

Số: 123/TB-VPCP

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2024

THÔNG BÁO

Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.

Ngày 16 tháng 3 năm 2024, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã chủ trì Hội nghị trực tuyến tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Tham dự Hội nghị có Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, lãnh đạo các Bộ, cơ quan: Công an, Quốc phòng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường; Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam; lãnh đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, lãnh đạo các ngân hàng thương mại cổ phần, các hiệp hội, các chuyên gia và các doanh nghiệp đầu tư, phát triển nhà ở xã hội.

Sau khi nghe báo cáo của Bộ Xây dựng về việc tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, ý kiến phát biểu của đại diện một số Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội, chuyên gia và doanh nghiệp, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã kết luận, chỉ đạo như sau:

I. Đánh giá cao các báo cáo rất cụ thể, đầy đủ của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành và địa phương về thực trạng kết quả thực hiện, hạn chế, nguyên nhân và giải pháp thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Hội nghị cũng đã nhận được nhiều tham luận, đề xuất có tâm huyết và thiết thực từ các doanh nghiệp đầu tư, phát triển nhà ở xã hội. Thời gian qua, dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, sự vào cuộc của các Bộ, ngành, chính quyền địa phương và doanh nghiệp, việc triển khai phát triển nhà ở xã hội đã đạt được một số kết quả sau:

1. Chính phủ đã trình Quốc hội thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Đất đai (sửa đổi); Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), trong đó có nhiều cơ chế ưu đãi cho phát triển nhà ở xã hội như: (i) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất; (ii) Được dành tối đa 20% tổng diện tích đất để xây dựng công trình, dịch vụ, nhà ở thương mại; (iii) được vay vốn với lãi suất ưu đãi; (iv) cắt giảm quy định về điều kiện cư trú đối với đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; (v) các đối tượng là công nhân, lực lượng vũ trang được hưởng thêm các chính sách riêng về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và nhà ở cho lực lượng vũ trang.

2. Các Bộ, ngành đã và đang tích cực rà soát, sửa đổi nhiều văn bản quy phạm pháp luật có liên quan với nhiều nội dung mới, tháo gỡ nhiều khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn...phấn đấu hoàn thành các Nghị định hướng dẫn và báo cáo Quốc hội để xin có hiệu lực đối với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai (sửa đổi) sớm hơn từ 01 tháng 7 năm 2024 (hiệu lực hiện nay là từ 01 tháng 01 năm 2025).

3. Nhiều dự án nhà ở xã hội đã được triển khai và hoàn thành, góp phần hỗ trợ người có thu nhập thấp, công nhân, người lao động “an cư lạc nghiệp”. Từ năm 2021 đến nay, cả nước có 499 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô hơn 411 nghìn căn hộ (trong đó 72 dự án đã hoàn thành với quy mô hơn 38 nghìn căn; 129 dự án đã khởi công xây dựng với quy mô gần 115 nghìn căn; 298 dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô gần 259 nghìn căn). Nhiều địa phương đã tích cực trong việc thu hút đầu tư, thúc đẩy khởi công xây dựng nhà ở xã hội (các tỉnh, thành phố: Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Bình Dương, Đồng Nai, Bình Dương, Thanh Hóa...).

4. Nguồn vốn tín dụng gói ưu đãi 120.000 tỷ đồng đạt được những kết quả bước đầu, góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội tại các địa phương; các ngân hàng đã cam kết cấp tín dụng cho 15 dự án với số tiền khoảng 7 nghìn tỷ đồng; trong đó đã có 08 dự án nhà ở xã hội tại 07 địa phương được giải ngân với số vốn khoảng 640 tỷ đồng.

5. Cải cách, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh được tăng cường; phân cấp, phân quyền, kiểm tra, giám sát được đẩy mạnh.

Việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua đã đạt được kết quả quan trọng như nêu trên, tuy nhiên quá trình triển khai thực hiện các chính sách về nhà ở xã hội cũng còn một số tồn tại, hạn chế cần được khắc phục nhằm thúc đẩy việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới.

