



NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SỬ DỤNG VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

 Ths. Đặng Thị Dinh Loan*

Tóm tắt: Nâng cao chất lượng quản lý dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước là yêu cầu rất quan trọng trong giai đoạn hiện nay. Bài báo nêu các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý dự án, điển hình như: Nâng cao công tác quản lý phạm vi, kế hoạch công việc; công tác quản lý khối lượng công việc, quản lý tiến độ dự án; quản lý chi phí đầu tư xây dựng; quản lý chất lượng dự án; công tác quản lý lựa chọn nhà thầu và quản lý hợp đồng xây dựng,...

Từ khóa: Nâng cao, chất lượng, quản lý dự án, đầu tư xây dựng, vốn ngân sách.

Abstract: Improving the quality of construction investment project management using State budget capital is a very important requirement in the current period. The paper presents solutions to improve project management efficiency, such as: Improving capability in scope management, work planning; workload management, project progress management; construction investment cost management; project quality management; management of contractor selection and construction contract management, ...

Key words: Improve, quality, project management, construction investment, state budget capital.

Nhận ngày 10/2/2020, chỉnh sửa ngày 01/3/2020, chấp nhận đăng ngày 20/3/2020.

Quản lý dự án (QLDA) là quá trình lập kế hoạch, theo dõi và kiểm soát tất cả những vấn đề của một dự án và điều hành mọi thành phần tham gia vào dự án đó nhằm đạt được những mục tiêu của dự án đúng thời hạn trong phạm vi ngân sách được duyệt đảm bảo chất lượng, đạt được mục tiêu cụ thể của dự án. QLDA là công việc áp dụng các chức năng và hoạt động của quản lý vào suốt vòng đời của dự án, hay nói cách khác QLDA là việc huy động các nguồn lực và tổ chức các công nghệ để thực hiện được mục tiêu đề ra. Mục đích của QLDA là để thể hiện được mục tiêu dự án, bản thân việc quản lý không phải mục đích mà là cách thực hiện mục đích.

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 63, Luật Xây dựng: “Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch UBND cấp tỉnh, Chủ tịch UBND cấp

huyện, người đại diện có thẩm quyền của doanh nghiệp nhà nước quyết định thành lập Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản



*Viện Kinh tế xây dựng và đô thị - Học viện AMC

lý dự án đầu tư xây dựng khu vực để quản lý một số dự án thuộc cùng chuyên ngành, tuyến công trình hoặc trên cùng một địa bàn". Theo Khoản 8 Điều 4, Luật Doanh nghiệp quy định: "Doanh nghiệp nhà nước là doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ". Căn cứ các quy định trên, Ban quản lý dự án do doanh nghiệp nhà nước thành lập là Ban quản lý dự án chuyên ngành, khu vực theo quy định của Luật Xây dựng.

Các BQLDA thực hiện quản lý dự án theo giai đoạn: Giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng. Và quản lý dự án theo nội dung quản lý: Quản lý khối lượng công việc, quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý tiến độ thực hiện, quản lý chi phí đầu tư xây dựng, quản lý an toàn trong thi công xây dựng, quản lý bảo vệ môi trường trong xây dựng, quản lý lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng, quản lý rủi ro, quản lý hệ thống thông tin công trình.

Để thực hiện quản lý dự án hiệu quả, các Ban quản lý dự án (BQLDA) cần tập trung giải quyết các vấn đề như sau:

1. NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ PHẠM VI, KẾ HOẠCH CÔNG VIỆC

Muốn nâng cao công tác quản lý phạm vi, kế hoạch công việc, việc đầu tiên là BQLDA cần phối hợp với đơn vị tư vấn để tổ chức xây dựng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn TCVN ISO 9001: 2008. Áp dụng tại BQLDA nhằm xây dựng các quy trình chuẩn để thực hiện và kiểm soát công việc tại BQLDA, phòng ngừa sai lỗi, giảm thiểu công việc làm lại, từ đó nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc, phân định rõ trách nhiệm, quyền hạn trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ, tạo nền tảng để xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hiệu quả, nâng cao uy tín, hình ảnh của BQLDA. Để quản lý có hiệu quả, hoàn thành theo đúng kế hoạch đề ra, ngoài yếu tố con người cũng cần



