

Số: /TTr-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

TỜ TRÌNH

Về Đề án nghiên cứu định chế tài chính phục vụ phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững

Kính gửi: Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Đức Phớc.

Đồng kính gửi: Thủ tướng Chính phủ.

Triển khai Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 927/QĐ-TTg ngày 30/8/2024 về kế hoạch triển khai thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW. Trong đó, Bộ Tài chính được giao chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan liên quan và địa phương “Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững”.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, sau khi tổng hợp ý kiến của các Bộ, ngành và một số địa phương, Bộ Tài chính xin báo cáo Lãnh đạo Chính phủ về Đề án nghiên cứu định chế tài chính phục vụ phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững như sau:

I. Căn cứ chính trị và cơ sở pháp lý**1. Cơ sở chính trị**

- Tại Chỉ thị số 34-CT/TW, Ban Bí thư yêu cầu: *Huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội; ưu tiên bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước từ Trung ương và địa phương tương xứng, kịp thời để bảo đảm thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở xã hội. Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội, hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững; mở rộng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội từ quỹ đầu tư phát triển địa phương và nguồn vốn từ nước ngoài; khuyến khích hình thành các quỹ đầu tư, quỹ tín thác đầu tư và các hoạt động liên danh, liên kết thực hiện dự án nhà ở xã hội. **Bố trí cấp đủ nguồn vốn ngân sách cho Ngân hàng Chính sách xã hội để thực hiện chính sách hỗ trợ, cho vay phát triển nhà ở xã hội; thực hiện đầy đủ, kịp thời việc cấp bù lãi suất cho các ngân hàng thương mại được Nhà nước chỉ định để cho cá nhân và doanh nghiệp vay ưu đãi***

phát triển nhà ở xã hội; rà soát, đổi mới, tiếp tục mở rộng chương trình cho vay ưu đãi đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo chính sách về nhà ở xã hội.

- Nghị quyết số 161/2024/QH15 ngày 23/11/2024 của Quốc hội về tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội đề ra nhiệm vụ *“Tiếp tục nghiên cứu để đề xuất cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội như: nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội”*.

- Tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2030, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo có giải pháp huy động nguồn vốn xã hội hóa để phát triển nhà ở thông qua nhiều hình thức như: *huy động vốn của doanh nghiệp, huy động từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư phát triển địa phương, cổ phiếu, trái phiếu và các nguồn vốn hợp pháp khác, nhằm tạo lập hệ thống tài chính nhà ở vận hành ổn định, dài hạn và giảm phụ thuộc vào ngân sách nhà nước.*

- Tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2024 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”*. Thủ tướng đã chỉ đạo: *xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư trong nguồn vốn trung - dài hạn của địa phương. Sửa đổi, bổ sung quy định về các nguồn vốn cho phát triển nhà ở thông qua quy định về nguồn vốn mới và tối ưu hóa các nguồn vốn hiện hành nhằm hạn chế phụ thuộc vào nguồn vốn từ ngân sách nhà nước; theo hướng: bổ sung thêm việc huy động vốn từ quỹ đầu tư phát triển địa phương để phát triển nhà ở xã hội, giới hạn mục đích sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước để phát triển hạ tầng cho phù hợp với quy định của Luật Đầu tư công, bổ sung hình thức huy động vốn từ nước ngoài để phát triển nhà ở xã hội.*

2. Cơ sở pháp lý về tổ chức triển khai phát triển nhà ở xã hội

a) Chính sách Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở năm 2023 quy định các chính sách của Nhà nước đối với phát triển nhà ở xã hội (Điều 4) bao gồm: (i) Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua; (ii) Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách ưu đãi về tài chính về đất đai, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách về nhà ở xã hội; (iii) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm quy hoạch, bố trí diện tích

đất, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

b) Quy định về nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội

- Theo quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 (Khoản 3 Điều 115), nguồn vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm: (i) *Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;* (ii) *Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân;* (iii) *Vốn của đối tượng thuộc trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;* (iv) *Nguồn vốn của Nhà nước (bao gồm: Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công; Vốn từ công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật);* (v) *Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định;* (vi) *Nguồn tài chính công đoàn để thực hiện dự án;* (vii) *Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;* (viii) *Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;* (ix) *Nguồn vốn hợp pháp khác.*

- Đối với nguồn vốn vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở xã hội, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (khoản 3, khoản 4 Điều 46) quy định: (i) *Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan;* (ii) *Ngân hàng Chính sách xã hội được huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho các đối tượng này vay sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định theo thỏa thuận.*

- Đồng thời, Điều 50 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định về nguồn vốn Nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi nhà ở xã hội bao gồm:

+ Nguồn vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH): (1) ngân sách nhà nước bố trí cấp 100% vốn, cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm để cho vay các đối tượng được cho vay ưu đãi theo quy định tại Điều 25, Điều 26,

khoản 1 Điều 47, khoản 3 Điều 71 của Nghị định; (2) ngân sách nhà nước bố trí cấp 50% nguồn vốn trong kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm, NHCSXH đáp ứng 50% nguồn vốn huy động; ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho NHCSXH để cho vay đối với các đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 77 Luật Nhà ở; (3) nguồn vốn ủy thác từ Quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có), ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, vốn từ phát hành trái phiếu, công trái nhà ở và từ các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh (đối với ngân sách cấp tỉnh), cấp huyện (đối với ngân sách cấp huyện) quyết định để thực hiện mục tiêu, kế hoạch nhà ở xã hội tại địa phương.

+ Nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Phát triển Việt Nam: (1) nguồn vốn từ phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh và các nguồn hợp pháp khác, ngân sách nhà nước không cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý; (2) nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để cho vay nhà ở xã hội theo các chương trình cho vay của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ, ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý.

+ Nguồn vốn ưu đãi từ ngân sách nhà nước theo các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cho các đối tượng vay vốn ưu đãi tại các tổ chức tín dụng.

+ Nguồn vốn ưu đãi cho vay thông qua các tổ chức tín dụng: (1) Chính phủ sử dụng nguồn vốn vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài để cho vay lại các tổ chức tín dụng được chỉ định cho vay, (2) trái phiếu Chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương.

- Về hoạt động các quỹ đầu tư phát triển địa phương, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 quy định về tổ chức và hoạt động của quỹ đầu tư phát triển địa phương, theo đó, Quỹ đầu tư phát triển địa phương là quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách thực hiện chức năng cho vay và đầu tư tại địa phương. Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 147/2020/NĐ-CP quy định về danh mục lĩnh vực đầu tư, cho vay của Quỹ đầu tư phát triển địa phương, bao gồm đầu tư, cho vay nhằm góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong đó có lĩnh vực nhà ở.

Như vậy, pháp luật về nhà ở đã quy định về các định chế tài chính và nguồn vốn ưu đãi do Nhà nước hỗ trợ để thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội bao gồm; **(i)** NHCSXH (bao gồm nguồn vốn nhận ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở tại địa phương), **(ii)** Ngân hàng Phát triển Việt Nam, và **(iii)** các tổ chức tín dụng được chỉ định, **(iv)** Quỹ đầu tư phát triển địa phương và **(v)** một số quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách tại địa phương.

c) Quy định về thành lập quỹ phát triển nhà ở

- Luật Nhà ở năm 2005 (đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2015) và các văn bản hướng dẫn¹ quy định *Quỹ phát triển nhà ở là tổ chức tài chính nhà nước tại địa phương, được cấp vốn từ ngân sách nhà nước và thực hiện chức năng huy động vốn và cho vay đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.*

- Do hoạt động của các quỹ phát triển nhà ở thành lập theo Luật Nhà ở năm 2005 chưa hiệu quả, quy mô hoạt động nhỏ, không phát huy được chức năng huy động vốn và cho vay đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội, nên Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2015) không còn quy định về việc tổ chức và thành lập Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương. Tuy nhiên, Điều 83 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở quy định về xử lý chuyển tiếp đối với Quỹ phát triển nhà ở theo hướng (i) Quỹ đã được thành lập trước khi Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực thì được tiếp tục hoạt động (ii) Đối với địa phương chưa thành lập Quỹ, nếu có nhu cầu thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định².

- Luật Nhà ở năm 2023 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024) tiếp tục không quy định về việc tổ chức và thành lập Quỹ phát triển nhà ở.

Như vậy, theo quy định hiện hành tại Luật Nhà ở không có căn cứ pháp lý để thành lập Quỹ phát triển nhà ở.

II. Tình hình triển khai nhiệm vụ phát triển nhà ở xã hội thông qua các quỹ tài chính, các định chế tài chính

1. Đối với NHCSXH

Trong thời gian qua, NHCSXH đã triển khai nhiều chương trình tín dụng chính sách của Nhà nước cho việc phát triển nhà ở xã hội, đến nay tổng giá trị giải ngân là trên 32,3 nghìn tỷ đồng và là định chế đang triển khai phát triển nhà ở xã hội có hiệu quả nhất, cụ thể:

a) Cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 5 Điều 77 Luật Nhà ở 2023 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số

¹ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 quy định chi tiết Luật Nhà ở, Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

² Điều 83 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định cụ thể như sau:

"1. Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập Quỹ phát triển nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì Quỹ phát triển nhà ở này tiếp tục được hoạt động theo Điều lệ hoạt động đã được UBND cấp tỉnh phê duyệt. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, UBND cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định cấp kinh phí từ ngân sách địa phương cho Quỹ phát triển nhà ở để thực hiện cho vay phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn.

2. Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa thành lập Quỹ phát triển nhà ở, nếu có nhu cầu thành lập Quỹ phát triển nhà ở thì báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định thành lập Quỹ phát triển nhà ở riêng hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển của địa phương quản lý Quỹ phát triển nhà ở."

100/2024/NĐ-CP: Theo báo cáo của NHCSXH³, trong giai đoạn từ năm 2018 đến hết năm 2023, NHCSXH đã giải ngân được 17.449 tỷ đồng hỗ trợ cho vay chính sách nhà ở xã hội⁴. Đến ngày 30/11/2024, tổng doanh số cho vay đối với hộ gia đình, cá nhân vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà của Chương trình là 22.052 tỷ đồng cho hơn 49.000 khách hàng với tổng dư nợ là: 17.273 tỷ đồng của 45.948 khách hàng.

b) Cho vay nhà ở xã hội thông qua Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội: Giai đoạn 2022-2023, nguồn vốn cho NHCSXH thực hiện cho vay nhà ở xã hội được bổ sung theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về Chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình. Theo đó, NHCSXH được bổ sung 15.000 tỷ đồng, thực hiện trong 02 năm 2022-2023. Kết quả giải ngân đạt 10.281/15.000 tỷ đồng, hỗ trợ cho 26.268 khách hàng.

2. Đối với các tổ chức tín dụng

a) Cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP: Theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, các ngân hàng thương mại (NHTM) tham gia cho vay nhà ở xã hội được ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất. Tuy nhiên, kể từ khi Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực, Bộ Kế hoạch và Đầu tư không bố trí dự toán cấp bù lãi suất nên các NHTM không có cơ sở cho vay nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Theo đó, từ năm 2016 đến nay chưa có NHTM nào cho vay theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

³ Văn bản số 6850/NHCS-TDSV ngày 01/11/2024

⁴ Trong giai đoạn 2018-2021, nguồn vốn thực hiện chương trình theo quy định pháp luật về nhà ở đạt 7.168 tỷ đồng, trong đó: (i) Vốn ngân sách trung ương cấp (50%): 3.163 tỷ đồng⁴; (ii) Vốn NHCSXH huy động đối ứng (50%) là 3.163 tỷ đồng; (iii) Vốn ngân sách địa phương ủy thác sang NHCSXH để cho vay là 842 tỷ đồng.

⁵ Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, chỉ đạo việc “Dành từ 20 - 40 nghìn tỷ đồng thông qua tái cấp vốn với lãi suất hợp lý và thời hạn tối đa 10 năm tùy theo đối tượng sử dụng vốn vay để hỗ trợ cho các ngân hàng thương mại của Nhà nước để phục vụ cho vay đối với các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên

b) *Gói nhà ở xã hội 30.000 tỷ đồng*: Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ⁵, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã ban hành các văn bản để triển khai. Theo đó, NHNN dành khoảng 30.000 tỷ để giải ngân cho vay tái cấp vốn cho 17 NHTM thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở đối với khách hàng là cá nhân, hộ gia đình khó khăn về nhà ở và các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội với lãi suất ưu đãi bằng khoảng 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường.

Theo báo cáo của NHNN, tính đến thời điểm kết thúc giải ngân tái cấp vốn cho Chương trình (ngày 31/12/2016), doanh số giải ngân là 29.679 tỷ đồng. Đến ngày 30/11/2024, dư nợ cho vay của Chương trình là 3.212 tỷ đồng.

c) *Về Chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo Nghị quyết số 33/NQ-CP*⁶:

Chương trình được triển khai từ ngày 01/4/2023, lãi suất cho vay trong thời gian hỗ trợ thấp hơn từ 1,5% đến 2% so với lãi suất cho vay bình quân trung, dài hạn bằng đồng Việt Nam của 4 NHTM nhà nước trong từng thời kỳ. Lãi suất cho vay hiện nay đang áp dụng là 7%/năm đối với chủ đầu tư và 6,5%/năm đối với người mua (áp dụng từ ngày 01/7/2024 đến 31/12/2024). Theo NHNN, đến nay đã có 9 NHTM tham gia gói tín dụng cho vay nhà ở xã hội gồm nhóm ngân hàng Agribank, Vietcombank, BIDV, VietinBank mỗi ngân hàng tham gia 30.000 tỷ đồng; 5 NHTM cổ phần còn lại mỗi ngân hàng tham gia 5.000 tỷ đồng là HDBank, MB, VPBank, Techcombank, TPBank.

