

Số: 83 /BC-SXD

Bình Định, ngày 30 tháng 7 năm 2019

## BÁO CÁO

### Tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020

#### I. Tình hình triển khai thực hiện theo nhiệm vụ của Sở Xây dựng:

1. Công tác tham mưu UBND tỉnh ban hành các văn bản chỉ đạo thực hiện, hướng dẫn triển khai thực hiện:

- Thực hiện Nghị quyết số 31/2015/NQ-HĐND ngày 25/12/2015 của HĐND tỉnh, Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 51/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 về việc ban hành kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020.

- Thực hiện Nghị quyết số 64/2017/NQ-HĐND ngày 14/7/2017 của HĐND tỉnh, Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 14/7/2017 về việc điều chỉnh, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020.

- Thực hiện Nghị quyết số 18/2019/NQ-HĐND ngày 11/7/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 về việc sửa đổi, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025.

Ngoài ra, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 59/2016/QĐ-UBND ngày 21/11/2016 quy định một số về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 về quy định quy định trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh sửa đổi một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 về trích lập quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 22/01/2015 của UBND tỉnh, Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 21/6/2016 của UBND tỉnh và Quyết định 16/2019/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh quy định đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà

ở xã hội tại các dự án do các thành phần kinh tế đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

2. Công tác phối hợp giữa các cấp, các ngành, địa phương, đơn vị trong triển khai thực hiện:

- Phối hợp, đề xuất UBND tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Tham mưu, đề xuất UBND tỉnh chỉ đạo cơ quan giải phóng mặt bằng thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng tạo mặt bằng sạch đối với các quỹ đất đã phê duyệt trong kế hoạch phát triển nhà ở xã hội.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất kế hoạch sử dụng đất hàng năm đối với các quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội nằm trong Kế hoạch.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan đề xuất UBND tỉnh quyết định lựa chọn nhà đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội (công bố thông tin, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, ...); thẩm định giá bán nhà ở xã hội, ...

- Hướng dẫn, đôn đốc UBND các huyện Hoài Nhơn, Tây Sơn tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch để xác định vị trí, ranh giới, diện tích khu đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn huyện, để làm cơ sở kêu gọi nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan đề xuất UBND tỉnh giải quyết việc tranh chấp kinh phí bảo trì 2% giữa chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư.

- Phối hợp với các sở, ngành, địa phương kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng (chính chủ hay không chính chủ) căn hộ của các dự án nhà ở xã hội đã bàn giao đưa vào sử dụng.

## **II. Kết quả triển khai thực hiện:**

### **1. Mục tiêu Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020:**

Góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức; lực lượng vũ trang; các đối tượng đã trả lại nhà công vụ; hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, tháo dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở; người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại đô thị; cho người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế; cho người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

### **2. Kết quả đã thực hiện:**

#### **a) Đối với nhà ở tại đô thị:**

Kết quả thực hiện đến nay: Đã triển khai đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được 3.824 căn.

b) Đối với nhà ở cho người lao động (công nhân) đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế: Chưa có dự án nào triển khai.

### 3. Tình hình triển khai các dự án nhà ở xã hội:

a) Nhà ở xã hội tại đô thị: Đến thời điểm hiện tại, đã xây dựng và đưa vào sử dụng 717 căn hộ (dự án Nhà ở xã hội – Cao ốc Long Thịnh là 480 căn, dự án Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn là 237 căn); trong tháng 8/2019 sẽ đưa vào sử dụng 384 căn hộ (dự án Nhà ở xã hội - Chung cư Hoàng Văn Thụ); đã khởi công và đang xây dựng 973 căn (dự án Nhà ở xã hội - Chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) là 289 căn; dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh là 486 căn; dự án Nhà ở xã hội Nam Ngân là 198 căn); chuẩn bị khởi công dự án Nhà ở xã hội tại khu đất phường Nhơn Bình khoảng 1.750 căn.

b) Đối với nhà ở cho người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp, khu kinh tế: Chưa thực hiện, cụ thể như sau:

- Đối với dự án Khu nhà ở Vạn Phát, tại khu vực Bàu Lát, phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, diện tích khoảng 4,2ha do Công ty cổ phần Đầu tư tổng hợp Toàn Phát làm chủ đầu tư, đang triển khai san lấp mặt bằng. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện chậm so với Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh (quý IV/2016: khởi công xây dựng, quý IV/2020: hoàn thành công trình đưa vào sử dụng), đến nay chủ đầu tư chưa lập thủ tục hồ sơ chuẩn bị đầu tư gửi cơ quan có chức năng để thẩm định, cấp phép xây dựng, ...

- Đối với dự án nhà ở cho công nhân tại Khu công nghiệp Nhơn Hòa, Sở Xây dựng đã 02 lần mời làm việc và có văn bản hướng dẫn đối với Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng KCN Nhơn Hòa lập thủ tục đầu tư dự án theo quy định. Hiện tại, nhà đầu tư đang lập hồ sơ chuẩn bị đầu tư để trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét giải quyết.

- Đối với các dự án tại khu đất với diện tích khoảng 33,46ha tại phân khu số 8 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội; khu đất với diện tích khoảng 05ha tại xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn; khu đất với diện tích khoảng 05ha tại xã Canh Vinh, huyện Vân Canh: Các khu đất này chưa giải phóng mặt bằng hoặc chưa đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa có nên khó thu hút đầu tư. Hơn nữa, nhu cầu nhà ở xã hội trên các địa bàn này còn thấp.

- Đối với dự án tại khu đất với diện tích khoảng 02ha trên địa bàn huyện Hoài Nhơn: Hiện tại UBND huyện Hoài Nhơn đang lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để xác định vị trí, ranh giới.

- Đối với dự án tại khu đất với diện tích khoảng 02ha trên địa bàn huyện Tây Sơn: Hiện chưa triển khai thực hiện, Sở Xây dựng đã có văn bản đề nghị UBND huyện Tây Sơn lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết để xác định vị trí, ranh giới, diện tích khu đất xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn huyện; làm cơ sở kêu gọi nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Theo Quyết định số 33/2019/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 về việc sửa đổi, bổ sung kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Định giai đoạn 2016-2020 và bổ sung giai đoạn 2021-2025, có một số dự án nêu trên đưa ra ngoài Kế hoạch, một số dự án điều chỉnh thời gian thực hiện.

#### 4. Tình hình triển khai các dự án xây dựng nhà ở xã hội tại quỹ đất 20%:

Hiện tại, trên địa bàn thành phố Quy Nhơn có 02 dự án khu đô thị (Khu đô thị mới An Phú Thịnh và Khu đô thị bắc sông Hà Thanh) đã dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, đến nay chủ đầu tư các dự án này chưa triển khai thực hiện.

Đối với dự án tại Khu đô thị mới An Phú Thịnh, chủ đầu tư cam kết sẽ khởi công vào cuối năm 2019. Riêng khu đất dự án tại Khu đô thị Bắc sông Hà Thanh chưa thực hiện do vướng giải phóng mặt bằng.

#### 5. Về công tác xét duyệt đối tượng đăng ký mua nhà ở xã hội:

- Đối với các dự án Nhà ở xã hội – Cao ốc Long Thịnh, Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn, Nhà ở xã hội - Chung cư Hoàng Văn Thụ: Chủ đầu tư tự tổ chức xét duyệt đối tượng, điều kiện, chấm điểm ưu tiên đối tượng đăng ký mua nhà ở theo các Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 22/01/2015 của UBND tỉnh, Quyết định số 34/2016/QĐ-UBND ngày 21/6/2016 của UBND tỉnh (theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP).

