|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /BC-BXD | *Hà Nội, ngày tháng 3 năm 2024* |

**BÁO CÁO**

**Về việc thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 05/01/2024 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2024, Chính phủ yêu cầu đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân; tập trung triển khai nhanh, hiệu quả Đề án *“Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”*; năm 2024 nỗ lực phấn đấu hoàn thành khoảng 130 nghìn căn hộ.

Ngày 12/3/2024, Văn phòng Chính phủ có Công điện số 398/VPCP-TH truyền đạt ý kiến chỉ đạo của thủ tướng Chính phủ về tổ chức Hội nghị trực tuyến của Chính phủ với các địa phương về tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội, trong đó giao Bộ Xây dựng chuẩn bị báo cáo về thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội phục vụ Hội nghị của Chính phủ với các địa phương.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành được giao báo cáo về việc thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

**I. Về công tác lãnh đạo, chỉ đạo**

Việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, đặc biệt là việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp.

Thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, cùng các Bộ, ngành, địa phương đã có nhiều chỉ đạo, thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ nhằm tháo gỡ khó khăn, do vậy việc phát triển và đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có những chuyển biến tích cực, nguồn cung và các dự án khởi công xây dựng mới đã tăng so với các năm trước tuy nhiên việc phát triển nhà ở xã hội vẫn đang đối diện với nhiều khó khăn, thách thức.

**1. Chính phủ ban hành:**

Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triên an toàn, lành mạnh, bền vững.

**2. Thủ tướng Chính ban hành:**

(1) Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt 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”;

(2) Thông báo kết luận của Thủ tướng Phạm Minh Chính tại văn bản số 381/TB-VPCP ngày 10/8/2023 của Văn phòng Chính phủ;

(3) Thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà tại văn bản số 133/TB-VPCP ngày 16/4/2023 của Văn phòng Chính phủ;

(4) Công điện số 469/CĐ-TTg của ngày 25/5/2023 về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;

(5) Công điện số 993/CĐ-TTg ngày 24/10/2023 về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần phát triển kinh tế-xã hội;

(6) Công điện số 1177/CĐ-TTg ngày 23/11/2023 về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, thúc đẩy phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản hiệu quả, an toàn, lành mạnh, bền vững.

**3. Bộ Xây dựng:**

(1) Ngày 22/02/2024, Bộ Xây dựng tổ chức Hội nghị thúc đẩy Đề án "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" trong năm 2024, với sự tham gia, chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà.

(2) Ngày 27/02/2024, Bộ Xây dựng có văn bản số 788/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương, theo đó đã giao chỉ tiêu nhà ở xã hội hoàn thành trong năm 2024 đối với từng địa phương và đề nghị các địa phương khẩn trương lập kế hoạch và triển khai cụ thể việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn, đảm bảo mục tiêu toàn quốc hoàn thành 130.000 căn hộ nhà ở xã hội mà Chính phủ giao tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 05/01/2024.

(3) Ngày 05/3/2024, Bộ Xây dựng có văn bản số 911/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh/ thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị báo cáo tình hình thực hiện giải ngân nguồn vốn 120.000 tỷ đồng.

(4) Ngày 14/3/2024, Bộ Xây dựng có văn bản số 1106/BXD-QLN gửi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam lấy ý kiến về dự thảo sửa đổi hướng dẫn về xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư (tại văn bản số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng), trong đó để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với điều kiện để chủ đầu tư dự án được vay nguồn vốn 120.000 tỷ đồng, Bộ Xây dựng đã đề xuất rút gọn điều kiệnđối với dự án, chỉ cần *cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; đã được lựa chọn là chủ đầu tư dự án theo pháp luật về nhà ở* và bỏ các điều kiện: *có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; đã được cấp phép xây dựng hoặc được miễn cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng*.