Đến ngày 15/12/2024 có 37/63 UBND tỉnh gửi văn bản hoặc công bố trên cổng thông tin điện tử về danh mục dự án tham gia Chương trình với tổng số 90 dự án. Các NHTM đã giải ngân cho Chương trình này 2.360 tỷ đồng, gồm: 2.162 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 17 dự án, 198 tỷ đồng cho người mua nhà tại 15 dự án (số giải ngân tăng gấp 13 lần so với cuối năm 2023).

3. Đối với Ngân hàng Phát triển Việt Nam

Theo quy định tại Nghị định số 78/2023/NĐ-CP ngày 07/11/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2017/NĐ-CP ngày 31/3/2017 của Chính phủ về tín dụng đầu tư của Nhà nước, Nhà nước giao

chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² với lãi suất thấp, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và cho vay đối với các doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp chuyển đổi công năng của dự án đầu tư sang dự án nhà ở xã hội với lãi suất hợp lý và kỳ hạn trả nợ phù hợp với kỳ hạn của nguồn vốn và khả năng trả nợ của khách hàng.”

⁶ Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 01/3/2023 của Chính phủ về giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

NHPT cho vay các dự án đầu tư phát triển hạ tầng kinh tế xã hội, trong đó có đối tượng là cho vay chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội. Do đó, trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội đáp ứng các điều kiện vay vốn thì sẽ được NHPT thẩm định và xem xét cho vay theo đúng quy định của pháp luật.

Theo báo cáo của NHPT, đến ngày 30/11/2024 tổng doanh số cho vay chủ đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội là 705,9 tỷ đồng, và tổng dư nợ cho vay chủ đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở xã hội là 27 tỷ đồng.

4. Đối với các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách tại địa phương

- Triển khai Luật Nhà ở năm 2005, một số địa phương đã thành lập Quỹ phát triển nhà ở. Cả nước hiện nay có một số Quỹ phát triển nhà ở đang hoạt động như: Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Bình Dương, Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai, Quỹ phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,... với chức năng và hoạt động chủ yếu là: cho vay đối tượng có thu nhập thấp để tạo lập nhà ở; cho vay các dự án nhà ở thuộc chương trình nhà ở của thành phố; cho vay vốn đối với các hộ gia đình, cá nhân xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà trọ cho công nhân thuê; đầu tư trực tiếp tạo lập quỹ nhà ở xã hội cho thành phố, quản lý quỹ nhà ở xã hội, nhà tái định cư; quản lý, khai thác các khu nhà lưu trú công nhân,...

Quỹ phát triển nhà ở lớn nhất đang hoạt động là Quỹ phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh (hoạt động từ năm 2005)⁷, đến nay, Quỹ đã giải ngân cho hơn 5.500 đối tượng có thu nhập thấp vay tiền để tạo lập nhà ở, với tổng số tiền gần 2.800 tỷ đồng, hỗ trợ cho vay 09 dự án nhà ở với tổng số tiền giải ngân trên 320 tỷ đồng, tiếp nhận, tổ chức quản lý và khai thác các 02 công trình Nhà lưu trú công nhân và làm chủ đầu tư 02 dự án nhà ở xã hội có quy mô trên 3.000 căn hộ với tổng mức đầu tư trên 2.800 tỷ đồng. Ngoài Quỹ phát triển nhà ở TP. Hồ Chí Minh, quy mô của các quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương là khá thấp.

Thực tế hiện nay, các Quỹ phát triển nhà ở đang hoạt động theo 2 hình thức là (i) Hoạt động độc lập do UBND cấp tỉnh/thành phố quản lý trực tiếp và (ii) Ủy thác nguồn vốn và hoạt động của Quỹ Phát triển nhà ở cho Quỹ đầu tư phát triển địa phương quản lý (như Bình Dương, Lâm Đồng, Đắk Lắk...)⁸.

⁷ Tại báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 của Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh, tổng tài sản của Quỹ tính đến thời điểm 31/12/2023 là hơn 2.800 tỷ đồng. Hoạt động sử dụng vốn của Quỹ là hơn 1.835 tỷ đồng; trong đó, hoạt động đầu tư là 255 tỷ đồng và hoạt động cho vay chiếm chủ yếu đến 1.580 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Quỹ đạt trên 52,4 tỷ đồng.

⁸ Hầu hết các Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương này còn nhỏ với vốn điều lệ đều dưới 100 tỷ đồng.

