

Thành phố Hồ Chí Minh, với vị trí trung tâm đa chức năng của vùng nam bộ và cả nước, có nhiệm vụ cải tạo chỉnh trang thành một đô thị văn minh hiện đại khi bước vào thế kỷ 21 với dự báo qui mô số dân lên đến 7,2 triệu người. Đây cũng là quá trình đô thị hoá phát triển nhà ở cho các đối tượng dân cư, trong đó bộ phận lớn nhất là người thu nhập thấp. Trong bối cảnh đó, cần tìm ra một số giải pháp chủ yếu để tạo điều kiện và cơ hội cho người thu nhập thấp tạo lập nhà ở, an cư lạc nghiệp.

Nhân tố ảnh hưởng

Việc phát triển nhà ở của TP.Hồ Chí Minh trong thời gian qua bị ảnh hưởng bởi các yếu tố sau:

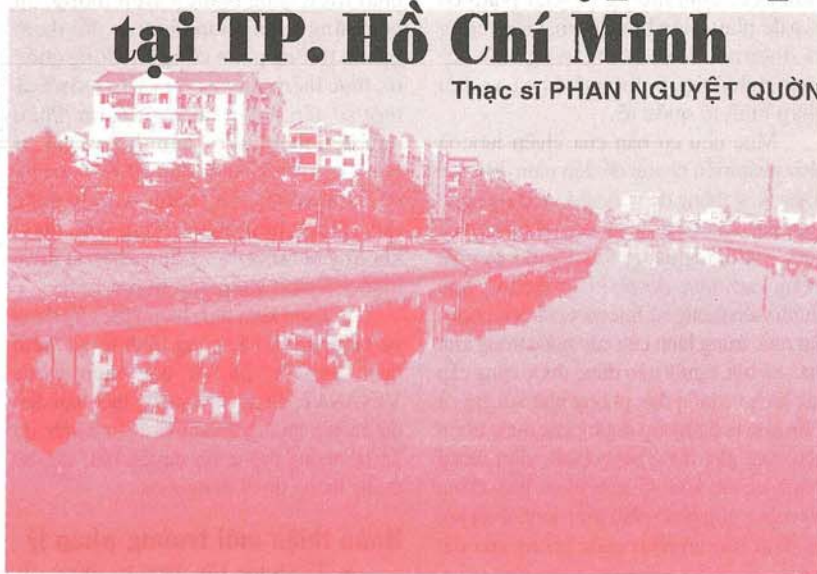
- Việc tăng dân số nói chung, và đặc biệt là tăng dân số cơ học ở TP.Hồ Chí Minh gây áp lực lớn về nhu cầu nhà ở. Tại thời điểm 0 giờ ngày 1.4.1999, số người có mặt tại địa bàn thành phố là 5.306.771 người, trong đó có 931.380 người chưa có hộ khẩu tại thành phố và 269.616 người tạm cư, khách vãng lai. Luồng dân nhập cư vào thành phố có nguồn gốc rất khác nhau. Nhưng trong số họ không ít người đang thiếu thốn về nhà ở. Vì vậy, sự xuất hiện của họ sẽ làm vấn đề giải quyết nhà ở nói chung và nhà ở cho người có thu nhập thấp của thành phố nói riêng sẽ phức tạp hơn.

- Sự tăng trưởng kinh tế sẽ thúc đẩy nhu cầu xây dựng và cải thiện nhà ở của dân cư. Mặt khác, việc phát triển các ngành nghề cũng lôi kéo sự tăng nhanh lực lượng lao động như: sự thu hút lao động từ các tỉnh vào các ngành dệt may, chế biến, thực phẩm, dịch vụ và buôn bán nhỏ... cũng làm tăng nhu cầu nhà ở.

Thành phố Hồ Chí Minh đang trong quá trình đô thị hoá, qui hoạch,

Phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp tại TP. Hồ Chí Minh

Thạc sĩ PHAN NGUYỆT QUỠN



Ảnh Nguyễn Ngọc Đạo

chỉnh trang lại thành phố, với việc phát triển nhiều quận mới, các khu công nghiệp và các khu dân cư ở ngoại thành. Dân cư từng bước được phân bố lại theo sự điều phối chủ động của chính quyền, đồng thời cũng không tránh khỏi sự di cư tự phát của người dân. Trong tiến trình này, việc phát triển nhà ở tại các khu vực này đang đặt ra rất nhiều vấn đề về quản lý qui hoạch xây dựng.