**4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam**

(1) Ngân hàng Nhà nước đã có văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/04/2023 quy định các nội dung chính về lãi suất, thời gian ưu đãi để đảm bảo triển khai thống nhất cho các NHTM và các khách hàng thuộc đối tượng vay vốn;

(2) Chỉ thị số 02/CT-NHNN ngày 23/5/2023 và một số văn bản[[1]](#footnote-1) yêu cầu các địa phương, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh, tổ chức tín dụng tích cực triển khai cho vay đối với chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng

(3) Ngày 13/11/2023, Bộ Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam phối hợp tổ chức Hội nghị tín dụng đối với bất động sản và phát triển nhà ở xã hội. Tại Hội nghị, Bộ Xây dựng đã trao đổi về các đề xuất cũng như kiến nghị các địa phương trong phát triển nhà ở xã hội với mục tiêu phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội, hướng dẫn, giải đáp các khó khăn và vướng mắc, các giải pháp để triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội.

(4) Ngày 12/3/2024, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Xây dựng tiếp tục phối hợp tổ chức Hội nghị để đánh giá tình hình triển khai Chương trình 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư và đề xuất các giải pháp đẩy mạnh chương trình này.

**5. Các địa phương:**

Các địa phương bước đầu đã có sự quan tâm, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, một số địa phương đã kịp thời ban hành văn bản chỉ đạo, kế hoạch triển khai, thực hiện Đề án[[2]](#footnote-2).

**II. Kết quả triển khai, thực hiện**

**1. Về kết quả hoàn thiện thể chế**

(1) Chính phủ đã hoàn thiện xây dựng các dự án luật theo kế hoạch và tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023; đồng thời tại kỳ họp bất thường thứ 5, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi); theo đó đã có nhiều cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, cắt giảm thủ tục hành chính, tăng cường ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể như:

- 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, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;

- Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại; được hạch toán riêng, không phải tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội;

- Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;

- Cắt giảm quy định điều kiện cư trú với đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; đối với đối tượng thuê nhà ở xã hội thì không phải xác nhận điều kiện về cư trú và điều kiện về thu nhập;

- 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) Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28/4/2023 sửa đổi Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021, cho phép các dự án chưa có quy hoạch chi tiết thì được sử dụng quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung tại những khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án, rút ngắn thủ tục hành chính.

(3) Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội

(4) Bộ Xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung các Nghị định lĩnh vực quản lý nhà nước Bộ Xây dựng, trong đó có đã đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [100/2015/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-100-2015-ND-CP-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-295027.aspx" \t "_blank) ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số [49/2021/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-49-2021-ND-CP-sua-doi-Nghi-dinh-100-2015-ND-CP-phat-trien-quan-ly-nha-o-xa-hoi-469476.aspx" \t "_blank) ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ.

(5) Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư trình Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 về quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế trong đó đề xuất trong quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất để làm nhà lưu trú công nhân.

**2. Kết quả phát triển nhà ở xã hội**

a) Về việc quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội *(có phụ lục số 01 gửi kèm theo)*

Pháp luật về nhà ở hiện hành (Luật Nhà ở 2014, Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội) đã có quy định cụ thể về quỹ đất xây dựng nhà ở xã độc lập và quỹ đất 20% tổng diện tích đất ở thuộc phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Theo tổng hợp báo cáo của các địa phương, trên địa bàn cả nước đã quy hoạch 1.316 khu đất với quy mô 8.611 ha làm nhà ở xã hội, như vậy so với báo cáo năm 2020 (3.359ha)[[3]](#footnote-3) thì diện tích đất phát triển nhà ở xã hội đến nay đã tăng thêm 5.252 ha.

Theo đó, một số địa phương quan tâm đến việc quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở xã hội như: Đồng Nai 1.063ha, TP Hồ Chí Minh 608 ha, Long An 577ha, Hải Phòng 471ha, Hà Nội 412ha.

b) Về kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong giai đoạn từ năm 2021 đến hết năm 2023 *(có phụ lục số 01 gửi kèm theo)*

Qua tổng hợp báo cáo của các địa phương[[4]](#footnote-4), trên địa bàn cả nước có 499 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 411.250 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 72 dự án với quy mô 38.128 căn[[5]](#footnote-5);

- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 129 dự án với quy mô 114.934 căn[[6]](#footnote-6);

- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 298 dự án với quy mô 258.188 căn[[7]](#footnote-7).

