

TP. Hồ Chí Minh đưa ra nhiều giải pháp nhằm phát triển nhà ở xã hội

14:49 30/10/2024

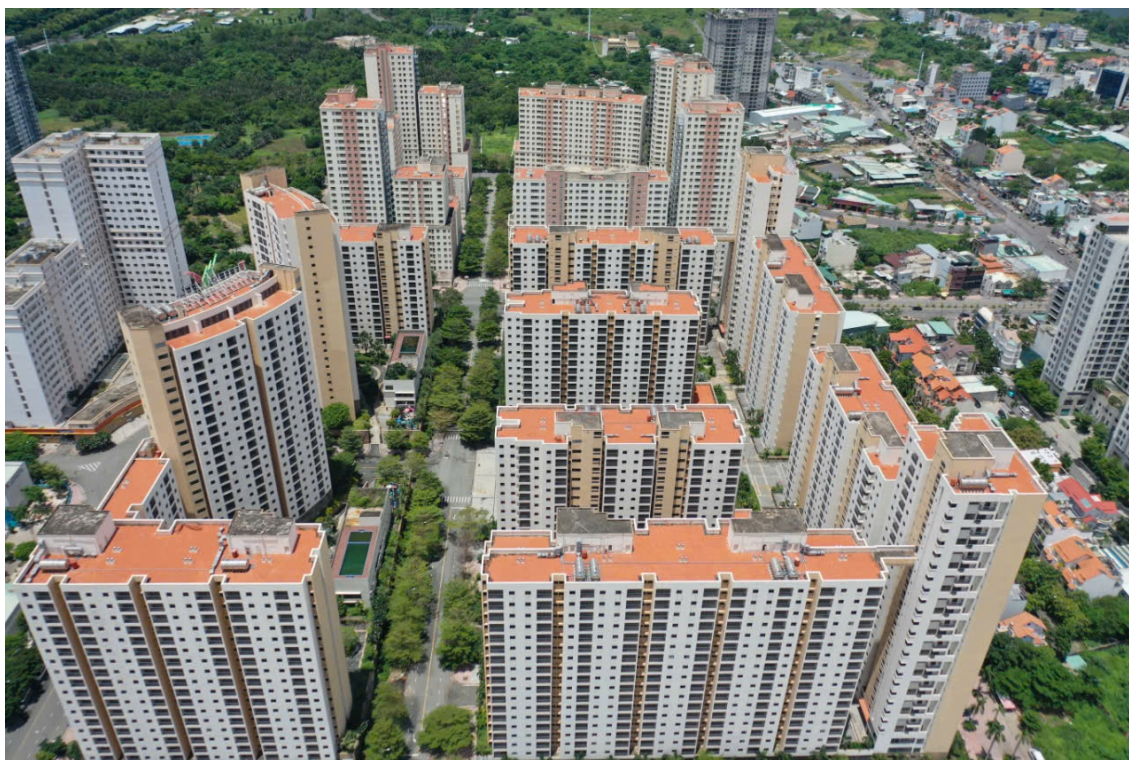
Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh vừa báo cáo UBND TP. Hồ Chí Minh về tình hình đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn.

Trong báo cáo, Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cho biết, theo Chương trình phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 - 2030 và Đề án của Chính phủ về đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, giai đoạn 2021 - 2030, TP. Hồ Chí Minh đặt chỉ tiêu phát triển đến năm 2030 là đầu tư xây dựng khoảng 69.700 - 93.000 căn nhà ở xã hội.

Trong đó, giai đoạn 2021 - 2025 là khoảng 26.200 - 33.000 căn, giai đoạn 2026 - 2030 là khoảng 43.500 - 58.000 căn.

Theo Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, lũy kế từ đầu nhiệm kỳ 2021 đến tháng 6/2024, TP. Hồ Chí Minh đã hoàn thành 6 dự án, trong đó có 5 dự án nhà ở xã hội và 1 dự án nhà lưu trú công nhân với quy mô 2.745 căn hộ.

Hiện, thành phố có 4 dự án đang thi công, bao gồm 3 dự án nhà ở xã hội và 1 dự án nhà lưu trú công nhân với quy mô 2.874 căn hộ, tổng diện tích sàn 259.335m².