Các Ban quản lý dự án thực hiện quản lý dự án theo từng giai đoạn

phải hoàn thiện yếu tố về công nghệ trong quản lý dự án, cụ thể: Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc từ BQLDA đến các văn phòng hiện trường quản lý dự án (máy Fax, điện thoại, internet, máy vi tính,...) để kịp thời xử lý tình huống kỹ thuật, báo cáo tiến độ, chỉ đạo điều hành dự án một cách nhanh nhất, chính xác nhất, trang bị bổ sung trang thiết bị cho cán bộ trong tác nghiệp trong phòng cũng như hiện trường thi công như: Máy tính xách tay, máy tính bàn, máy thủy bình, máy toàn đạc điện tử, máy định vị GPS, máy đo kiểm tra chất lượng cấu kiện, bổ sung, cập nhật các phần mềm hiện có trong công tác quản lý như quản lý tiến độ, quản lý chi phí, quản lý vốn đầu tư,...

2. NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC

Việc thi công xây dựng công trình phải được thực hiện theo khối lượng của thiết kế được duyệt. Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa Ban quản lý dự án (chủ đầu tư), nhà thầu thi công xây dựng, đơn vị tư vấn giám sát (nếu có), theo thời gian hoặc giai đoạn thi công và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng. Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công

xây dựng phải xem xét để xử lý. Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán xây dựng công trình làm vượt tổng mức đầu tư, Ban quản lý dự án phải báo cáo người quyết định đầu tư để xem xét, quyết định. Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình.

3. NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

BQLDA cần phải có các biện pháp đổi mới, hoàn thiện cơ chế quản lý một cách đồng bộ, đề xuất các giải pháp, mô hình quản lý mới, phù hợp với điều kiện thực tế, khắc phục những nhược điểm của cơ chế quản lý cũ và phát huy được những lợi thế đang có. BQLDA cần xem xét các nội dung chủ yếu của công trình: Loại và cấp công trình, địa điểm xây dựng, diện tích sử dụng đất, nhà thầu lập thiết kế bản vẽ thi công, quy mô xây dựng, công suất, các thông số kỹ thuật chủ yếu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng, nội dung thiết kế,... vấn đề cần chuyên môn hóa việc lập và phê duyệt tổng tiến độ thi công, biện pháp thi công. Kiểm tra toàn bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công: Sự phù hợp của thiết kế bản vẽ thi công với quy mô xây dựng trong dự án được duyệt, việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng,

sự hợp lý của giải pháp kết cấu công trình, đánh giá mức độ an toàn của công trình, sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền công nghệ và thiết bị thi công, sự tuân thủ các quy định về môi trường, phòng cháy, chữa cháy, an ninh, quốc phòng, tính đúng đắn của việc áp dụng định mức, đơn giá, chế độ, chính sách và các khoản mục chi phí theo quy định của Nhà nước có liên quan đến các chi phí tính trong dự toán, sự phù hợp khối lượng xây dựng tính từ thiết kế với khối lượng xây dựng trong dự toán,... Giám sát kiểm soát vật tư, vật liệu, nhân công: Lập dự toán chính xác về khối lượng công việc để có kế hoạch số lượng nhân công thi công công trình hợp lý trên cơ sở chi phí nhân công đã được duyệt, tổ chức điều động nhân công tham gia thực hiện dự án đảm bảo tiến độ và hiệu quả công việc, hướng dẫn giám sát kiểm tra chất lượng trong việc thực hiện thi công lắp đặt đảm bảo đúng yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật của thiết kế. Phổ biến hướng dẫn công nhân thực hiện đúng các quy tắc an toàn lao động, vệ sinh lao động và phòng cháy chữa cháy nhằm hạn chế những rủi ro xảy ra. Yêu cầu nhà thầu: Lập kế hoạch chi tiết triển khai tiến độ thi công, triển khai công nhân tại công trình hợp lý. Tập kết vật tư, máy móc tại công trình đầy đủ đúng với yêu cầu thi công. Thường xuyên theo dõi, giám sát thực hiện tiến độ chặt chẽ, đảm bảo không xảy ra tình trạng chậm tiến độ. Báo cáo tình hình tổ chức nghiệm thu từng phần, kế hoạch triển khai giai đoạn kế tiếp cũng như nghiệm thu toàn bộ công trình với chủ đầu tư. Báo cáo tình hình bảo hành, bảo trì khi công trình đã đi vào hoạt động mà vẫn còn trong giai đoạn bảo hành, bảo trì.

4. NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Việc kiểm soát chi phí thực hiện trong các khâu như tổ chức sản xuất hợp lý, xây dựng hệ thống định mức và giao khoán định mức để sử dụng tiết kiệm các hao phí vật chất, tăng



Các công trình đảm bảo về chất lượng, tiến độ và đem lại hiệu quả cao, cần nâng cao chất lượng quản lý dự án đầu tư xây dựng

năng suất sản xuất; kiểm soát giá và các yếu tố đầu vào các khoản mục chi phí gián tiếp phục vụ trong quá trình thi công, đồng thời với các hoạt động kiểm soát quá trình thực hiện thanh quyết toán kịp thời, đảm bảo các giá trị thực hiện được thanh khoản đầy đủ và các kiểm soát khác như phát sinh xảy ra, phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

5. NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG DỰ ÁN

Kiểm tra sự phù hợp năng lực của nhà thầu thi công xây dựng công trình với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng, bao gồm: Kiểm tra về nhân lực, thiết bị thi công của nhà thầu thi công xây dựng công trình đưa vào công trường; Kiểm tra hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu thi công xây dựng công trình; Kiểm tra giấy phép sử dụng các máy móc, thiết bị, vật tư có yêu cầu an toàn phục vụ thi công xây dựng công trình; Kiểm tra phòng thí nghiệm và các cơ sở sản xuất vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng phục vụ thi công xây dựng của nhà thầu thi công xây dựng công trình. Kiểm tra và giám sát chất lượng vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng công trình cung cấp theo yêu cầu của thiết kế, bao gồm: Kiểm tra giấy chứng nhận chất lượng của nhà sản xuất, kết quả thí nghiệm của các phòng thí

nghiệm hợp chuẩn và kết quả kiểm định chất lượng thiết bị của các tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận đối với vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình trước khi đưa vào xây dựng công trình; Khi nghi ngờ các kết quả kiểm tra chất lượng vật liệu, thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng cung cấp thì chủ đầu tư thực hiện kiểm tra trực tiếp vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng. Kiểm tra và giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình, bao gồm: Kiểm tra biện pháp thi công của nhà thầu thi công với biện pháp đã cam kết trong hồ sơ dự thầu, biện pháp đã được BQLDA phê duyệt. Tổ chức kiểm tra và giám sát thường xuyên có hệ thống quá trình nhà thầu thi công xây dựng công trình triển khai các công việc tại hiện trường. Kết quả kiểm tra đều phải ghi nhật ký giám sát của chủ đầu tư hoặc biên bản kiểm tra theo quy định; Xác nhận bản vẽ hoàn công; Tập hợp, kiểm tra tài liệu phục vụ nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng, nghiệm thu thiết bị, nghiệm thu hoàn thành từng hạng mục công trình xây dựng và hoàn thành công trình xây dựng; Phát hiện sai sót, bất hợp lý về thiết kế để điều chỉnh hoặc yêu cầu nhà thầu thiết kế điều chỉnh; Báo cáo BQLDA tổ chức kiểm định lại chất lượng bộ phận



Các Ban quản lý dự án phải xây dựng lộ trình và kế hoạch để hoàn thiện từ cơ cấu bộ máy tổ chức đến nội dung quản lý dự án theo quy định của pháp luật hiện hành

công trình, hạng mục công trình và công trình xây dựng khi có nghi ngờ về chất lượng; Phối hợp với các bên liên quan giải quyết những vướng mắc, phát sinh trong thi công xây dựng công trình.

6. NÂNG CAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ LỰA CHỌN NHÀ THẦU VÀ QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp giữa khối lượng trong hồ sơ mời thầu các gói thầu bộ phận, hạng mục công trình với khối lượng đã đo bóc để lập dự toán ở giai đoạn trước. Kiểm tra các hình thức hợp đồng, phương thức thanh toán và các điều khoản khác liên quan tới chi phí trong hợp đồng phù hợp cho các gói thầu gói thầu của công trình. Dự kiến giá gói thầu trên cơ sở khối lượng, các điều kiện của hồ sơ mời thầu và thời điểm đấu thầu. Kiến nghị chủ đầu tư có biện pháp điều chỉnh giá gói thầu dự kiến trong kế hoạch đấu thầu nếu cần thiết. Có thể sử dụng các cá nhân hay tổ chức tư vấn về đo bóc khối lượng độc lập để kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp của khối lượng mời thầu. Việc kiểm tra này bao gồm cả kiểm tra các chỉ dẫn, thuyết minh cần thiết để bảo đảm cho việc định giá của các nhà thầu được chuẩn xác và không có những sai lệch về chi phí khi bỏ giá thầu. Việc lựa chọn loại hợp đồng, giá hợp đồng với phương thức thanh toán phù hợp với đối