Với sự quan tâm, chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và sự vào cuộc của các Bộ, ngành, địa phương việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian vừa qua đã đạt được kết quả quan trọng, nhiều địa phương đã tích cực trong việc thu hút đầu tư, thúc đẩy khởi công xây dựng nhà ở xã hội như (tỉnh Bắc Ninh 15 dự án, 6.000 căn; Bắc Giang 05 dự án, 12.475 căn; Hải Phòng 07 dự án, 11.678 căn; Bình Dương 07 dự án, 6.557 căn; Đồng Nai 08 dự án, 9.074 căn; Bình dương 07 dự án, 6.557 căn; Thanh Hóa 09 dự án, 4.948 căn...).

Tuy nhiên, một số địa phương trọng điểm mặc dù có nhu cầu về nhà ở xã hội rất lớn, nhưng việc đầu tư nhà ở xã hội còn hạn chế so với mục tiêu của Đề án đến năm 2025 (Hà Nội 03 dự án, 1.700 căn đáp ứng 9%; TP.Hồ Chí Minh 07 dự án, 4.996 căn đáp ứng 19%; Đà Nẵng 05 dự án, 2.750 căn đáp ứng 43%;...), hoặc một số địa phương không có dự án nhà ở xã hội khởi công trong giai đoạn từ năm 2021 đến nay (Hà Giang, Cao Bằng, Điện Biên, Lai Châu, Vĩnh Phúc, Ninh Bình, Nam Định, Quảng Ngãi, Quảng Bình, Kon Tum, Gia Lai, Long An, Vĩnh Long, Sóc Trăng...)

c) Về nguồn vốn hỗ trợ 120.000 tỷ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ

Theo báo cáo, hiện nay đã có đã có 28 địa phương[[8]](#footnote-8) công bố danh mục 68 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với nhu cầu vay vốn hơn 30.000 tỷ đồng. Đến nay, các ngân hàng đã cam kết cấp tín dụng cho 15 dự án với số tiền khoảng 7.000 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[[9]](#footnote-9),cụ thể là:

- BIDV đã giải ngân cho 03 chủ đầu tư dự án tại các tỉnh Phú Thọ, Thanh Hóa và Bình Dương với số tiền là 95,7 tỷ đồng.

- Vietinbank đã giải ngân cho 01 chủ đầu tư dự án tại tỉnh An Giang với số tiền là 128,6 tỷ đồng.

- Agribank đã giải ngân cho 04 chủ đầu tư dự án tại các tỉnh Bắc Ninh, Quảng Ninh và Kiên Giang với số tiền là 415,7 tỷ đồng.

Hiện nay, ngoài 04 ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước (BIDV, Vietinbank, Agribank, Vietcombank) thì có thêm Ngân hàng Tiên Phong (TPbank) đã có trách nhiệm tham gia chương trình hỗ trợ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP với số tiền khoảng 5.000 tỷ đồng.

Như vậy, nguồn vốn hỗ trợ (được triển khai đến năm 2030 nhằm thực hiện mục tiêu của Đề án) bước đầu đã có kết quả, tuy nhiên việc giải ngân còn chậm. Trong thời gian tới, với sự quyết liệt của các cấp chính quyền trong việc tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội thì việc giải ngân gói hỗ trợ 120.000 tỷ sẽ đạt kết quả tốt hơn.