Ảnh minh họa (Ảnh: Hoàng Bách)

Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh đánh giá kết quả thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vẫn còn hạn chế, chưa đạt được kết quả như mong muốn. Các dự án đã hoàn thành, đang triển khai thi công hầu hết đều thực hiện một phần hoặc toàn bộ thủ tục đầu tư ở giai đoạn 2016 - 2020 (6/9 dự án).

Các dự án hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện thi công từ năm 2021 đến nay có 3/9 dự án. Các dự án còn lại (27 dự án) chủ yếu đang hoàn tất thủ tục pháp lý tại các Sở, ngành, cấp quận, huyện, đặc biệt là ở khâu pháp lý hóa quy hoạch và chấp thuận chủ trương đầu tư.

Sở Xây dựng nhận định có nhiều nguyên nhân dẫn đến việc chưa hoàn thành chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội.

Cụ thể, mặc dù trình tự thực hiện các dự án xã hội đã được UBND thành phố hệ thống từ nhiều quy định pháp luật và đã xác định thời gian thực hiện cho từng bước cụ thể, quy định về nhiệm vụ quyền hạn của các cơ quan trong thực hiện các dự án có sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

Tuy nhiên, công tác phối hợp, lấy ý kiến, trao đổi thông tin giữa các đơn vị mất nhiều thời gian, còn mang tính hành chính.

Bên cạnh đó, việc cản trở trong rà soát phát lý các dự án xã hội đã có chủ trương trước đây khi có yêu cầu gia hạn tiến độ, điều chỉnh quy hoạch, hoặc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư cũng làm chậm tiến độ thực hiện.

Ngoài ra, các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư và đối tượng nhà ở xã hội hiện vẫn chưa đủ hấp dẫn và còn nhiều vướng mắc trong tổ chức thực hiện. Cụ thể, gói tín dụng ưu đãi lãi suất 120.000 tỷ đồng của Chính phủ có yếu tố ngắn hạn (3 - 5 năm) nên có nhiều rủi ro cho người vay khi lãi suất được thả nổi sau đó. Các ngân hàng thương mại chưa tạo điều kiện cho chủ đầu tư trong việc thế chấp dự án và thủ tục cho vay do điều kiện pháp lý về dự án nhà ở xã hội là được miễn tiền sử dụng đất. Giá trị để thế chấp gần như không có, chủ đầu tư phải dùng tài sản khác để thế chấp các khoản vay thực hiện dự án nhà ở xã hội.

Một nguyên nhân nữa là hiện chưa hình thành cơ sở dữ liệu về đối tượng có nhu cầu về nhà ở xã hội để có sự liên thông với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhằm kết nối cung cầu và huy động nguồn lực từ chính các đối tượng này thông qua một tổ chức tín dụng của Nhà nước.

Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cũng đưa ra nhiều giải pháp nhằm phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể, cần tổ chức rà soát, kiểm tra, xử lý thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai đối với các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, quỹ đất ở 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị nhưng chậm triển khai, không triển khai, sử dụng đất không đúng mục đích theo Luật Đất đai.

Cùng đó, cần bố trí vốn đầu tư công để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thuê, thuê mua theo quy định.

Ngoài ra, cần đơn giản hóa thủ tục, đẩy nhanh giải ngân gói vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng, vốn vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội, Quỹ Phát triển nhà ở Thành phố cho vay đối với các chủ đầu tư nhà ở xã hội và các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định.

Cần thực hiện chính sách hỗ trợ lãi suất đối với các dự án đầu tư nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân được Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. Hồ Chí Minh cho vay theo Nghị quyết số 09/2023.

Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cũng đề xuất thành lập Tổ công tác liên ngành do lãnh đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với lãnh đạo Sở Quy hoạch - Kiến trúc, lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát tính phù hợp, khả thi của pháp lý khu đất đối với việc chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, giao đất chuyển mục đích sử dụng đất, để chủ đầu tư rút ngắn thời gian hoàn tất thủ tục đầu tư, sớm khởi công dự án...

Hoàng Bách (t/h)