- Đối với các dự án Nhà ở xã hội - Chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng), dự án Nhà ở xã hội Tân Đại Minh: Việc xét duyệt đối tượng, điều kiện, chấm điểm ưu tiên đối tượng đăng ký mua nhà ở theo quy định tại Quyết định 16/2019/QĐ-UBND ngày 05/4/2019 của UBND tỉnh (theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP có bổ sung tiêu chí ưu tiên của địa phương và Bảng thang điểm để chấm); việc xét duyệt do Hội đồng xét duyệt thực hiện do Chủ tịch UBND tỉnh thành lập, thành phần gồm: Đại diện Chủ đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn nơi có dự án.

#### 6. Về công tác quản lý, sử dụng, vận hành chung cư nhà ở xã hội:

Việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư nói chung đã có Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 25/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc quản lý, sử dụng nhà chung cư; Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh, đã quy định, hướng dẫn cụ thể.

Sở Xây dựng đã có nhiều văn bản hướng dẫn việc quản lý vận hành nhà chung theo quy định hiện hành, đề xuất UBND tỉnh xử lý những trường hợp xử dụng căn hộ không đảm bảo theo quy định.

Hiện tại, trên địa bàn tỉnh có 03 chung cư cao tầng đã đưa vào sử dụng (Chung cư Hoàng Anh Gia Lai; Chung cư nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn; Chung cư nhà ở thu nhập thấp – Cao ốc Long Thịnh).

- Về công tác quản lý vận hành: Hiện tại, việc quản lý vận hành do Ban Quản trị nhà chung cư tạm thời thực hiện; chưa có đơn vị quản lý vận hành chuyên nghiệp, đảm bảo điều kiện và năng lực đứng ra thực hiện vì chưa có sự đồng thuận về chi phí quản lý vận hành giữa Ban Quản trị, cư dân và đơn vị quản lý vận hành.

- Về quản lý sử dụng căn hộ nhà ở xã hội: Hiện tại, có 02 dự án đã bàn giao đưa vào sử dụng, gồm: Dự án Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn và dự án Nhà ở xã hội – Cao ốc Long Thịnh, khi bàn giao đưa vào sử dụng đã xảy ra tình trạng sang nhượng lại, cho thuê, ủy quyền sử dụng, làm dịch vụ Homestay, ... dẫn đến xuất hiện các tệ nạn xã hội như trộm cắp, mua bán tàn trữ và sử dụng ma túy, đậu đỗ xe không đúng quy định, coi nói trái phép, gây ồn ào mất an ninh trật tự. Việc này, Sở Xây dựng đã đề xuất UBND tỉnh thành lập Tổ kiểm tra liên ngành theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 02/4/2018, đã tổ chức kiểm tra và xác lập biên bản đối với từng căn hộ. Qua đó, Sở Xây dựng đã tổng hợp, báo cáo và đề xuất UBND tỉnh xử lý vi phạm theo quy định (theo các hình thức như: xử phạt vi phạm hành chính, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với các trường hợp vi phạm, ... tại Báo cáo số 50/BC-TCTLN ngày 04/6/2019, Thông báo số 272/TB-TCTLN ngày 08/7/2019).

### **III. Đánh giá chung**

#### **1. Kết quả đạt được:**

- Tích cực triển khai đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội theo các văn bản chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bình Định là 01 trong 10 tỉnh của cả nước phát triển mạnh về nhà ở xã hội.

- Đã góp phần giải quyết khó khăn nhà ở cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở.

- Tạo những khu nhà ở khang trang, hiện đại, văn minh.

- Góp phần hoàn thành mục tiêu xây dựng nhà ở xã hội tại đô thị theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 tối thiểu khoảng 12,5 triệu m<sup>2</sup>.

- Cơ bản giải quyết ổn thỏa việc tranh chấp kinh phí bảo trì 2% giữa chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư.

- Các chung cư đã thành lập Ban Quản trị theo quy định.

#### **2. Những tồn tại, hạn chế, khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân:**

- Việc triển khai các dự án nhà ở xã hội chưa đồng bộ, chủ yếu tập trung các khu đất nằm trong nội thành thành phố Quy Nhơn vì các khu đất này đã có mặt bằng sạch, có điều kiện thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đối với các khu đất xây dựng nhà ở xã hội có vị trí xa trung tâm thành phố Quy Nhơn (các phường Trần Quang Diệu, Bùi Thị Xuân, Khu kinh tế Nhơn Hội) hoặc trên địa bàn các huyện hầu hết chưa thực hiện vì khó thu hút đầu tư, nhu cầu nhà ở đối với các vị trí này không nhiều và một phần vướng giải phóng mặt bằng, một số vị trí chưa đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa có hoặc còn thiếu.

