

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN&BDS

Quảng Ngãi, ngày tháng 10 năm 2023

V/v báo cáo số liệu triển khai Đề án
“Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn
hộ NOXH cho đối tượng thu nhập
thấp, công nhân KCN” trên địa bàn
tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Bộ Xây dựng.

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 4698/UBND-KTN ngày 22/9/2023 về việc báo cáo kết quả triển khai thực hiện 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” và theo yêu cầu của Bộ Xây dựng tại Công văn số 4257/BXD-QLN ngày 22/9/2023 về việc báo cáo số liệu triển khai 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”. Qua rà soát, Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo với các nội dung cụ thể như sau:

1. Số liệu liên quan đến triển khai thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, cụ thể như sau:

a) Các dự án (công trình) đã hoàn thành, nghiệm thu đưa vào sử dụng trên địa bàn trong giai đoạn từ năm 2021 đến nay: không có.

b) Các dự án đã có chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai đầu tư xây dựng trên địa bàn: không có.

c) Các dự án (công trình) đã khởi công xây dựng trên địa bàn (*theo mẫu tại phụ lục 1 kèm theo văn bản này*);

d) Các vị trí, quỹ đất quy hoạch nhà ở xã hội trên địa bàn (*theo mẫu tại phụ lục 2 kèm theo văn bản này*);

2. Các khó khăn, vướng mắc, đề xuất, kiến nghị trong việc quản lý, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn.

a) Các khó khăn và vướng mắc:

- Ngày 20/6/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Theo đó, Nghị định không còn nội dung Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công..) được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã

hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư (đã được quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ). Điều này sẽ ảnh hưởng lớn đến quyền lợi cũng như kế hoạch đầu tư của các Chủ dự án Nhà ở xã hội.

- Đối với Khu kinh tế Dung Quất và các khu công nghiệp của tỉnh đa phần các doanh nghiệp có quy mô nhỏ và vừa, do đó các doanh nghiệp chưa thật sự quan tâm đến việc đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ nhu cầu của công nhân; Đồng thời việc điều tra nhu cầu nhà ở công nhân chưa được các doanh nghiệp quan tâm, phối hợp, nên đã gây rất nhiều khó khăn cho Ban Quản lý Khu kinh tế trong công tác khảo sát, đánh giá nhu cầu thực sự của người lao động về nhà ở, để có cơ sở điều chỉnh bổ sung quy hoạch, kế hoạch xây dựng nhà ở cho phù hợp với thực tế.

- Quy định về quy trình, thủ tục đầu tư,... đối với dự án nhà ở xã hội giữa pháp luật về đầu tư và pháp luật nhà ở chưa có sự đồng nhất, dẫn đến lúng túng trong quá trình thực hiện, trong đó: Về mặt pháp lý, tồn tại nghịch lý là nhà ở xã hội nhưng thực hiện chính sách pháp lý tương tự như nhà ở thương mại, điều này khiến tiến độ thực hiện các dự án kéo dài, thủ tục pháp lý phức tạp hơn, không thu hút các nhà đầu tư, và nhất là nguồn vốn vay hỗ trợ các nhà đầu tư thực hiện những dự án nhà ở xã hội này chưa triển khai được.

- Việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội không mang đến lợi nhuận như các hình thức đầu tư nhà ở thương mại, đất nền thương mại (quy định pháp luật không chế tiêu chuẩn thiết kế, loại nhà ở, mức trần giá bán, cho thuê, cho thuê mua, lợi nhuận định mức, đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội) và chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội hiện nay chủ yếu tập trung vào việc giảm giá thành nên đối tượng thụ hưởng chính là người mua, thuê, thuê mua. Vì vậy, theo quy luật kinh doanh, việc thu hút các nhà đầu tư tự nguyện bỏ vốn đầu tư nhà ở xã hội là rất khó khăn.

b) Các kiến nghị:

Kính đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu, tham mưu Chính phủ:

- Ban hành quy định riêng về quy trình, thủ tục đầu tư,... đối với dự án nhà ở xã hội theo hướng rút gọn, đơn giản hóa thủ tục, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư và triển khai thực hiện dự án.

- Nghiên cứu cơ chế, ban hành chính sách riêng về việc đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp theo hướng ưu tiên, bố trí quỹ đất và các

thiết chế ở khu công nghiệp, coi nhà ở công nhân là hạ tầng thiết yếu tại khu công nghiệp. Chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp phải có trách nhiệm đầu tư nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp.

- Nghiên cứu cơ chế, ban hành chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cho các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được dành một phần quỹ đất trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi kính báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- GD, PGD Sở (P.V.Hà);
- Lưu: VT, P3_(đtkham).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Việt Hà