Tóm lại, các yếu tố: chính sách về nhà ở, tăng trưởng kinh tế, tăng dân số, phát triển đô thị có ảnh hưởng đến việc phát triển nhà ở tại TP.HCM. Trong đó, 2 yếu tố dân số cơ học và phát triển đô thị có tác động trực tiếp và mạnh mẽ nhất đến việc phát triển nhà ở của thành phố.

Theo chúng tôi, chỉ có chủ động quản lý và hạn chế những phát triển tự phát trên hai lĩnh vực này mới có thể đảm bảo đạt được những mục tiêu phát triển nhà ở về số lượng và chất lượng ở TP. Hồ Chí Minh.

Những nội dung trình bày trên đây cho thấy nhà ở nói chung và nhà ở cho người có thu nhập thấp nói riêng là vấn đề quan tâm chung của nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam.

Đối với TP.Hồ Chí Minh, do số lượng dân số khá cao so với các địa phương khác trong cả nước, tốc độ tăng

dân số nhanh, giải quyết vấn đề nhà ở càng khó khăn phức tạp trong điều kiện ngân sách có hạn và người thu nhập thấp rất hạn chế về khả năng tài chính.

Việc giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp đòi hỏi phải có sự khảo sát nghiên cứu cụ thể để tìm ra giải pháp thích hợp.

Giải pháp phát triển

Tạo quỹ đất

Cần có giải pháp tạo quỹ đất và dự trữ lâu dài với nhiều phương thức: quận huyện nắm lại và quản lý đất công nằm trong các địa điểm có thể phát triển nhà ở, mua những khu đất nông nghiệp bằng vốn ngân sách (vốn này được thành phố phân bổ và đưa vào khoản mục phù hợp). Khuyến khích và cho phép các doanh nghiệp cũng mua đất như trên, kể cả trước khi hoàn tất thủ tục pháp lý của dự án. Đối với khu qui hoạch mới, ấn định những khu vực thích hợp để dành quỹ đất xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp (không ấn định cứng nhắc mỗi dự án dành bao nhiêu % đất ở cho người thu nhập thấp - vì nếu đó là dự án kinh doanh nhà biệt thự cao cấp thì ấn định này không phù hợp). Điều này đòi hỏi có sự giúp đỡ của Nhà nước về phương diện quản lý qui hoạch, quản lý đất đai

và nhất thiết phải có qui hoạch quỹ đất ở cho người thu nhập thấp ở thành phố.

Dự kiến quỹ đất ở cần có từ tổng hợp các nhu cầu theo đất ở như sau:

- Tổng số căn hộ nhà ở cho người thu nhập thấp: 275.000

- Hộ xoá đói giảm nghèo: cải tạo tại chỗ, nâng cấp cơ sở hạ tầng: 62.000 hộ.

- Hộ trên kênh rạch: bố trí tại chỗ (biên giải toả) 25.000 hộ

- Hộ sống trong chung cư, cư xá: nâng cấp cải tạo chung cư, nhưng phá dỡ chung cư hư hỏng nặng, chuyển 20% số hộ sang các khu ở thấp tầng để giảm chi phí bù lỗ lâu dài, 80% số hộ tiếp tục sống trong các chung cư.

- Nhà lụp xụp trong nội thành: 10 năm trước mắt không tổ chức tái định cư bắt buộc toàn bộ mà di chuyển 50% gồm 22.000 hộ, còn lại ở tại chỗ cũ và cải thiện cơ sở hạ tầng.

- Tính chung hộ tái định cư tại chỗ 121.000 hộ, phát triển nhà ở tại các khu vực 154.000 hộ. Để phù hợp với khả năng khoản tài chính và tiến trình xây dựng nhà ở, cần tạo điều kiện cho các hộ này mua đất tự xây dựng nhà hoặc mua nhà trả góp. Đồng thời để đảm bảo nâng cao diện tích đất ở bình quân đầu người trong 10 năm tiếp theo, dự kiến quỹ đất cho các hộ này, 70% xây dựng thấp tầng trong giai đoạn hiện tại. Sau 10 năm các hộ này sẽ nâng tầng, còn lại 30% các hộ khác vào ở nhà chung cư. Với mật độ xây dựng nhà căn phố riêng lẻ từ 70 - 80%, nhà chung cư 20 - 30%, hệ số đất ở từ 50 - 60%, mật độ dân số 400 người/ha quỹ đất cần có:

+ 107.000 hộ xây dựng nhà căn phố: đất xây dựng 646 ha, đất giải toả 1.078 ha.

+ 46.200 hộ vào ở nhà chung cư 4 - 5 tầng: đất xây dựng 55 ha, đất giải toả 148 ha.