- Nhu cầu ở xã hội của công nhân trong các khu công nghiệp, khu kinh tế còn thấp, nguyên nhân chính phần lớn lực lượng công nhân là người tại địa phương, đã có chỗ ở, việc đi lại làm việc được các doanh nghiệp bố trí xe đưa đón tận nơi.

- Quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội tại các khu đô thị trên địa bàn thành phố Quy Nhơn chưa được các chủ đầu tư dự án quan tâm triển khai xây dựng, một phần nguyên nhân do vướng giải phóng mặt bằng và chưa đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đến nay, chưa thực hiện việc trích 20% kinh phí từ nguồn nộp tiền sử dụng đất của các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại để có nguồn kinh phí phục vụ cho việc phát triển nhà ở xã hội như: Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội, hoặc cho đối tượng mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi mua nhà...

- Trên địa bàn tỉnh chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành đảm bảo năng lực và điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, nhưng do đơn giá quản lý vận hành thấp dẫn đến không thỏa thuận được với Ban Quản trị nhà chung cư. Sở Xây dựng và các Ban Quản trị nhà chung cư đã tích cực kêu gọi các đơn vị quản lý vận hành ngoài tỉnh để thực hiện, nhưng đến nay chưa có đơn vị nào đăng ký.

- Việc quản lý vận hành nhà chung cư còn nhiều tồn tại, bất cập như: Tranh chấp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung giữa Ban quản trị và chủ đầu tư; chưa có đơn vị quản lý vận hành đảm bảo năng lực và điều kiện thực hiện quản lý vận hành; đã xảy ra tình trạng chuyển nhượng, cho thuê căn hộ nhà ở xã hội trái quy định của pháp luật dẫn đến xuất hiện các tệ nạn xã hội như trộm cắp, mua bán, tàng trữ và sử dụng ma túy gây mất an ninh trật tự. Việc sử dụng căn hộ nhà ở xã hội chính chủ đạt khoảng **86,5%** đối với Chung cư nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn, **50,73%** đối với Chung cư nhà thu nhập thấp - Cao ốc Long Thịnh.

- Chính quyền địa phương, lực lượng công an còn buông lỏng, chưa quan tâm đến công tác quản lý hành chính, kiểm tra, kiểm soát tình trạng cư trú. Đến nay, 02 dự án Chung cư Long Thịnh và Phú Mỹ - Quy Nhơn đều chưa được UBND thành phố Quy Nhơn, UBND phường Ghềnh Ráng và UBND phường Ngô Mây tiếp nhận quản lý hành chính, do đó cư dân thuộc 02 chung cư này chưa thuộc tổ dân phố hoặc khu phố của phường, dẫn đến chưa có tổ chức Đảng, đoàn thể cấp khu phố, khó khăn cho việc tiêm phòng cho trẻ sơ sinh, đăng ký nhập học và thực hiện công tác tổ chức quản lý, tuyên truyền, vận động về quản lý vận hành nhà chung cư.

- Một bộ phận chủ sở hữu căn hộ nhà ở xã hội cố tình nhận thức sai lệch về mục tiêu của chính sách phát triển nhà ở xã hội của Nhà nước, mặc dù Sở Xây dựng đã có nhiều hình thức tuyên truyền, phổ biến nhưng vẫn cố tình không khắc phục các hành vi sai phạm (chuyển nhượng qua hình thức ủy quyền-lách luật), cho thuê, cho mượn, không sử dụng căn hộ, ...