- Đối với Quỹ đầu tư phát triển địa phương, trên cả nước hiện có 42 Quỹ đầu tư phát triển địa phương thành lập và hoạt động theo quy định của Nghị định số 147/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ với mô hình là tổ chức tài chính nhà nước ngoài ngân sách, có tư cách pháp nhân và hoạt động theo nguyên tắc tự chủ, tự chịu trách nhiệm. Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của các Quỹ đầu tư phát triển địa phương, có 06 Quỹ đã thực hiện cho vay đối với các dự án nhà ở xã hội với tổng dư nợ đến hết năm 2023 là 825,7 tỷ đồng. Đồng thời, có 03 Quỹ nhận ủy thác từ Quỹ phát triển nhà ở và có thực hiện hoạt động cho vay các dự án nhà ở xã hội với tổng dư nợ đến cuối năm 2023 là 210,4 tỷ đồng. Tổng dư nợ cho vay, nhận ủy thác cho vay phát triển nhà ở xã hội của các Quỹ đầu tư phát triển địa phương đến hết năm 2023 là 1.036,1 tỷ đồng.

5. Đánh giá:

- Thực hiện chủ trương của Đảng, Chính phủ về ưu tiên phát triển nhà ở xã hội, các định chế tài chính như NHCSXH, NHTM, NHPT, Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ đầu tư phát triển địa phương đã và đang triển khai các chương trình cho vay phát triển nhà ở xã hội, cho vay các cá nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội trên phạm vi cả nước. Trong đó, NHCSXH là tổ chức thực hiện tích cực nhất các chương trình tín dụng chính sách về phát triển nhà ở xã hội thời gian qua với dư nợ cho vay nhà ở xã hội tăng trưởng đều qua các năm. Việc triển khai các gói tín dụng cho vay nhà ở xã hội thông qua các NHTM có quy mô tương đối lớn với đối tượng cho vay là cả chủ đầu tư dự án và người có nhu cầu về nhà ở xã hội; tuy nhiên, tổng số giải ngân các chương trình tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội còn hạn chế. Ngoài nguồn cung hạn chế, nguyên nhân khiến gói tín dụng qua các NHTM giải ngân chậm theo NHNN là do một số dự án gặp vướng mắc về pháp lý; đa số người dân trên địa bàn thuộc khu vực nông thôn, có thu nhập thấp hoặc đối với công nhân trong các khu công nghiệp không có nhu cầu ở dài hạn...

- Thực tế, triển khai thời gian qua cho thấy, việc triển khai cho vay ưu đãi các đối tượng theo quy định pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội tại NHCSXH, các NHTM và cho vay đầu tư nhà ở xã hội tại NHPT hiện còn một số vướng mắc, cụ thể:

+ Một là, nguồn vốn Nhà nước hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội chưa được bố trí kịp thời, đầy đủ để thực hiện chỉ tiêu kế hoạch cho vay theo quy định của Chính phủ; nguồn vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước có hạn, trong khi danh mục đối tượng các dự án vay vốn tín dụng đầu tư đa dạng, nhu cầu lớn, nên nguồn vốn tín dụng đầu tư dành cho nhà ở xã hội còn hạn chế.

+ *Hai là*, cơ chế, chính sách cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP trước đây còn nhiều nội dung bất cập về đối tượng thụ hưởng chính sách, mức vốn cho vay thấp, lãi suất cho vay và yêu cầu điều kiện vay đối với khách hàng.

+ *Ba là*, công tác tổ chức thực hiện cho vay nhà ở xã hội đối với cá nhân còn một số tồn tại, hạn chế liên quan đến công tác quản lý khoản vay, công tác thu nợ đến hạn và các nội dung liên quan đến tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội.

+ *Bốn là*, năng lực huy động vốn của các ngân hàng chính sách và các Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ đầu tư phát triển địa phương còn rất hạn chế; việc huy động vốn từ phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh của 2 ngân hàng chính sách những năm gần đây không thực hiện thường xuyên (giai đoạn 2022-2024, chỉ có NHCSXH phát hành để trả nợ gốc và bảo đảm nguồn vốn triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội với tổng khối lượng trái phiếu phát hành là 42.451 tỷ đồng).

+ *Năm là*, công tác đánh giá tổ chức thực hiện cho vay nhà ở xã hội chưa được chú trọng nên trong triển khai chưa có sự hỗ trợ, phối hợp giữa các định chế dẫn đến hiệu quả chưa cao.

+ *Sáu là*, đối với việc thành lập quỹ phát triển nhà ở, hiện nay không có căn cứ pháp lý để thành lập Quỹ phát triển nhà ở tại địa phương, số lượng quỹ phát triển nhà ở địa phương hạn chế, chủ yếu là các quỹ có quy mô vốn nhỏ. Hệ thống các Quỹ đầu tư phát triển địa phương đang được triển khai tại 42/63 địa phương với phạm vi cho vay, đầu tư khá đa dạng, trong đó có các dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, số lượng dự án và quy mô cho vay, đầu tư các dự án nhà ở xã hội của các Quỹ đầu tư phát triển địa phương rất thấp do nguồn lực có hạn trong khi địa phương có nhiều mục tiêu ưu tiên.

