án.

Thứ tư, tăng cường công tác quản lý phát triển NOXH cho người có TNT và thanh tra, kiểm tra, giám sát, từ khâu xét duyệt hồ sơ, đến quản lý và vận hành NOXH đang hoạt động. Trường hợp không đảm bảo chất lượng công trình sẽ không nghiệm thu. Có chính sách ưu tiên cho những người đã đăng ký mua NOXH mà chưa được xét duyệt. Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trong quản lý và phát triển NOXH.

4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2009 - 2019, tỉnh Bình Định có kế hoạch triển khai 15 dự án phát triển NOXH dành cho người có TNT tại thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn và thị trấn Bồng Sơn nhưng chỉ có 10 dự án được triển khai. Trong đó có 05 dự án được triển khai đúng tiến độ và 05 dự án triển khai chậm tiến độ.

Các dự án NOXH đã cung cấp 1.760 căn hộ cho người có TNT tại địa bàn nghiên cứu, tập trung ở các phường nội thành thành phố Quy Nhơn.

Chính sách hỗ trợ của UBND tỉnh trong phát triển NOXH cho người có TNT được thực hiện theo chính sách hỗ trợ chung theo quy định của pháp luật về phát triển NOXH.

Khảo sát nhu cầu NOXH của viên chức có TNT cho thấy chỉ có 31,67% số người được khảo sát có nhu cầu về NOXH, trong đó có 7,5% số người có nhu cầu đã mua NOXH.

TÀI LIỆU THAM KHẢO**1. Tài liệu tiếng Việt**

- Quốc hội. (2014). *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13*.
- Phạm Thái Sơn. Nhà ở xã hội tại Việt Nam: quan niệm, chính sách và thực tiễn. *Tạp chí Quy hoạch Đô thị*, 1(18, 19), 90-97.
- UBND tỉnh Bình Định. (2015). *Quyết định số 51/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 về Kế hoạch phát triển NOXH trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2016 - 2020*.
- UBND tỉnh Bình Định. (2017). *Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển NOXH trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016 - 2020*.
- UBND tỉnh Bình Định. (2019). *Quyết định số 16/2019/QĐ - UBND quy định đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh*.
- UBND tỉnh Bình Định. (2019). *Quyết định số 33/2019/QĐ - UBND về việc sửa đổi, bổ sung kế hoạch phát triển NOXH trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016 - 2020 và bổ sung giai đoạn 2021 - 2025*.
- UBND tỉnh Bình Định. (2019). *Quyết định số 62/2019/QĐ-UBND của UBND sửa đổi Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê*

mua NOXH tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- UBND tỉnh Bình Định. (2019). *Báo cáo số kết quả phát triển NOXH trên địa bàn tỉnh Bình Định*.
- Bộ Xây dựng. (28/01/2020). *Bộ trưởng Phạm Hồng Hà: Đột phá thể chế, tạo thuận lợi cho người dân, doanh nghiệp*. Khai thác từ <https://baoxaydung.com.vn/bo-pham-hong-ha-dot-pha-the-che-tao-thuan-loi-cho-nguoi-dan-doanh-nghiep-272206.html>
- Báo Tài nguyên và Môi trường. (16/08/2018). *Bình Định: Phát hiện nhiều sai phạm tại hai dự án Chung cư nhà thu nhập thấp ở thành phố Quy Nhơn*. Khai thác từ <https://baotainguyenvaimoitruong.vn/binh-dinh-phat-hien-nhieu-sai-pham-tai-hai-du-an-chung-cu-nha-thu-nhap-thap-o-thanh-pho-quy-nhon-267978.html>
- 2. Tài liệu tiếng nước ngoài**
- Richard, F. M., (1969). *Cities and Housing*. Chicago: University of Chicago Press.
- Gregory, M. N., & David, N. W. (1989). The baby boom, the baby bust, and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, (19), 235 - 258, North-Holland.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use*. Massachusetts: Harvard University Press.