- Quy định hiện hành của pháp luật về quan hệ dân sự không cấm việc chủ sở hữu căn hộ nhà ở xã hội ủy quyền cho người khác sử dụng căn hộ. Do đó, một số chủ sở hữu căn hộ chuyên nhượng căn hộ nhà ở xã hội cho người khác trái quy định pháp luật, nhưng lách luật bằng hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng căn hộ phổ biến từ 10 năm đến 30 năm. Hành vi này không phù hợp với mục tiêu chính sách phát triển nhà ở xã hội là đáp ứng nhà ở cho đối tượng khó khăn về nhà ở. Chủ sở hữu nhà ở xã hội ủy quyền cho người khác sử dụng căn hộ trong thời gian dài như vậy chứng tỏ là không có nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội. Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh đề nghị Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng hướng dẫn xử lý. Theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng hướng dẫn, cụ thể: “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực*”, đồng thời “*Đề nghị UBND tỉnh Bình Định chỉ đạo các Sở ngành liên quan rà soát các trường hợp người đang sử dụng nhà ở xã hội không đúng là người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nếu có đủ căn cứ xác định người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đã chuyển nhượng không đúng quy định thì tiến hành xử phạt và thu hồi lại nhà ở đó theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên thực tế, qua kiểm tra, làm việc thì các đối tượng không cung cấp các loại giấy tờ liên quan đến việc mua bán căn hộ, che dấu chứng cứ nên không đủ cơ sở pháp lý để xử lý vi phạm.

- Người mua nhà ở xã hội khó tiếp cận được nguồn vốn vay ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, nhất là đối tượng là hộ nghèo, thu nhập thấp, vì cơ chế, thủ tục cho vay có nhiều bất cập, đồng thời nguồn cho vay còn rất hạn chế, ngoài số vốn trung ương cấp cho hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội, thì nguồn huy động tiền gửi của Ngân hàng Chính sách xã hội rất khó khăn.

- Quy định về quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư tuy đã có các hướng dẫn của Trung ương và của tỉnh, nhưng chưa quy định cụ thể thêm đối với loại hình chung cư nhà ở xã hội, dẫn đến phát sinh tiêu cực xã hội.

### **III. Kiến nghị:**

#### **1. Đối với Trung ương:**

- Tập trung bố trí kinh phí vay ưu đãi mua việc thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho những địa phương phát triển mạnh về nhà ở xã hội;

- Điều chỉnh chính sách vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội theo hướng đơn giản thủ tục, giảm thiểu các điều kiện ràng buộc khó đáp ứng, để người mua nhà ở xã hội dễ tiếp cận.

- Ban hành quy định quản lý vận hành đối với nhà chung cư xã hội; quy định cụ thể về vấn đề ủy quyền quản lý, sử dụng nhà ở xã hội cho phù hợp tình hình thực tế và đúng mục tiêu của chính sách về phát triển nhà ở xã hội.

#### **2. Đối với địa phương:**

- Trích nguồn kinh phí khi các chủ đầu tư lựa chọn việc trích lập quỹ đất 20% theo hình thức nộp bằng tiền tương đương theo quy định tại Quyết định số

21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 để có nguồn kinh phí phục vụ cho việc phát triển nhà ở xã hội như: Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội, hoặc cho đối tượng mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi mua nhà....

- Có các chế tài mạnh đối với các trường hợp mua nhà ở xã hội sang nhượng lại, cho thuê lại trái pháp luật (thu hồi căn hộ, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất, ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước, ...). Cụ thể như yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ điện nước cắt điện, cắt nước; không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với những căn hộ không sử dụng đúng quy định.

- Chỉ đạo UBND cấp huyện, cấp xã nơi có dự án nhà ở xã hội thực hiện công tác quản lý hành chính, thành lập khu phố cho các khu chung cư.

- Lực lượng công an thường xuyên kiểm tra, kiểm soát, xử lý đối với việc đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú theo quy định Luật Cư trú.

Sở Xây dựng kính báo cáo./.

**Nơi nhận:**

- Đoàn Kiểm tra;
- GD Sở;
- Lưu: VT, P.QLN-PTĐT.



**Trần Việt Bảo**