III. Định hướng phát triển nhà ở xã hội thông qua các định chế tài chính trong thời gian tới

1. Quan điểm chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, và Chính phủ đã xác định nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo nhu cầu nhà ở, an sinh xã hội cho người dân. Công tác phát triển nhà ở xã hội được Nhà nước quan tâm và được triển khai đồng bộ thông qua các chính sách từ trung ương đến địa phương trên phạm vi cả nước.

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” được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 338/QĐ-TTg đã xác định nhu cầu vốn phát triển nhà ở xã hội đến năm 2030 là 505.306 tỷ đồng (trong đó bao gồm một số nguồn vốn như vốn chủ sở hữu, vốn tín dụng hỗ trợ chủ đầu tư, vốn huy động từ

người mua nhà...) để triển khai hoàn thành khoảng 1.062.200 căn hộ tại địa phương. Để đáp ứng nhu cầu cho phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới, cần thiết tập trung bổ sung nguồn vốn cho hoạt động xây dựng, cải tạo, sửa chữa và mua, thuê mua nhà ở xã hội, đảm bảo an sinh xã hội dài hạn, bền vững.

2. Pháp luật hiện hành đã quy định đầy đủ về các định chế tài chính triển khai chính sách về phát triển nhà ở xã hội bao gồm (i) các ngân hàng chính sách, (ii) các NHTM, (iii) quỹ đầu tư phát triển địa phương và một số quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách tại địa phương. Tuy nhiên, kết quả triển khai thời gian qua cho thấy quy mô cho vay còn chưa đáp ứng nhu cầu thực tế do nguồn vốn Nhà nước hỗ trợ chưa bố trí đủ, kịp thời và công tác tổ chức thực hiện còn vướng mắc, nguồn vốn tự huy động của các định chế này còn rất hạn chế.

3. Về kinh nghiệm quốc tế, chính sách về nhà ở và thị trường nhà ở, bao gồm nhà ở xã hội cũng được Chính phủ các nước rất quan tâm và là một trong những nội dung của chính sách an sinh xã hội của một quốc gia. Theo đó, có 03 hình thức phổ biến để hỗ trợ nguồn tài chính dài hạn, lãi suất ổn định cho nhu cầu nhà ở của người dân mà nhiều nước đang thực hiện là: (i) Triển khai các chương trình nhà ở xã hội do Chính phủ cấp vốn thông qua một số định chế quản lý nhà ở, (ii) Thành lập một định chế cho vay mua nhà có hỗ trợ của Nhà nước; (iii) Thành lập tổ chức có chức năng nhận tiền gửi tiết kiệm và cho vay về nhà ở đối với khách hàng đã gửi tiền.

Khi thành lập một định chế triển khai các chính sách về phát triển nhà ở và nhà ở xã hội, các định chế này thường có nguồn vốn đủ lớn, được duy trì ổn định với sự tham gia của Nhà nước⁹, được Chính phủ hỗ trợ thông qua cấp bảo lãnh Chính phủ khi huy động vốn (phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh)¹⁰. Đồng thời, mô hình hoạt động có thể là quỹ hoặc doanh nghiệp do Nhà nước thành lập, có chức năng cho vay và/hoặc chức năng quản lý, đầu tư, xây dựng nhà ở. Theo đó, mô hình định chế này tương tự hoạt động của hai ngân hàng chính sách của Việt Nam hiện nay, được thực hiện chức năng cho vay đầu tư, cho vay cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội; nhận tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội. Tuy nhiên, yêu cầu về hiệu quả quản lý và năng lực tài chính đối với các định chế tài chính ở các nước sẽ cao hơn nhiều so với 2 ngân hàng chính sách của Việt Nam để đáp ứng nhu cầu quản trị rủi ro dài hạn.

⁹ Như Cơ quan tài chính nhà ở Nhật Bản (JHF), Ngân hàng phát triển nhà ở Singapore (HDB), Ngân hàng nhà ở Chính phủ Thái Lan (GHB), Công ty tài chính nhà ở quốc gia Philippines (NHMFC)

¹⁰ Công ty tài chính nhà ở Hàn Quốc (HF), Ngân hàng phát triển nhà ở Singapore (HDB), Ngân hàng nhà ở Chính phủ Thái Lan (GHB), Công ty tài chính nhà ở quốc gia Philippines (NHMFC)

4. Đối với việc thành lập Quỹ phát triển nhà ở xã hội, như đã báo cáo nêu trên, hiện tại chỉ còn một số quỹ đang hoạt động, tuy nhiên hiệu quả hoạt động rất hạn chế. Việc thành lập mới Quỹ phát triển nhà ở xã hội độc lập không có căn cứ pháp lý theo Luật Nhà ở năm 2023, đồng thời việc thành lập quỹ phát triển nhà ở xã hội khi chưa xác định rõ nguồn lực cũng chưa phù hợp với quy định của Luật Ngân sách nhà nước, theo đó Bộ Tài chính đã có Công văn số 2382/BTC-TCNH ngày 8/3/2024 báo cáo Lãnh đạo Chính phủ về việc không đủ căn cứ pháp lý và chưa có nguồn để thành lập Quỹ nhà ở xã hội¹¹.