tượng, mục tiêu cần đạt được trong gói thầu sẽ chi phối giá dự thầu của nhà thầu. Do vậy, cần phải có những lựa chọn thích hợp để giá dự thầu phù hợp với giá gói thầu và như vậy mới có khả năng khống chế giá dự thầu thấp hơn giá gói thầu dự kiến.

7. BIỆN PHÁP ĐỐI VỚI RỦI RO CHẬM TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

BQLDA cần lập kế hoạch cung ứng vật tư, phải cung ứng kịp thời, đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng thông qua hợp đồng với các đơn vị cung ứng. Các máy móc thi công làm việc trong thời gian dài phải tiến hành bảo dưỡng định kỳ, phát hiện những hư hỏng để kịp thời sửa chữa, tránh việc lúc đang thi công mà gặp sự cố máy hỏng, không hoạt động được, ảnh hưởng đến tiến độ thi công. Biện pháp đối với rủi ro về năng lực cho cán bộ công ty còn bắt cập. Tổ chức các khóa đào tạo thường xuyên nhằm nâng cao năng lực cho cán bộ, chú trọng nâng cao tay nghề của đội ngũ công nhân. Đối với những công nhân chưa qua trường lớp đào tạo và làm việc tại doanh nghiệp phải cung cấp kiến thức căn bản về công việc đang làm và các kỹ năng cần thiết, đúng quy trình, yêu cầu kỹ thuật – công nghệ, hướng dẫn sử dụng thành thạo, an toàn các thiết bị, dụng cụ trong quá trình thi công xây dựng công trình. Biện pháp đối với vấn đề rủi ro

có thể gây ra từ phía chủ đầu tư: Nâng cao chất lượng hợp đồng khi giao nhân thầu đối với chủ đầu tư, chủ động xác định những rủi ro có thể xảy ra khi thi công xây dựng để đưa vào các điều khoản trong hợp đồng. Biện pháp đối với rủi ro liên quan đến vấn đề thất thoát tại công trường: Vấn đề thất thoát tại công trường do nhiều nguyên nhân, nhưng nhìn chung đa phần đều gây ra một tổn thất không nhỏ cho doanh nghiệp. Do đó cần có biện pháp thích hợp để hạn chế thất thoát, lãng phí tại công trường, cụ thể: Quy định chế độ bảo quản máy móc thiết bị và vật tư an toàn, quy định trách nhiệm cụ thể đối với từng cá nhân và các tổ đội trong vấn đề bảo vệ tài sản vật tư, tránh thất thoát lãng phí. Tăng cường trách nhiệm của đội ngũ nhân viên bảo vệ trên công trường. Biện pháp đối với rủi ro trong quản lý an toàn lao động: Trang bị bảo hộ an toàn lao động cho cán bộ, công nhân của công ty. Đưa ra các quy tắc về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phổ biến rộng rãi đến toàn thể cán bộ, công nhân, và quy định chế tài xử lý khi có vi phạm. Cử cán bộ chuyên phụ trách giám sát về vấn đề an toàn lao động, vệ sinh môi trường để đôn đốc, giám sát việc thực hiện an toàn của cán bộ và công nhân trên công trường. Định kỳ tổ chức lớp học an toàn lao động cho công nhân. Luôn có kế hoạch chủ động để đối phó với những tình huống bất lợi của thời tiết như che chắn kịp thời khi mưa giông,...

Trên đây là những những giải pháp mang tính định hướng, vấn đề là các Ban quản lý dự án phải xây dựng lộ trình và kế hoạch để hoàn thiện từ cơ cấu bộ máy tổ chức, các chương trình đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn, hoàn thiện các chứng chỉ hành nghề... và đặc biệt hoàn thiện các nội dung quản lý dự án theo quy định của pháp luật hiện hành để công tác quản lý dự án đạt hiệu quả cao nhất.

NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM GÓC NHÌN TỪ CÁC CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH

Ths. Nguyễn Hồng Giang*



Tóm tắt: Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội; Nhà nước ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội. Bài báo nêu nguyên nhân, phân tích thực trạng về nhà ở xã hội đồng thời nêu những bất cập cần được tháo gỡ trong chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam.

Từ khóa: Nhà ở xã hội, cơ chế, chính sách, phát triển.

Abstract: Housing development is one of the most important contents of the socio-economic development policy; the State has issued policies to promote the housing market development. At the same time, there are policies to support housing for social policy beneficiaries, low-income people, poor people with housing difficulties, which contributes to political stability and social security. The article states the causes, analyzes the real situation of social housing and points out the shortcomings that need to be removed in the social housing policy in Vietnam.

Keywords: Social housing, mechanism, policy, development

Nhận ngày 01/2/2020, chỉnh sửa ngày 20/2/2020, chấp nhận đăng ngày 10/3/2020.

THỰC TRẠNG NHÀ Ở XÃ HỘI (NOXH) TẠI VIỆT NAM

Khái niệm NOXH đã lần đầu tiên chính thức xuất hiện trong văn bản pháp luật là Luật Nhà ở 2005 với định nghĩa NOXH là “Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua”. Như vậy, khái niệm NOXH đã được luật hóa trong văn bản luật có hiệu lực cao nhất, trong các văn bản dưới luật tiếp theo cho đến nay đều sử dụng định nghĩa gián tiếp, NOXH là một loại hình nhà ở được xây dựng dành cho các nhóm yếu thế trong xã hội.

Quốc hội, Chính phủ Việt Nam đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách phát triển NOXH để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng có khó khăn, thu nhập thấp tại cả khu vực đô thị và nông thôn. Trong đó có Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý NOXH với các quy định cụ thể về hỗ trợ, ưu đãi để tạo điều kiện thuận lợi, thông thoáng cho các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài tham gia đầu tư phát triển NOXH. Đặc biệt, ngày 25/01/2017 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 03/CT-TTg về đẩy mạnh phát triển NOXH.

Hiện nay, các Bộ, Ngành, địa phương đã và đang tích cực triển khai các chương trình hỗ trợ nhà ở cho đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách cơ bản hỗ trợ về NOXH theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

*Khoa Quản lý đô thị, Đại học Kiến trúc Hà Nội



Chính sách về NOXH của nhà nước đã mở ra cơ hội sở hữu nhà cho nhiều người thu nhập thấp

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (2016 - 2020) đã đi được 3/4 chặng đường. Theo kế hoạch, việc phát triển các dự án NOXH phải đạt mục tiêu 12,5 triệu m² sàn nhưng hiện chỉ thực hiện 4,6 triệu m² sàn.

Theo đánh giá của Bộ Xây dựng, kết quả phát triển NOXH thời gian qua chưa đạt yêu cầu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 (đạt khoảng 34,3% so với mục tiêu đã đề ra trong Chiến lược phân đấu đến năm 2020 là xây dựng 12.500.000 m² NOXH).

CÁC CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Chính sách về tài chính

Gói hỗ trợ tín dụng 30 nghìn tỷ đồng

Để kích cầu NOXH, gói vay tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng được xem là một trong những chính sách tích cực được Chính phủ đưa ra. Thế nhưng trên thực tế, gói vay này cũng chưa thật sự phát huy tác dụng vì điều kiện xét duyệt cho vay quá ngặt nghèo.

Cuối năm 2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH. Sau khi gói 30.000 tỷ đồng kết thúc, người thu nhập thấp có thể vay mua NOXH tại Ngân hàng Chính sách Xã hội với lãi suất 4,8% theo Quyết định của Thủ tướng.

Trong năm 2016 cùng với việc gia hạn gói vay 30.000 tỷ đến hết năm 2016, Chính phủ cũng phê duyệt mức lãi suất ưu đãi với NOXH tại Ngân hàng chính sách với mức lãi suất ưu đãi 4,8%/ năm.

Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 370/QĐ-TTg về lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Theo đó, lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại Ngân hàng Chính sách xã hội trong năm 2018 là 4,8%/năm (0,4%/tháng). Lãi suất nợ quá hạn được tính bằng 130% lãi suất khi cho vay.