**III. Về một số hạn chế và nguyên nhân khi thực hiện Đề án**

**1.** Cơ chế, chính sách phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân còn chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời trong giai đoạn đầu của Đề án, như: Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng, xác định điều kiện mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội còn phức tạp và kéo dài; các chính sách ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã ban hành chưa đủ hấp dẫn;

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 đã được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp thứ 6, đã có thêm các chính sách ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; đơn giản thủ tục và các điều kiện để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;... Tuy nhiên, đến ngày 01/01/2025 thì Luật Đất đai (sửa đổi) và Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 mới có hiệu lực thi hành, do vậy đến nay việc phát triển nhà ở xã hội vẫn còn gặp một số khó khăn vướng mắc như nêu trên.

**2.** Nhiều địa phương chưa quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người lao động khu công nghiệp:

- Chưa đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở, đặc biệt là chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm;

- Chưa xác định rõ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch đô thị, khu công nghiệp; ngoài quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, hầu hết các địa phương chưa quan tâm đến việc quy hoạch bố trí quỹ đất làm dự án nhà ở xã hội độc lập;

- Chưa quyết tâm, chủ động trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao tại Đề án; chưa ban hành Kế hoạch triển khai Đề án để đảm bảo hoàn thành mục tiêu đề ra[[10]](#footnote-10); một số thành phố lớn, tập trung nhiều người lao động thu nhập thấp, có nhu cầu về nhà ở xã hội cao tuy nhiên địa phương đăng ký nhà ở xã hội hành thành trong năm 2024 thấp như: Hà Nội 1.181 căn, TP. Hồ Chí Minh 3.765 căn, Đà Nẵng 1.880 căn, Cần Thơ 1.535 căn...

- Một số địa phương có nhiều dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trong giai đoạn vừa qua[[11]](#footnote-11) nhưng các các cấp chính quyền địa phương chưa quan tâm, tạo điều kiện trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án để triển khai đầu tư xây dựng;

- Một số dự án nhà ở xã hội đã khởi công nhưng chưa được nhưng các doanh nghiệp không triển khai thi công hoặc thi công chậm tiến độ;

- Một số dự án đã đủ điều vay vốn ưu đãi, tuy nhiên chưa được UBND cấp tỉnh rà soát để công bố danh mục được vay vốn ưu đãi;

- Các cấp chính quyền địa phương chưa quyết tâm giải quyết những khó khăn, vướng mắc của các dự án nhà ở xã hội theo thẩm quyền; việc cải cách thủ tục hành chính; ban hành các cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội còn hạn chế;

**3.** Về nguồn vốn hỗ trợ cho phát triển nhà ở xã hội

a) Nguồn vốn 120.000 tỷ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ chưa được giải ngân hiệu quả do:

- Việc công bố danh mục nhà ở xã hội đủ điều kiện vay còn hạn chế: Đến nay đã có 129 dự án nhà ở xã hội, với quy mô 114.934 căn được khởi công xây dựng. Tuy nhiên, mới chỉ có 28 địa phương công bố danh mục 68 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình với nhu cầu vay vốn hơn 30.000 tỷ đồng. Như vậy còn 59 dự án đã khởi công nhưng chưa được đưa vào Danh mục đủ điều kiện vay của các địa phương.

- Về điều kiện tín dụng: Một số Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không đủ điều kiện về tín dụng để được vay như: không đảm bảo điều kiện dư nợ tín dụng; không có tài sản khác để thực hiện đảm bảo tín dụng (dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất nên không đủ điều kiện thế chấp); đã vay tại các tổ chức tín dụng khác…

- Về lãi suất và thời gian hạn hưởng lãi suất: Mặc dù Ngân hàng Nhà nước đã 02 lần hạ lãi suất nguồn vốn 120.000 tỷ đồng, tuy nhiên với lãi suất áp dụng trong nửa đầu năm 2024 là 8%/năm đối với chủ đầu tư và 7,5% đối với người mua nhà và Thời hạn được hưởng lãi suất ưu đãi ngắn (3 năm đối với chủ đầu tư, 5 năm đối với khách hàng cá nhân) chưa thực sự thu hút người vay.

b) Về nguồn vốn hỗ trợ cho khách hàng cá nhân vay vốn thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

Theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách xã hội, nguồn vốn theo Kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2021-2025 cấp cho Chương trình nhà ở xã hội qua Ngân hàng Chính sách xã hội là 1.000 tỷ đồng, Ngân hàng Chính sách xã hội đã thực hiện hết năm 2021;

Giai đoạn 2022-2023, nguồn vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội thực hiện cho vay nhà ở xã hội được bổ sung theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội, Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ (kết quả giải ngân đạt 10.281 tỷ đồng), thực hiện đến hết năm 2023;

Đối với giai đoạn năm 2024-2025, Ngân hàng Chính sách chưa được bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước để thực hiện Chương trình cho vay nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

**IV. Mục tiêu và nhiệm vụ, giải pháp trong thời gian tới**

**1. Mục tiêu**

Tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 05/01/2024 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã giao trong năm 2024 nỗ lực phấn đấu trên địa bàn cả nước hoàn thành khoảng 130 nghìn căn hộ nhà ở xã hội.

Để hoàn thành mục tiêu được giao, Bộ Xây dựng đã giao chỉ tiêu hoàn thành năm 2024 đối với từng địa phương, tại văn bản số 788/BXD-QLN ngày 27/02/2024 của Bộ Xây dựng*.*

**2. Nhiệm vụ, giải pháp**

Để hoàn thành mục tiêu đề ra, Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành, địa phương cùng phối hợp, khẩn trương triển khai các nhiệm vụ đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Đề án, cụ thể như sau:

***2.1. Đối với các Bộ, ngành***

(1) Tập trung xây dựng các Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 để tháo gỡ các vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật, triển khai hiệu quả, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Đồng thời, tiếp tục phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để góp ý xây dựng các Nghị định hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Các tổ chức tín dụng, sửa đổi pháp luật về Thuế… để đồng bộ với Luật Nhà ở (sửa đổi) về các cơ chế chính sách nhà ở xã hội.

Hiện nay, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính đang khẩn trương, tập trung nghiên cứu dự thảo các Nghị định hướng dẫn các Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Đất đai (sửa đổi), Luật các Tổ chức tín dụng (sửa đổi) các để trình Chính phủ xem xét ban hành ngay trong tháng 5/2024, làm cơ sở để Chính phủ xem xét, trình Quốc hội cho phép các Luật nêu trên có hiệu lực sớm, dự kiến 01/7/2024.

(2) Các Bộ, ngành liên quan tập trung thực hiện các nhiêm vụ được giao tại Đề án để tháo gỡ các khó khăn vướng mắc về thủ tục đầu tư, miễn tiền sử dụng đất, quy hoạch, dành quỹ đất, phát triển nhà ở lưu trú công nhân …;

(3) Tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ, các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, gần đây nhất là tại Công văn số 681/VPCP-CN ngày 29/01/2024 để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; phối hợp với Bộ Xây dựng tiếp tục làm việc với một số địa phương trọng điểm về nhà ở xã hội để tháo gỡ khó khăn và đôn đốc các địa phương hoàn thành mục tiêu đề ra.

(4) Đề nghị 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 với điều kiện thực tiễn trong từng giai đoạn; tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc triển khai hiệu quả nguồn vốn hỗ trợ 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ;

(5) Bên cạnh việc thúc đẩy triển khai nguồn vốn 120.000 tỷ đồng thông qua các Ngân hàng thương mại, đề nghị Bộ kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Chính sách xã hội, Bộ Xây dựng bố trí đủ nguồn vốn từ ngân sách nhà nước từ nguồn đầu tư công cho Ngân hàng Chính sách Việt Nam để cho khách hàng cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trong giai đoạn 2024-2025 và giai đoạn tiếp theo, cụ thể theo đề xuất của Ngân hàng Chính sách xã hội giai đoạn 2024-2025 nhu cầu là 12.000 tỷ đồng, trong đó ngân sách nhà nước cấp 50% là 6.000 tỷ đồng, mỗi năm cấp 3.000 tỷ đồng.

