TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Phát triển nhà ở xã hội: Bài học từ Hải Phòng

17:34 04/09/2024

Ưu đãi hơn cho chủ đầu tư và người mua nhà, xoá bỏ định kiến về nhà ở xã hội, ưu tiên quỹ đất có vị trí đẹp, hạ tầng đồng bộ cùng với quyết tâm của chính quyền địa phương là những yếu tố giúp Hải Phòng dẫn đầu cả nước trong phát triển nhà ở xã hội.

Sẽ sớm vượt chỉ tiêu phát triển 33.500 căn nhà ở xã hội

Thời gian qua, nhiều địa phương đã tích cực vào cuộc, thúc đẩy các dự án nhà ở xã hội. Trong khi tại các thành phố trực thuộc trung ương khác có nhu cầu về nhà ở xã hội lớn nhất như Hà Nội, TP. HCM, số lượng dự án nhà ở xã hội đang phát triển còn rất hạn chế so với nhu cầu, các dự án dự kiến phát triển hầu hết đều ở khu vực cách rất xa trung tâm, thì Hải Phòng được đánh giá là địa phương đi đầu cả nước về triển khai Đề án nhà ở xã hội với hàng loạt dự án nhà ở xã hội phát triển.

Theo Đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội, Hải Phòng được giao hoàn thành 33.500 căn từ nay đến năm 2030. Trong đó, giai đoạn 2021 - 2025, hoàn thành 15.400 căn; giai đoạn 2026 - 2030, hoàn thành 18.100 căn.

Bằng việc chủ động triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, từ năm 2022 đến nay, Hải Phòng đã khởi công và đang xây dựng 9 dự án nhà ở xã hội với tổng số trên 15.000 căn. Dự kiến trong năm 2025 sẽ hoàn thành xong phần thô, hướng đến hoàn thành chỉ tiêu giai đoạn 2021 - 2025 là 15.400 căn.

Trên địa bàn thành phố hiện có 21 dự án đã có chủ trương đầu tư hoặc nhà đầu tư đang chuẩn bị khởi công xây dựng với quy mô 20.400 căn, dự kiến hoàn thành hoặc có sản phẩm đưa ra thị trường từ nay đến năm 2030; hướng đến mục tiêu hoàn thành chỉ tiêu giai đoạn 2026 - 2030 là 18.100 căn.

Ngoài ra, Hải Phòng đã định hướng, quy hoạch, bố trí quỹ đất khoảng 42 địa điểm với diện tích gần 500ha để thực hiện các dự án nhà ở xã hội.

Như vậy, trên nền tảng chính sách nhà ở xã hội được sửa đổi, bổ sung theo hướng ưu đãi hơn cho chủ đầu tư và người mua nhà, cùng với quyết tâm của

Đảng bộ và Chính quyền thành phố, Hải Phòng sẽ tiếp tục phát huy những kết quả đạt được, sớm vượt chỉ tiêu phát triển 33.500 căn nhà ở xã hội trước năm 2030.



Hải Phòng có nhiều kinh nghiệm trong phát triển nhà ở xã hội.

Kinh nghiệm từ Hải Phòng

Không chỉ đáp ứng về thời gian và số lượng, sự khác biệt, giúp Hải Phòng được đánh giá là điểm sáng trong việc phát triển nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội tại Hải Phòng đã xóa bỏ "định kiến" nhà ở xã hội là ở giá rẻ, chất lượng thấp.

Theo đó, bên cạnh việc đáp ứng các quy định tiêu chuẩn về chất lượng xây dựng, thiết kế, các dự án nhà ở xã hội tại Hải Phòng còn sở hữu vị trí đắc địa ở trung tâm thành phố, hay giữa khu công nghiệp, cung cấp không gian ở mới đồng bộ, tiện nghi, có đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội với chất lượng tiệm cận, thậm chí hơn nhà ở thương mại, mà vẫn đảm bảo vừa túi tiền, phù hợp với khả năng chi trả của đa số người dân.

Theo giới quan sát thị trường, có được sự khác biệt này là nhờ sự nỗ lực quyết tâm cao của Đảng bộ và Chính quyền Hải Phòng, với hàng loạt các chỉ đạo, giải pháp cụ thể, trọng tâm. Nhất là việc ban hành riêng Nghị quyết số 09 về phát triển nhà ở xã hội, với quan điểm phát triển nhà ở xã hội phải đạt 3 Tốt "Vị trí tốt - Chất lượng tốt - Giá cả tốt".