Sau khi gói 30.000 tỷ đồng kết thúc, cơ hội tiếp cận NOXH của người dân khó khăn hơn dù có gói tín dụng mới từ Ngân hàng Chính sách xã hội, nhưng người thu nhập thấp không dễ tiếp cận.

Gói 3.000 tỷ đồng hỗ trợ nhà ở xã hội

Trong phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 3/2020, Chính phủ vừa giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư cân đối thêm 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị quyết số 71/2018/QH14 và bổ sung 2.000 tỷ đồng cho 4 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định để thực hiện hỗ trợ cho vay NOXH.

2. Cơ chế về đất đai, thuế và các chính sách ưu đãi khác về đầu tư

Các dự án phát triển NOXH được hưởng một số hỗ trợ, ưu đãi nhất định về đất đai, thuế và các chính sách ưu đãi khác về đầu tư, v.v... miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng NOXH đã được phê duyệt; được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng; được miễn, giảm và hưởng các ưu đãi về thuế suất thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp; được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình NOXH do cơ quan có thẩm quyền



Khu nhà ở xã hội giai đoạn 2 Đặng Xá – Gia Lâm – Hà Nội

ban hành; được sử dụng nhà ở và công trình xây dựng hình thành trong tương lai trong phạm vi dự án phát triển NOXH làm tài sản thế chấp khi vay vốn đầu tư cho dự án đó, v.v...

Đặc biệt, chủ đầu tư dự án được dành 20% tổng diện tích đất ở được giao trong phạm vi dự án phát triển NOXH (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại, kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua NOXH và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành NOXH sau khi đầu tư. Trường hợp dự án phát triển NOXH không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

NGUYÊN NHÂN CỦA VIỆC NOXH PHÁT TRIỂN CHẬM

Chính phủ và Bộ Xây dựng nhận định, một trong những nguyên nhân dẫn đến NOXH chậm được triển khai chủ yếu do vốn và quỹ đất tại một số địa phương dành cho phân khúc này chưa nhiều.



Quỹ đất tại một số địa phương dành cho phân khúc NOXH chưa nhiều

1. Thứ nhất là khó khăn về nguồn vốn

Thiếu vốn NOXH mới về đích 1/3 so với mục tiêu đề ra mặc dù trong Luật Nhà ở quy định Nhà nước dành lượng vốn nhất định cho vấn đề NOXH.

Thiếu vốn nên việc khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển dự án NOXH gặp rất nhiều khó khăn khi gói 30.000 tỷ đồng kết thúc cho vay từ cuối năm 2016. Chủ trương đã có nhưng không bố trí nguồn tái cấp vốn để hỗ trợ phát triển NOXH nên các dự án rơi vào tình trạng đói vốn. Việc chấm dứt gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng đã gây khó khăn rất lớn đối với các chủ đầu tư dự án NOXH đã ký hợp đồng vay gói tín dụng ưu đãi nhưng chưa giải ngân hết thì không được tiếp tục giải ngân phần còn lại.

2. Thứ hai là việc bố trí quỹ đất cho các doanh nghiệp xây dựng NOXH

Thiếu quỹ đất là một trong những nguyên nhân quan trọng nhất dẫn đến việc phát triển NOXH quá chậm như hiện nay, dù vấn đề này đã được đưa vào luật để điều chỉnh. Bộ Xây dựng cho rằng, chính quyền một số địa phương chưa quan tâm đúng mức đối với việc phát triển NOXH, đặc biệt là việc bố trí đủ quỹ đất để phát triển.

Theo quy định, các dự án nhà ở thương mại có diện tích trên 10 ha phải dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng NOXH, một số địa phương đang làm không đúng quy định của Luật, Nghị định của Chính phủ liên quan đến NOXH khiến nguồn cung NOXH khan hiếm. Cụ thể:

- Không phê duyệt quy hoạch dành 20% diện tích để xây NOXH tại các dự án. Khu nhà ở thương mại giá trị cao, quỹ đất 20% làm NOXH, doanh nghiệp được quyền nộp tiền chênh lệch cho địa phương. Tiền chênh lệch thu được này sẽ được dùng để bố trí quỹ đất khác làm NOXH nhưng chưa thực hiện hoặc thực hiện không đủ khiến quỹ đất rất khó khăn. Nếu các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định dành 20% quỹ đất làm NOXH sẽ không thiếu đất.