(6) Bộ Công an, Bộ Quốc phòng

- Phấn đấu trong năm 2024, mỗi Bộ thực hiện 5.000 căn hộ nhà ở xã hội;

- Xác định nhu cầu nhà ở của các đối tượng do Bộ quản lý;

- Phối hợp chặt chẽ với các địa phương chuẩn bị quỹ đất đảm bảo đáp ứng nhu cầu, đồng thời chuẩn bị các nguồn lực khác về tài chính, con người... để triển khai hiệu quả các dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân sau khi Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực thi hành..

(7) Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam

- Phấn đấu trong năm 2024 thực hiện 2.000 căn hộ;

- Phối hợp với các địa phương trong việc đẩy mạnh hoàn thành xây dựng các dự án thiết chế công đoàn và chuẩn bị quỹ đất, nguồn lực tài chính công đoàn để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

(8) Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành đôn đốc các địa phương tập trung thực hiện mục tiêu hoàn thành 130.000 căn hộ nhà ở xã hội trong năm 2024 theo chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 05/01/2024;

***2.2. Đối với các địa phương***

(1) 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. Lập kế hoạch triển khai Đề án theo nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

(2)Về quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

- 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, bao gồm nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân.

- Quy hoạch, bố trí các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân độc lập tại các vị trí phù hợp, thuận tiện, có quy mô phù hợp, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

- Rà soát, thực hiện nghiêm quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở.

(3) Về đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội

- Các địa phương căn cứ mục tiêu của Đề án và chỉ tiêu theo phụ lục nhà ở xã hội hoàn thành trong năm 2024 (theo văn bản số 788/BXD-QLN ngày 27/02/2024 của Bộ Xây dựng gửi kèm theo), khẩn trương lập kế hoạch triển khai cụ thể việc đầu tư các dự án nhà ở xã hội đảm bảo mục tiêu đề ra;

- Đối với các dự án đã khởi công, xây dựng đề nghị các địa phương thường xuyên đôn đốc để hoàn thành dự án ngay trong năm 2024; hướng dẫn, tạo điều kiện các dự án được nghiệm thu, đưa vào sử dụng theo đúng quy định pháp luật;

- Đối với các dự án đã chấp thuận chủ trương đầu tư cần khẩn trương triển khai các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư; giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; lập, thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật; cấp phép xây dựng;...để khởi công, xây dựng ngay trong năm 2024;

- Đối với các quỹ đất nhà ở xã hội chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư cần khẩn trương lập quy hoạch; thẩm định báo cáo tiền khả thi; cập nhật dự án vào chương trình kế hoạch của địa phương... để hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Sớm lập, phê duyệt và công bố công khai Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu (được hướng dẫn tại Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 và Thông tư số 03/2023/TT-BXD ngày 28/4/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng) để các doanh nghiệp quan tâm nghiên cứu, đề xuất tham gia;

- Đôn đốc 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;

- 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;

(4) Về nguồn vốn ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, đề nghị UBND cấp tỉnh tiếp tục xem xét, kiểm tra các thủ tục pháp lý, lập danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư đủ điều kiện được vay nguồn vốn 120.000 tỷ đồng để công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, để các Ngân hàng có cơ sở áp dụng cho vay theo chương trình và gửi văn bản đến Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Bộ Xây dựng để theo dõi, tổng hợp.

(5) Về số liệu nhà ở xã hội, đề nghị thường xuyên rà soát, cập nhật thông tin, số liệu nhà đảm bảo báo cáo bám sát đúng đề cương, nội dung yêu cầu và có tính thống nhất giữa các kỳ báo cáo.