Hải Phòng ưu tiên dành quỹ đất ở vị trí đẹp trong nội đô thành phố, đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khá đồng bộ, sẵn sàng xây dựng các dự án.

Đồng thời, lựa chọn đúng, trúng các chủ đầu tư có năng lực, phát triển nhanh, hiệu quả trên nền tảng các dự án đảm bảo được phê duyệt, thẩm định, triển khai rất nhanh thủ tục pháp lý nhờ sự phối hợp của các Sở, ban, ngành.

Ngoài ra, để ngăn chặn tình trạng trục lợi chính sách, thành phố Hải Phòng thực hiện công khai quy trình, giá cả, tiêu chuẩn với người mua; nghiêm cấm phiền hà, sách nhiễu; đầu cơ, thổi giá, thu phí chênh lệch, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân tiếp cận nhà ở xã hội và chủ đầu tư trong việc kinh doanh sản phẩm.

Bên cạnh đó, để phòng ngừa tình trạng "vừa thiếu vừa ế" xảy ra tại nhiều địa phương trên cả nước, khi xây dựng chương trình phát triển nhà ở, thành phố đã bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội thông qua các kết quả thống kê nhu cầu, khả năng chi trả của người dân. Việc phát triển vượt kế hoạch cũng sẽ được Thành phố cân đối dựa trên việc đánh giá nhu cầu một cách thận trọng, đảm bảo phát triển dự án hiệu quả, tránh tình trạng phát triển ồ ạt, không tiêu thụ được.

Tuy nhiên, theo ông Tô Hùng, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Hải Phòng, Thành viên Tổ công tác Nghiên cứu thị trường VARS, Tổng giám đốc Recbook, vẫn còn những khó khăn xung quanh câu chuyện phát triển nhà ở xã hội, trong đó có vấn đề thủ tục.

Ông Hùng cho biết, vẫn xảy ra tình trạng "trên làm quyết liệt nhưng dưới lại tắc". Các cấp chính quyền thành phố đã rất sát sao trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, hỗ trợ các doanh nghiệp, người dân. Nhưng đến các đơn vị trực tiếp triển khai, như cấp xã, thì lại "ách tắc", một phần do chưa có văn bản hướng dẫn chi tiết, một phần do sợ trách nhiệm, không dám làm.

Trên thực tế, theo ông Hùng, dù người dân đủ điều kiện để mua nhà ở xã hội nhưng khi làm thủ tục để hoàn thiện hồ sơ mua nhà lại gặp khó khăn khi không được văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận thực trạng nhà ở, không được UBND cấp xã xác nhận điều kiện về thu nhập với trường hợp lao động tự do, không ký hợp đồng lao động.

Lý do được đưa ra là do chưa có hướng dẫn của Sở Tài nguyên và môi trường. Còn đối với UBND cấp xã, cán bộ quản lý cũng cho biết chưa được hướng dẫn cụ thể về căn cứ nào để xác định mức thu nhập của các lao động tự do.

Mặt khác, theo quy định hiện hành, ngân hàng chính sách Nhà nước sẽ tiếp nhận hồ sơ vay mua, thuê mua nhà ở xã hội khi có hợp đồng mua bán, dẫn đến tình trạng xong hợp đồng mua bán, tới ngân hàng chính sách vay thì nhận được

câu trả lời là “chưa có vốn, do chưa được cấp từ nguồn”. Khi nào ngân hàng nhận được nguồn vốn cấp xong sẽ giải quyết cho các hồ sơ Ngân hàng Chính sách xã hội đang thụ lý.

Những khó khăn này cũng là tình trạng chung, đang xảy ra tại nhiều địa phương có dự án nhà ở xã hội đang mở bán.

Do đó, ông Hùng cho rằng, các cơ quan theo thẩm quyền cần nhanh chóng chỉ đạo kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật. Đồng thời khẩn trương tuyên truyền, tổ chức các chương trình phổ biến kiến thức, tập huấn cho các đơn vị trực tiếp triển khai.

Thuỳ An