5. Xuất phát từ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý và thực trạng phát triển nhà ở xã hội, và kinh nghiệm triển khai chính sách phát triển nhà ở xã hội tại các nước, Bộ Tài chính kiến nghị trước mắt tiếp tục bổ sung nguồn lực và cải cách bộ máy, công tác tổ chức thực hiện để triển khai có hiệu quả các chương trình tín dụng chính sách, các gói tín dụng ưu đãi cho phát triển nhà ở xã hội thông qua các định chế tài chính hiện nay, không nhất thiết phải thành lập mới Quỹ phát triển nhà ở xã hội, theo nguyên tắc:

- NHCSXH tập trung nguồn vốn Nhà nước hỗ trợ cho vay ưu đãi nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP để cho vay các cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội theo lộ trình thực hiện (i) cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội và (ii) huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội.

- NHPT thực hiện cho vay chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội theo quy định về tín dụng chính sách và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

- Các NHTM thực hiện cho vay chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng.

Để triển khai hiệu quả chính sách phát triển nhà ở xã hội, trong giai đoạn 2025-2030, Bộ Tài chính đề xuất triển khai các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu sau:

(1) Bộ Xây dựng: (i) Đánh giá nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội và khả năng bố trí nguồn vốn hỗ trợ của ngân sách nhà nước; (ii) Tuyên truyền, phổ biến pháp luật, trong đó có Luật nhà ở 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP để các địa phương, doanh nghiệp, người dân cùng biết, cùng hiểu, cùng triển khai, thực hiện; (iii) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tiếp tục tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tăng trưởng nguồn cung nhà ở xã hội đảm bảo mục

¹¹ Ngày 12/03/2024, Văn phòng Chính phủ đã có phiếu chuyển số 538/PC-VPCP chuyển Bộ Xây dựng để xử lý Công văn số 2382/BTC-TCNH của Bộ Tài chính

tiêu của 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) Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư: **(i)** Lập kế hoạch đầu tư công, kế hoạch ngân sách 5 năm và hàng năm để đảm bảo bố trí vốn cho NHCSXH thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo quy định; **(ii)** Rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền về kế hoạch phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh của NHCSXH, Ngân hàng Phát triển Việt Nam để triển khai các nhiệm vụ cho vay thực hiện chính sách về nhà ở xã hội.

(3) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tiếp tục chỉ đạo các TCTD tích cực triển khai Chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo Nghị quyết số 33/NQ-CP.

(4) Ngân hàng Chính sách Xã hội và Ngân hàng Phát triển Việt Nam: **(i)** Tập trung triển khai cho vay các chương trình tín dụng chính sách về phát triển nhà ở xã hội; **(ii)** Nâng cao chất lượng quản lý khoản vay xây dựng, mua, thuê mua nhà ở xã hội, quản lý khoản tiền gửi tiết kiệm nhà ở xã hội để sẵn sàng triển khai đầy đủ các hoạt động tín dụng chính sách nhà ở xã hội tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP theo đúng lộ trình.

(5) Các địa phương: **(i)** Bố trí đủ vốn đầu tư công cho các dự án nhà ở xã hội thuộc nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương; **(ii)** Tiếp tục xem xét, kiểm tra các thủ tục pháp lý, lập danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội đủ điều kiện được vay nguồn vốn ưu đãi của Nhà nước theo quy định pháp luật về nhà ở để công bố công khai trên Cổng Thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, gửi văn bản đến Bộ Xây dựng để theo dõi, tổng hợp; **(iii)** 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 các dự án phát triển nhà ở xã hội; **(iv)** Tăng cường năng lực cho Quỹ đầu tư phát triển địa phương để mở rộng nguồn vốn đầu tư nhà ở xã hội.

IV. Ý kiến của các cơ quan liên quan

1. Bộ Tài chính đã tiếp nhận, tổng hợp và tiếp thu đầy đủ các ý kiến tham gia của NHNN¹², các ngân hàng chính sách về tình hình triển khai các chương trình tín dụng chính sách về nhà ở xã hội.

¹² Công văn số 10545/NHNN-TD ngày 26/12/2024

Về phía các địa phương, Bộ Tài chính đã nhận được công văn nhất trí của TP Hà Nội, tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang¹³.