2.3. Đối với các doanh nghiệp

(1) Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội lập tiến độ, chuẩn bị nguồn lực, tài chính, áp dụng công nghệ mới nhằm rút ngắn thời gian thi công;

(2) 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 (thủ tục giao đất; lập hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy, cấp phép xây dựng; lựa chọn nhà thầu tư vấn và thi công công trình) để khởi công xây dựng theo các đồ án quy hoạch và chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;

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

(4) Chủ động rà soát đối tượng, điều kiện, đăng ký với UBND cấp tỉnh để được công bố trong danh mục vay vốn ưu đãi từ gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng;

(5) Sau khi khởi công dự án, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm cung cấp, công bố công khai các thông tin liên quan đến dự án để người dân biết đăng ký mua, thuê mua, thuê.

Trên đây là báo cáo của Bộ Xây dựng về việc thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***   * Như trên; * Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà (để b/c); * BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c); * Văn phòng Chính phủ (để tổng hợp); * Lưu: VT, PC, QLN (3). | **KT.BỘ TRƯỞNG**  **THỨ TRƯỞNG**    **Nguyễn Văn Sinh** |

1. CV số 6937/NHNN-TD ngày 5/9/2023, số 2931/NHNN-TD ngày 24/4/2023, số 6936/NHNN-TD ngày 5/9/2023, số 7448/NHNN-TD ngày 25/9/2023, số 9759/NHNN-TD ngày 21/12/2023 [↑](#footnote-ref-1)
2. Hiện nay, Bộ Xây dựng nhận được 22 địa phương có Kế hoạch, văn bản chỉ đạo triển khai Đề án: Phú Yên, Bến Tre, Quảng Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị, Quảng Ninh, Huế, Tây Ninh, Bạc Liêu, Đồng Tháp, Long An, Lâm Đồng, Ninh Thuận, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bắc Giang, Bình Định, Nghệ An, Tiền Giang, Hậu Giang, Hồ Chí Minh, Nam Định. [↑](#footnote-ref-2)
3. VB số 147/BC-BXD ngày 11/11/2019 của Bộ Xây dựng về tình hình quy hoạch và khai thác, sử dụng quỹ đất đô thị dành để phát triển nhà ở xx hội. [↑](#footnote-ref-3)
4. Bộ Xây dựng có văn bản số 4257/BXD-QLN ngày 22/9/2023, văn bản số 5561/BXD-QLN ngày 05/12/2023 và văn bản số 6057/BXD-QLN ngày 28/12/2023 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị báo cáo tình hình triển khai Đề án, [↑](#footnote-ref-4)
5. Một số địa phương có kết quả nhà ở xã hội hoàn thành tích cực như: Bắc Ninh 10 dự án, 6.000 căn; Hà Nội 05 dự án, 5.200 căn; Hải Phòng 4 dự án, 5.400 căn; Khánh Hòa 4 dự án, 3.104 căn; Tây Ninh 5 dự án, 2.106 căn... Một số địa phương từ năm 2021 đến nay không có nhà ở xã hội hoàn thành như: Quảng Ninh, Thái Bình, Nam Định, Nghệ An, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Long An, Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Lào Cai, Ninh Bình, Điện Biên, Lai Châu, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Đắck Lắck, Đắck Nông, Gia Lai, Lâm Đồng, Đồng Tháp, Vĩnh Long, Sóc Trăng, Kiên Giang, Bến Tre, Bạc Liêu, Cà Mau, Trà Vinh. [↑](#footnote-ref-5)