II. Một số tồn tại, khó khăn

Hội nghị thống nhất, chỉ ra những tồn tại, khó khăn cần tập trung khắc phục trong thời gian tới để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, cụ thể:

1. Vẫn còn vướng mắc, khó khăn của các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhất là: (i) trong tiếp cận đất đai (quy hoạch bố trí quỹ đất, công khai dự án); (ii) nguồn vốn và khả năng tiếp cận tín dụng; (iii) thủ tục hành chính (trong đầu tư xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư, phê duyệt giá bán nhà)... Thủ tục lựa chọn nhà đầu tư của dự án nhà ở xã hội cơ bản vẫn thực hiện như các dự án nhà ở thương mại, dẫn đến không hấp dẫn các nhà đầu tư và còn một số khó khăn, vướng mắc về điều kiện, đối tượng làm hạn chế đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Một số địa phương đã có quy hoạch đất làm nhà ở xã hội, tuy nhiên các nhà đầu tư tham gia dự án còn yếu về năng lực, tài chính. Một số chủ đầu tư dự án thiếu động lực triển khai vì hiệu quả dự án không cao dẫn đến chậm trong triển khai dự án; mức lợi nhuận quy định tối đa chỉ 10% không phải là cao nếu như các địa phương không tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ.

3. Nhiều tỉnh, thành phố lớn, tập trung nhiều khu công nghiệp có tỷ lệ thực hiện nhà ở xã hội còn thấp so với mục tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, thậm chí nhiều địa phương chưa có dự án nhà ở xã hội khởi công từ năm 2021 đến nay (như các tỉnh: Vĩnh Phúc, Ninh Bình, Quảng Ngãi, Long An, Vĩnh Long...).

4. Việc giải ngân gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng còn chậm so với mong muốn và nhu cầu thực tiễn (mới cam kết cấp tín dụng được 5,8%, giải ngân chưa được 1%).

III. Nhiệm vụ, giải pháp

Hệ thống chính trị phải thống nhất quan điểm phát triển nhà ở xã hội là nội dung quan trọng của các chính sách phát triển kinh tế - xã hội, góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội, “không để ai bị bỏ lại phía sau”. Phát triển nhà ở, trong đó có nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân. Nhằm khắc phục những tồn tại, hạn chế, tiếp tục thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội gắn với quan điểm nêu trên, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các Bộ, ngành và địa phương tập trung chỉ đạo và thực hiện tốt các nhiệm vụ, giải pháp sau đây:

1. Chính phủ thường xuyên quan tâm, nắm bắt tình hình triển khai thực hiện, các khó khăn, vướng mắc để chỉ đạo, giải quyết. Các cấp chính quyền phải nêu cao tinh thần trách nhiệm, quyết tâm, dám nghĩ, dám làm trong việc phát triển nhà ở xã hội.

2. Các Bộ, ngành

- Các Bộ, cơ quan: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tập trung xây dựng, sớm trình Chính phủ ban hành các Nghị định, văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn liên quan đến việc triển khai các dự án nhà ở xã hội như: Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi). Trong đó, tập trung tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về phát triển nhà ở xã hội, nhất là về thủ tục đầu tư; quy hoạch, bố trí quỹ đất... trên tinh thần cắt giảm tối đa thủ tục hành chính, tăng cường phân cấp, phân quyền.

- Giao Bộ Xây dựng chủ trì, xây dựng quy trình đầu tư dự án nhà ở xã hội, lựa chọn chủ đầu tư... để việc triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội tiết kiệm thời gian, huy động, khuyến khích các nguồn lực xã hội tham gia phát triển nhà ở xã hội.

- Giao Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ đạo các ngân hàng thương mại nhà nước lớn chung tay cùng doanh nghiệp, nghiên cứu xây dựng và cung cấp gói tín dụng cho người mua nhà xã hội với thời hạn vay từ 10 đến 15 năm, lãi suất ưu đãi thấp hơn 3 - 5% so với cho vay thương mại thông thường để đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp có cơ hội, động lực để mua nhà. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục nghiên cứu, xem xét hạ mức lãi suất cho vay nguồn vốn hỗ trợ 120.000 tỷ đồng phù hợp tình hình thực tiễn.

- Giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam báo cáo Thủ tướng Chính phủ bổ sung nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện cho vay nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội giai đoạn 2024 - 2025 theo quy định pháp luật về nhà ở.