Tạo nguồn vốn

Tính chung nhu cầu đất để xây dựng 1.226 ha, giải định khu vực giải toả phần lớn là vùng ven, ngoại thành, nơi có mật độ xây dựng thưa thớt (5 - 10%). Tính luôn nhu cầu tái định cư cho các hộ bị giải toả, quỹ đất cần giải toả là 1.422,16 ha.

Giải định đền bù về đất và hoa màu 200.000 đ/m² (gấp đôi giá đất nông nghiệp hiện hành), đất ở khu dân cư nông thôn 600.000 đ/m² (chủ yếu bồi hoàn bằng đất xây dựng) ước tính

tiền mặt bồi hoàn giải toả là 2.608 tỷ (bình quân chi trả tiền mặt 1,83 tỷ cho 1 ha).

Chi phí bồi hoàn giải toả trên đây xem như toàn bộ đất giải toả là của tư nhân nếu có quỹ đất công, chi phí bồi hoàn giải toả giảm, nhưng chi phí này dự phòng để chi trả trong trường hợp một số nơi có mật độ xây dựng và chi phí bồi hoàn giải toả cao hơn mức giả định trên đây.

Để tạo quỹ đất với chi phí như trên đáp ứng yêu cầu chi phí bồi hoàn giải toả /1m² đất xây dựng nhà ở là 384.000 đ (như tính toán phần trên). Vì vậy trên cơ sở qui hoạch các khu đô thị mới, phải nhanh chóng khảo sát, khoanh vùng đất đai, hạn chế xây dựng tự phát đồng thời nhanh chóng giải toả, không để ảnh hưởng sinh hoạt của người dân có đất bị giải toả và tránh tác động của thị trường bất động sản không chính thức.

Để huy động ngay số vốn 2.608 tỷ, bình quân 1 hộ (trong số 154.000 hộ) phải có số tiền tiết kiệm 16.935.000 đ.

Dự kiến khả năng huy động vốn trong các đối tượng thu nhập thấp:

Trong tổng số 154.000 hộ, số CNV khoảng 10.000 hộ, còn lại là hộ dân.

Dự kiến: 50% hộ CNV góp ngay được 846,75 tỷ và 40% hộ dân có khả năng góp ngay được 365,796 tỷ.

Dự kiến số tiền hộ thu nhập thấp góp ngay được từ nguồn tích lũy của bản thân là 1.212,546 tỷ, còn lại 1.395,455 tỷ dự kiến huy động.

- 20.000 hộ CNV và 10.000 hộ dân vay từ các quỹ tín dụng: 508,050 tỷ.

- 10.000 hộ CNV và 10.000 hộ dân vay từ bà con cộng thêm nguồn tích lũy có được: 508,050 tỷ.

- Nhà nước sử dụng các nguồn vốn quỹ: 200 tỷ.

- Các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc: 179,35 tỷ.

Dự kiến tỷ lệ huy động trên đây căn cứ vào các quan điểm và tính toán:

- Đối với người thu nhập thấp, với số tiền tiết kiệm hoặc vay mượn ban đầu, nếu tính theo lãi suất tiết kiệm 0,8%/tháng, chi phí cơ hội tối đa của 10 năm là 150,1% (42,354 triệu). Tuy nhiên, với số tiền vay trên, người thu nhập có khả năng hoàn trả trong vòng 3 năm, chi phí cơ hội chỉ là 31,6% (2

năm: 20%; 3 năm: 31,6%; 5 năm: 58,14%; và 10 năm: 150,1%). Đây là chi phí cơ hội thấp nhất cho tiền đầu tư về giao đất so với tất cả các phương án khác.

Tùy theo tiến độ đầu tư và giao nền của các công ty, người thu nhập sẽ lần lượt đóng góp, vay mượn để tiếp tục thanh toán. Những dự báo trên đây đặt trên cơ sở người thu nhập thấp có khả năng đầu tư cho nhà đất trong phạm vi gần 75 triệu (đất khoảng 40 - 60 triệu đồng, nhà 20 - 35 triệu đồng).

- Phương án tính toán không đặt nặng việc vay các quỹ tín dụng toàn bộ số tiền, bởi điều đó có thể không khả thi, vì hoạt động tín dụng chỉ đầu tư một tỷ lệ nhất định cho nhà ở của người thu nhập thấp.

- Phương án tính toán không dựa vào việc ứng vốn của các công ty, vì theo qui luật tự nhiên, khi bỏ vốn ra, công ty phải kỳ vọng mong lợi nhuận cao hơn lãi suất ngân hàng.

- Đối với nhà nước, nguồn quỹ cần đặt trọng tâm vào việc đầu tư cơ sở hạ tầng.