- Không địa phương nào muốn bỏ quỹ đất ra để làm NOXH. Đất làm nhà thương mại thu được thuế, có lợi hơn.

- Các khu đô thị phải trích quỹ đất 20% làm NOXH nhưng các địa phương lại không đôn đốc các doanh nghiệp “nhả” đất đó ra mà lờ đi để doanh nghiệp xoay sở chuyển đổi cuối cùng vẫn là làm nhà ở thương mại.

- Quy định của Chính phủ, của Luật Nhà ở về việc buộc doanh nghiệp phải dành 20% đất của một dự án bất kỳ để làm NOXH là không phù hợp, quy định quá cứng nhắc, bởi có những dự án doanh nghiệp đã phải “cắt” 20% đất làm trường học. Do đó, nếu tiếp tục phải dành thêm 20% để làm NOXH, thì đất kinh doanh chỉ còn 60%, trong khi vẫn phải đóng tiền sử dụng đất 100% diện tích.

3. Thứ ba là triển khai chính sách gặp khó khăn

Quá trình triển khai Chiến lược Phát triển nhà ở Quốc gia được Thủ tướng Chính phủ rất quan tâm. Thủ tướng đã ban hành chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/1/2017. Hệ thống chính sách đối với việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã được xây dựng rất đầy đủ. Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều Nghị định, Thông tư hướng dẫn các địa phương triển khai thực hiện.

Tuy vậy, vướng mắc vẫn là ở khâu tổ chức thực hiện ở phía chính quyền tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Đặc biệt, sự chậm trễ trong khâu giải phóng mặt bằng, bố trí quỹ đất để thực hiện dự án. Nhiều địa phương chưa bổ sung quy hoạch quỹ đất NOXH; chưa sử dụng nguồn tiền thu được từ 20% quỹ đất trong dự án đô thị để đầu tư dự án NOXH. Trong triển khai thực hiện tại địa phương, có địa phương quan tâm nhưng có địa phương dường như thờ ơ, có đất nhưng không làm. Bên cạnh đó, có địa phương chọn địa điểm xây dựng NOXH không phù hợp, dẫn đến không phát triển được dự án hoặc có phát triển dự án nhưng không nhiều người về ở.

Dù nhu cầu rất cao nhưng nhiều dự án NOXH vẫn đang bị “đóng băng”, triển khai chậm chạp, còn nhiều vướng mắc trong các thủ tục triển khai,... Cụ thể, thủ tục pháp lý khi vay vốn đầu tư xây dựng chưa “thông thoáng”. Do nguồn cung hạn chế nên quy định về đối tượng mua nhà ngạt nghèo. Tại Quyết định 34/2010/QĐ-UBND của UBND TP. Hà Nội, đối tượng mua NOXH bó hẹp lại với trường hợp chỉ có hộ khẩu nội thành Hà Nội, có nhà ở nhưng diện tích bình quân dưới 5m²/người.

Dù nhu cầu về NOXH là rất lớn nhưng thực tế, các dự án lại không đến được tay người mua. Trong khi đó, doanh nghiệp muốn đầu tư phát triển loại hình này lại gặp vướng mắc về chính sách, không thể làm nổi nhà ở giá rẻ nếu tuân thủ theo quy định của nhà nước.

MỘT SỐ BẤT CẬP CẦN ĐƯỢC THÁO GỖ TRONG CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Phát triển NOXH là định hướng của Nhà nước để giải quyết vấn đề thiếu hụt nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời là giải pháp giúp thị trường bất động sản phát



Các dự án nhà ở thương mại có diện tích trên 10 ha phải dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội

triển ổn định, phù hợp điều kiện thực tế của nước ta. Thế nhưng, các chính sách phát triển NOXH hiện nay đang bộc lộ nhiều bất cập.