- Giao Bộ Tài chính nghiên cứu, đề xuất việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở xã hội.



- Giao Bộ Công an, Bộ Quốc phòng mỗi Bộ thực hiện 5.000 căn hộ nhà ở xã hội; đề nghị Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam thực hiện 2.000 căn hộ nhà ở xã hội trong năm 2024.

3. Các địa phương

- Các cấp chính quyền địa phương phải dám nghĩ, dám làm, không đùn đẩy, né tránh trách nhiệm, vận dụng sáng tạo các quy định trong việc thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.

- Phát triển nhà ở xã hội tại các địa phương phải gắn với phát triển thị trường bất động sản, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn và tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Tập trung triển khai, thực hiện mục tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”; trên cơ sở phân bổ chỉ tiêu hoàn thành việc xây dựng nhà ở xã hội của từng tỉnh, thành đã được Bộ Xây dựng nêu tại Văn bản số 788/BXD-QLN ngày 27 tháng 02 năm 2024, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác định nội dung phát triển nhà ở xã hội là chỉ tiêu phải thực hiện bằng được; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm trước Thủ tướng Chính phủ về việc hoàn thành chỉ tiêu xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn đã được giao.

- Khẩn trương lập, sửa đổi, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương, trong đó làm rõ các mục tiêu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, lực lượng vũ trang nhân dân.

- Có kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở xã hội cụ thể, rõ ràng hàng năm để làm cơ sở triển khai, tổ chức thực hiện. Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội. Quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội độc lập tại các vị trí phù hợp, thuận tiện, có quy mô phù hợp, đảm bảo an sinh xã hội, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Chỉ đạo, kiểm tra việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải đảm bảo chất lượng, có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dịch vụ thiết yếu như đối với các dự án nhà ở thương mại.

- Các địa phương phải chủ động bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng và tổ chức giải phóng mặt bằng sạch để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội. Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có tiềm lực tài chính, kinh nghiệm triển khai... bảo đảm công khai, minh bạch.

- Việc đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội phải đảm bảo chất lượng, có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dịch vụ thiết yếu như đối với các dự án nhà ở thương mại.

- Các địa phương chủ động bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng và tổ chức giải phóng mặt bằng sạch để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội. Tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có tiềm lực tài chính, kinh nghiệm triển khai công khai minh bạch.

- Đôn đốc, yêu cầu chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% của các dự án này theo tiến độ được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì thu hồi quỹ đất 20% để lựa chọn các chủ đầu tư khác thực hiện.

- Căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, có các cơ chế, giải pháp cụ thể, rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng... để hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp triển khai đầu tư xây dựng dự án, tạo nguồn cung cho thị trường và tận dụng được nguồn vốn ưu đãi phát triển nhà ở xã hội.

- Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương xây dựng kế hoạch, mục tiêu, số lượng cụ thể xây dựng nhà ở xã hội năm 2025 và giai đoạn 2026-2030, gửi Bộ Xây dựng tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 30 tháng 11 năm 2024.

4. Các doanh nghiệp

- Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội lập tiến độ, chuẩn bị đầy đủ nguồn lực, tài chính, áp dụng công nghệ mới nhằm rút ngắn thời gian thi công.

- Đối với các dự án nhà ở xã hội đã lựa chọn chủ đầu tư: đề nghị các chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý để khởi công xây dựng theo các đồ án quy hoạch và chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

- Sau khi khởi công dự án nhà ở xã hội cần nhanh chóng cung cấp, công bố công khai, đầy đủ các thông tin liên quan đến dự án để người dân biết đăng ký mua, thuê mua, thuê.

- Khẩn trương triển khai khởi công, đảm bảo tiến độ hoàn thành các công trình trên quỹ đất 20% cho nhà ở xã hội;

- Chủ động rà soát đối tượng, điều kiện, đăng ký với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để được công bố trong danh mục vay vốn ưu đãi từ gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng.

Văn phòng Chính phủ thông báo để các cơ quan, địa phương biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng TMCP: BIDV, Vietinbank, Agribank, Vietcombank;
- VPCP: BTCN, các PCN,
- các Vụ: TH, KTTH, NN, KGVX, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (3b).

**KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM**



Nguyễn Sỹ Hiệp