Ước tính đầu tư cơ sở hạ tầng của chương trình giải toả kênh rạch theo dự án tiền khả thi là 453 tỷ. Đầu tư hạ tầng cho các khu lụp xụp và phường xã nghèo 288 - 550 tỷ, với mức dự kiến đầu tư hạ tầng cho 1m² nhà ở của người thu nhập thấp từ 150.000 - 200.000 đ.

Cần nói rõ thêm, nếu theo Sở địa chính nhà đất, tổng nguồn vốn Nhà nước có thể huy động từ nguồn thu nhà đất của Nhà nước chiếm 15% trong nhu cầu vốn nhà ở thì số lượng người nghèo và người thu nhập thấp chỉ chiếm từ 8 - 10% dân số. Do vậy ngân sách nhà nước giới hạn tập trung cho khu vực này để tạo điều kiện chứ không bao cấp. Nhà nước sẽ có chính sách cho các đối tượng này tham gia đầu tư nhà ở cho chính mình, đồng thời khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp. Nếu theo phương thức này, về cơ bản việc cần đối vốn đầu tư cho nhà ở người thu nhập thấp không phải là bài toán nan giải.

Mặt khác, trên quan điểm khuyến khích và tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế đầu tư vào lĩnh vực này, thì động lực khuyến khích cho các nhà đầu tư là phải có mức lợi nhuận bằng hoặc hơn lãi suất ngân hàng, chưa kể phải tương ứng với tỷ suất lợi

nhuận của ngành kinh doanh khác, trong điều kiện thị trường vốn bắt đầu hình thành (năm 2000, một số công ty cổ phần hoá ấn định cổ tức 15% hoặc cao hơn). Trên cơ sở đó, và trên cơ sở suất đầu tư hạ tầng chiếm gần 30% giá thành đất ở, nhà ở, Nhà nước khuyến khích đầu tư bằng cách đầu tư vào hạ tầng thông qua khoản bù lỗ hoặc giảm thu các nghĩa vụ, sao cho nhà đầu tư có được lợi nhuận cần thiết. Đây là nguyên tắc cần áp dụng cụ thể khi xét duyệt từng dự án đầu tư.

Đối với nhà cho thuê, Nhà nước miễn hoàn toàn các loại thuế. Vì đây là cách đầu tư thấp nhất để đạt mục tiêu giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp và người có thu nhập trung bình trong xã hội. Khi có chính sách này, nhu cầu nhà cho thuê sẽ do tư nhân và doanh nghiệp trong khu công nghiệp, khu chế xuất giải quyết.

Tổ chức thực hiện

Hình thành ngay các dự án khả thi về nhà ở cho người thu nhập thấp ở phạm vi thành phố, đưa vào kế hoạch 5 năm, hàng năm với nội dung cụ thể:

- Tiêu chuẩn xác định người thu nhập thấp.
- Số lượng người thu nhập thấp của từng ngành, địa phương.
- Nhu cầu (số lượng, chất lượng, giá cả) nhà cho người thu nhập thấp.
- Nguồn kinh phí.
- Quy chế nhà ở cho người thu nhập thấp.
- Hình thành quỹ phát triển nhà, quy chế hoạt động, quy chế sử dụng, lãi suất.
- Trong khi chờ ban hành đầy đủ quy chế và tổ chức thực hiện, nhanh chóng triển khai quy hoạch quỹ đất dự kiến xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp. Thông qua các tổ chức đoàn thể, công đoàn, các khu phố, các ban chỉ đạo xoá đói giảm nghèo, phát động phong trào gởi tiền tiết kiệm vì nhà ở để chuẩn bị nguồn quỹ đầu tư vào đất ở như trình bày ở trên.

- Ngoài ra, để thực hiện các giải pháp trên TP.HCM cần:

- + Thành lập Ban chỉ đạo nhà ở, đất ở, cử ra một tổ chức chuyên trách (thành viên: Sở kế hoạch đầu tư, Sở địa chính - nhà đất, Sở tài chính, Sở lao động, thương binh và xã hội, Viện kinh tế, Sở xây dựng, Văn phòng kiến trúc sư trưởng, Liên hiệp công đoàn, Mặt trận tổ quốc, Hội liên hiệp phụ nữ,

Đoàn thanh niên, Tổng công ty địa ốc, Hiệp hội xây dựng) và đại diện UBND quận huyện.

+ Tiến hành phân công, phân cấp cho quận, huyện trong công tác giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp.

+ Đưa các chương trình giải quyết nhà ở cho người lao động nghèo và người thu nhập thấp gắn với các hoạt động của các khu phố (khu phố văn hoá).