- Đối với Bộ Xây dựng:

Xây dựng các chính sách NOXH tại Việt Nam cho các nhóm đối tượng mục tiêu là các hộ gia đình thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân KCN thông qua các bài học từ kinh nghiệm quốc tế;

Để xuất hoàn thiện Luật Nhà ở hiện hành nhằm thúc đẩy các chính sách NOXH cần có những chế tài thích hợp để xử lý những đơn vị chưa tuân thủ theo luật định, nhằm đảm bảo sự hài hòa về lợi ích của ba đối tượng chính trong công cuộc xây dựng NOXH: Kéo dài thời gian vay mua nhà lên tới 20 năm để giảm áp lực trả nợ và tăng số tiền khách hàng được vay hoặc cho phép doanh nghiệp ký bảo lãnh với ngân hàng cho người mua nhà đối với dự án doanh nghiệp là chủ đầu tư. Ngoài ra, có thể xem xét, mở rộng đối tượng thu nhập thấp tại các thành phố lớn từ mức dưới 9 triệu đồng hiện nay lên mức dưới 12 triệu đồng/tháng

Đôn đốc UBND các tỉnh, thành phố báo cáo việc dành quỹ đất cho phát triển NOXH trên địa bàn. Các địa phương phải nêu rõ về thực trạng việc thực hiện nghĩa vụ NOXH đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị tại địa phương. Cụ thể, số lượng dự án, quy mô sử dụng đất, số lượng căn hộ NOXH, tiến độ thực hiện các dự án phát triển NOXH độc lập. Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị có diện tích sử dụng đất từ 10ha trở lên tại các đô thị loại 3 trở lên hoặc khu vực quy hoạch từ loại 3 trở lên phải báo cáo rõ việc dành quỹ đất để xây dựng NOXH. Đồng thời, báo cáo số lượng dự án, quy mô sử dụng đất, số lượng căn hộ NOXH, tiến độ thực hiện.

- Đối với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển

NOXH. Đồng thời, tập trung đẩy mạnh việc triển khai các chương trình NOXH; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp và người dân tích cực tham gia phát triển NOXH, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá rẻ và nhà ở cho thuê...

- Về nguồn vốn thực hiện Kế hoạch: Việt Nam cần áp dụng một hệ thống tài chính nhà ở bền vững vì nhu cầu về nhà và tài chính nhà ở tăng do tốc độ tăng trưởng kinh tế, dân số và đô thị hoá liên tục.

Vốn ngân sách đầu tư một phần diện tích NOXH cho thuê, nhà ở tái định cư, một phần diện tích nhà ở sinh viên, hỗ trợ đầu tư xây dựng nhà ở cho hộ nghèo khu vực nông thôn.

Vốn huy động ngoài xã hội (ngoài ngân sách) để đầu tư xây dựng NOXH, nhà ở công nhân thuê, nhà ở học sinh, sinh viên, nhà ở thương mại, cải tạo chung cư cũ, giãn dân phố cổ. Các chủ đầu tư sử dụng vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác.

- Về đất đai: Rà soát, tổng hợp quỹ đất 20% (hoặc quỹ đất 25%) trong các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, đề xuất bố trí thực hiện dự án phát triển NOXH, nhà ở công nhân thuê, nhà ở sinh viên, tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất, tạo vốn xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chỉ tiêu phân bổ đất xây dựng thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở; kiên quyết thu hồi hoặc dừng các dự án chậm triển khai, đã giao đất nhưng không sử dụng quá thời gian quy định của pháp luật.

Xây dựng, hoàn thiện chính sách tổng thể NOXH tại Việt Nam giai đoạn 2021 – 2030”, nhằm đề xuất cơ chế chính sách về phát triển NOXH phù hợp với tình hình thực tế, xu hướng phát triển của Việt Nam giai đoạn 2021-2030 là nhu cầu cấp thiết. Nếu không có những giải pháp đột phá để thúc đẩy nhiều hơn sự hình thành của các dự án NOXH thì bài toán an cư của đại bộ phận người có thu nhập thấp vẫn sẽ bị bỏ ngỏ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Luật Nhà ở 2014;
2. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý NOXH;
3. Quyết định số 370/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ: Về lãi suất cho vay ưu đãi NOXH tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;
4. <https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/nha-o-xa-hoi-tai-ha-noi-tang-gia-sau-khi-het-goi-30000-ti-dong-1189312.html>;
5. <http://amc.edu.vn/vi/tin-tuc-su-kien/tin-xay-dung-va-do-thi/phan-trien-do-thi-nha-o-cong-so-va-thi-truong-bat-dong-san/7702>