6. Trong đó một số địa phương có nhiều dự án được khởi công xây dựng như: Bắc Ninh 15 dự án, 10.500 căn; Bắc Giang 5 dự án, 12.475 căn; Thanh Hóa 09 dự án, 4.948 căn; Đồng Nai 08 dự án 9.074 căn; Bình Dương 07 dự án, 6.557 căn; Hải Phòng 07 dự án, 11.678 căn. Một số địa phương không có dự án khởi công trong giai đoạn này như: Vĩnh Phúc, Ninh Bình, Nam Định, Long An, Quảng Ngãi, Hà Giang, Cao Bằng, Lạng Sơn, Tuyên Quang, Yên Bái, Sơn La, Điện Biên, Lai Châu, Quảng Bình, Phú Yên, Kon Tum, Đắck Nông, Gia Lai, Ninh Thuận, Hậu Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau. [↑](#footnote-ref-6)
7. Trong đó một số địa phương có nhiều dự án được chấp thuận chủ trương như: Hà Nội 28 dự án, 22.890 căn, Bắc Giang 15 dự án, 16.348 căn; Hải Phòng 17 dự án, 26.383 căn; Nghệ An 20 dự án, 19.879 căn; Bình Định 28 dự án, 24.675 căn; Đồng Nai 13 dự án, 18.047 căn; Bình Dương 22 dự án, 13.601 căn; Long An 21 dự án, 15.526 căn... Một số địa phương không có dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư như: Quảng Ninh, Hải Dương, Nam Định, Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Tuyên Quang, Yên Bái, Sơn La, Điện Biên, Lai Châu, Quảng Trị, Kon Tum, Đồng Tháp, Bạc Liêu. [↑](#footnote-ref-7)
8. Vũng Tàu, Trà Vinh, Bắc Giang, Tây Ninh, TP.HCM, Đà Nẵng, An Giang, Phú Thọ, Bắc Ninh, Hậu Giang, Bình Dương, Lạng Sơn, Lâm Đồng, TP.Hà Nội, Thái Bình, Hải Phòng, Hải Dương, Kiên Giang, Bình Thuận; Đăck Lăck, Hòa Bình, Thanh Hóa, Bình Định, Nghệ An, Bình Phước, Hà Tĩnh, Đồng Tháp, Hà Nam. [↑](#footnote-ref-8)
9. Dự án nhà ở xã hội thuộc dự án khu đô thị mới Tây Sông Hậu tỉnh An Giang, do Công ty Cổ phần tổ chức Nhà Quốc gia làm chủ đầu tư; dự án nhà ở xã hội tại huyện Quế Võ, Bắc Ninh do Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản và Thương mại Kinh Bắc làm chủ đầu tư; dự án khu nhà ở xã hội Thống Nhất tại huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh do Công ty Cổ phần thương mại Thống Nhất làm chủ đầu tư; dự án khu nhà ở xã hội An Bình thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH làm chủ đầu tư; dự án nhà ở xã hội thuộc khu nhà ở và dịch vụ thương mại Minh Phương, Việt Trì, Phú Thọ do Công ty TNHH nhà ở xã hội Minh Phương làm chủ đầu tư; dự án khu nhà ở xã hội tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng thành phố Hạ Long do liên danh công ty Cổ phần tư vấn đầu tư tài chính Toàn Cầu và công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội làm chủ đầu tư; dự án nhà ở xã hội tại phường Quảng Thắng, Thanh Hóa do công ty TNHH Tân Thành 1 làm chủ đầu tư; dự án nhà ở xh khu đô thị Tây Bắc, tp Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do công ty CP Tập đoàn TVĐTXD Kiên Giang làm chủ đầu tư. [↑](#footnote-ref-9)
10. Hiện nay, Bộ Xây dựng mới nhận được 22 địa phương có Kế hoạch, văn bản chỉ đạo triển khai Đề án: Phú Yên, Bến Tre, Quảng Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị, Quảng Ninh, Huế, Tây Ninh, Bạc Liêu, Đồng Tháp, Long An, Lâm Đồng, Ninh Thuận, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bắc Giang, Bình Định, Nghệ An, Tiền Giang, Hậu Giang, Hồ Chí Minh, Nam Định. [↑](#footnote-ref-10)
11. một số địa phương có nhiều dự án được chấp thuận chủ trương như: Hà Nội 28 dự án, 22.890 căn, Bắc Giang 15 dự án, 16.348 căn; Hải Phòng 17 dự án, 26.383 căn; Nghệ An 20 dự án, 19.879 căn; Bình Định 28 dự án, 24.675 căn; Đồng Nai 13 dự án, 18.047 căn; Bình Dương 22 dự án, 13.601 căn; Long An 21 dự án, 15.526 căn... [↑](#footnote-ref-11)