Khuyến khích đầu tư nhà ở

- Cần cải tiến thủ tục hành chính và có chính sách ưu đãi như: ưu tiên hợp thức hoá nhà, đất cho đối tượng thuộc diện di dời giải toả và mua nhà trả góp. Nghiên cứu chủ trương, chính sách hợp thức hoá và hoá giá nhà chung cư.

- Tháo gỡ các khó khăn về thủ tục hành chính và cơ chế, tạo điều kiện phát triển mạnh thị trường bất động sản chính thức vì đó là tạo nguồn thu, phát triển nội lực của ngành kinh doanh địa ốc, trên cơ sở đó tạo điều kiện vật chất cho những dự án xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp.

- Cải tiến hơn nữa các thủ tục trong lĩnh vực xây dựng, phục vụ cho việc xây dựng khu dân cư mới.

- Đối với khu quy hoạch đã có quy hoạch tổng thể được duyệt, rút ngắn thời gian lập thủ tục thuận địa điểm đầu tư.

- Giao Sở kế hoạch làm đầu mối duyệt dự án đầu tư (phối hợp cơ quan thẩm định môi trường, phòng cháy chữa cháy...). Dự án nhà cho người thu nhập thấp cần được ưu tiên phê duyệt nếu có địa điểm phù hợp và phương án huy động vốn khả thi, không ràng buộc có bảo lãnh của ngân hàng hoặc quy định vốn tự có.

- Kết hợp ban hành quyết định giao đất với quyết định di dời giải toả.

- Ưu tiên chỉ định thầu cho đơn vị ứng 100% vốn đầu tư cơ sở hạ tầng.

- Tiễn sử dụng đất nhà ở kinh doanh chỉ nộp khi đưa công trình vào khai thác.

- Cho phép người nước ngoài đang làm ăn tại Việt Nam được mua nhà của các công ty liên doanh Việt Nam với nước ngoài.

- Có chính sách bảo lãnh cho các doanh nghiệp trong nước vay vốn nước ngoài đầu tư các khu đô thị mới, các khu nhà ở kinh doanh.

- Miễn nghĩa vụ cho đơn vị xây

dựng công trình phúc lợi, công cộng trong khu nhà ở của người thu nhập thấp (công viên, nhà trẻ, trường học...).

Quản lý dân số và lao động

- Tiếp tục chỉ đạo quản lý dân số tự nhiên theo chỉ tiêu phân đấu của thành phố.

- Quản lý tăng dân số cơ học, quản lý dân nhập cư. Đây là giải pháp chiến lược để bảo đảm chính sách nhà ở. Ngoài việc tăng cường quản lý tạm trú, tạm vắng, quản lý xây dựng, biện pháp chủ yếu là xác định tiêu chuẩn người nhập cư vào thành phố cho phù hợp với nhu cầu lao động, thành phố cần sớm ban hành qui định này.

- Khảo sát tình hình nhập cư hiện nay và phân loại giải quyết một cách phù hợp:

+ Những người lao động có trình độ cần tuyển dụng chính thức.

+ Lực lượng lao động cần cho một số hoạt động thì giải quyết tạm trú.

+ Lực lượng cần di chuyển ra khỏi thành phố.

- Cần xác định việc tăng trưởng kinh tế và mở rộng thành phố tất yếu đòi hỏi bổ sung nguồn lao động. Nguồn dân số tại chỗ không thể đáp ứng đủ lao động. Cần dự báo các nhu cầu lao động và định hướng tiêu chuẩn nhập cư vào thành phố, có chính sách về người nhập cư trong tương lai.

- Thành phố liên hệ với các tỉnh để giải quyết những người nhập cư cần đưa trở về địa phương cũ, cũng như phối hợp tuyển những lao động cần thiết cho các ngành kinh tế.

Đối với việc điều chuyển dân cư, giãn dân ra khỏi nội thành, quan tâm nghiên cứu biện pháp kích thích về kinh tế, tạo môi trường sinh sống cho người dân. Thúc đẩy phát triển sớm các khu nhà ở cho người có thu nhập trung bình và cao, các khu du lịch và thương mại. Tạo môi trường đô thị trước, sau đó tạo điều kiện cho người thu nhập thấp và các đối tượng giãn dân di dời. Cơ sở của đề xuất này là người thu nhập thấp, người nghèo luôn có xu hướng dịch chuyển về những vùng kinh tế phát triển để tìm nguồn sinh sống với điều kiện Nhà nước dành quỹ đất đã qui hoạch và cho đăng ký trước với giá rẻ bằng phương thức huy động tiết kiệm như trình độ ở trên. Tất nhiên cần có biện pháp quản lý để tránh tình trạng kiểm chênh lệch ■