

HoREA kiến nghị các giải pháp tăng nguồn cung và kéo giảm giá thành nhà ở xã hội

09:52 30/06/2024

Để tăng nguồn cung và kéo giảm giá thành nhà ở xã hội, Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA) đề xuất điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần và quy định hoán đổi quỹ đất 20% ở vị trí khác có giá trị tương đương.

Ngày 29/6, Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA) đã có văn bản đề xuất dự án nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần và quy định hoán đổi quỹ đất 20% ở vị trí khác có giá trị tương đương để tăng nguồn cung và kéo giảm giá thành nhà ở xã hội.

Theo HoREA, quy định dự án nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng lên tối đa 1,5 lần sẽ tác động làm tăng hiệu quả sử dụng đất, bởi lẽ với cùng một diện tích đất thì dự án nhà ở xã hội sẽ tạo được nguồn cung căn hộ cao hơn khoảng 1,5 lần nguồn cung căn hộ của dự án nhà ở thương mại.

Mặt khác, việc cho phép dự án nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng lên tối đa 1,5 lần càng chứng minh tính đúng đắn về tác động làm tăng hiệu quả sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội đã được quy định tại khoản 2 và khoản 3, Điều 83, Luật Nhà ở 2023.



Ảnh minh họa

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA cho rằng, quy định này sẽ tác động làm tăng nguồn cung nhà ở xã hội trên thị trường và giúp kéo giảm giá thành nhà ở xã hội do chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo lập quỹ đất thực hiện dự án được phân bổ ít hơn cho từng căn hộ nhà ở xã hội, do số lượng căn hộ nhà ở xã hội của dự án nhiều hơn, được tăng khoảng 1,5 lần.

Mặt khác, quy định này cũng có tác động khuyến khích các doanh nghiệp thực hiện thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để đưa các quỹ đất này tham gia thực hiện mục tiêu phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030.

Bởi lẽ, nếu không cho phép dự án nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng lên tối đa 1,5 lần thì các doanh nghiệp sẽ lựa chọn sử dụng các quỹ đất mà mình đang có, phù hợp với quy hoạch để thực hiện dự án bất động sản, nhà ở thương mại để kinh doanh thay vì làm nhà ở xã hội.

Theo HoREA, thị trường bất động sản hiện nay vừa thiếu nguồn cung sản phẩm nhà ở, vừa “lệch pha” về phân khúc nhà ở cao cấp, rất thiếu nhà ở thương mại giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội, nên với quy định dự án nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất hoặc mật độ xây dựng lên tối đa 1,5 lần sẽ có tác động tích cực góp phần điều chỉnh cơ cấu sản phẩm nhà ở và kéo giảm giá nhà

trên thị trường bất động sản.

Liên quan đến quy định về trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, đại diện HoREA cho rằng, việc quy định “bố trí quỹ đất nhà ở xã hội” đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bảo đảm nguyên tắc “có giá trị tương đương” với giá trị của quỹ đất phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án, không thể áp dụng “có diện tích đất ở tương đương với quỹ đất nhà ở xã hội” (hoán đổi).

HoREA nhận thấy, khoản 2, Điều 83 Luật Nhà ở 2023 quy định bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó đã quy định rất uyển chuyển, linh hoạt.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị quy định bố trí quỹ đất nhà ở xã hội ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có vị trí trong cùng đô thị (ưu tiên bố trí tại cấp huyện đó hoặc cấp huyện liền kề) nơi có dự án đó là hợp tình hợp lý và tương đồng với cơ chế, chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Luật Đất đai 2024 và Luật Nhà ở 2023 về thực hiện dự án “cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Hoàng Bách (t/h)