2. Đối với ý kiến của NHNN liên quan đến việc quản lý nguồn thu từ các chủ đầu tư nộp vào ngân sách theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP¹⁴, Bộ Tài chính báo cáo Lãnh đạo Chính phủ như sau:

- NHNN có ý kiến cho rằng hiện nay quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đã yêu cầu chủ đầu tư nhà ở thương mại đóng tiền thu sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất ở phải dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vậy việc quản lý và sử dụng nguồn thu này cho phát triển nhà ở xã hội được thực hiện như thế nào?

- Bộ Tài chính báo cáo như sau:

+ Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định trường hợp chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở phải dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì số tiền phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

+ Nguồn thu tiền sử dụng đất là một trong những khoản thu lớn của ngân sách nhà nước. Đối với năm 2024, Quốc hội giao gần 227 nghìn tỷ đồng đối với khoản thu tiền sử dụng đất, tương đương 15,7% tổng dự toán thu nội địa ngân sách nhà nước. Tính đến cuối năm 2024, tổng số tiền thu sử dụng đất ước đạt 226,9 nghìn tỷ đồng, tăng 47,8% so với cùng kỳ năm 2023. Theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, nguồn thu tiền sử dụng đất là một trong các nguồn thu ngân sách địa phương được sử dụng cho chi đầu tư phát triển của địa phương, bao gồm việc chi đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội hoặc chi hỗ trợ chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

3. Đối với ý kiến của NHNN về đề xuất nguồn lực tài chính dài hạn cho phát triển nhà ở xã hội, Bộ Tài chính báo cáo như sau:

¹³ Công văn số 4458/UBND-ĐT ngày 31/12/2024 của UBND TP Hà Nội, Công văn số 2281/STC-QLG ngày 23/12/2024 của Bắc Ninh và Công văn số 3808/STC-QLNS ngày 30/12/2024 của Bắc Giang

¹⁴ Khoản 2 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: “Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức ... hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”. Khoản 4 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ sửa đổi bổ sung Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định: “Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, ... Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn”.

- NHNN đề nghị có đề xuất về nguồn lực tài chính dài hạn cho phát triển nhà ở xã hội.

- Bộ Tài chính báo cáo như sau:

+ Pháp luật về nhà ở và nhà ở xã hội đã quy định cụ thể về các nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội, trong đó nguồn vốn Nhà nước hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội là nguồn quan trọng nhất do việc huy động các nguồn lực tư nhân, nguồn vốn xã hội hóa trong bối cảnh hiện nay còn hạn chế. Như đã báo cáo về thực trạng nêu trên, các nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội đã được quy định và triển khai đầy đủ tại các văn bản chỉ đạo, Nghị định của Chính phủ. Tuy nhiên, vướng mắc hiện nay là chưa tập trung phân bổ đủ nguồn lực cần thiết để triển khai cho các chương trình, chính sách có lộ trình dài hạn, đặc biệt là nguồn vốn Nhà nước hỗ trợ theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các chương trình tín dụng đầu tư của Nhà nước.

Do đó, để đáp ứng nhu cầu vốn cho phát triển nhà ở xã hội theo định hướng của Đảng, Quốc hội và Chính phủ, Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư sẽ phối hợp xây dựng kế hoạch và phân bổ nguồn ngân sách cho chi đầu tư phát triển để thực hiện các mục tiêu nhà ở xã hội dài hạn, bền vững. Đồng thời, nhằm tăng cường sự đóng góp của khu vực tư nhân, trên cơ sở kinh nghiệm các nước, căn cứ đề xuất của Bộ Xây dựng về nhu cầu vốn cho vay nhà ở xã hội giai đoạn 2025-2030, đề nghị Bộ Xây dựng và các ngân hàng chính sách rà soát nguồn lực để xây dựng Đề án phát hành trái phiếu, bao gồm trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh để huy động nguồn vốn cho vay nhà ở xã hội, cần thiết kiến nghị cấp có thẩm quyền về định hướng huy động vốn, bao gồm chỉ đạo của Bộ Chính trị tại Nghị quyết số 07-NQ/TW¹⁵. Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính sẽ báo cáo cấp có thẩm quyền và xem xét có ý kiến chi tiết đối với các kế hoạch huy động vốn từ thị trường tài chính của các ngân hàng chính sách.

V. Kiến nghị

Trên cơ sở nội dung báo cáo, Bộ Tài chính trình Lãnh đạo Chính phủ trước mắt chỉ đạo việc tập trung bổ sung nguồn vốn cho chính sách nhà ở xã hội theo quy định và các chương trình tín dụng ưu đãi hiện hành; đồng thời, nâng cao hiệu quả công tác tổ chức thực hiện. Theo đó, Bộ Tài chính trình Lãnh đạo Chính phủ:

¹⁵ Tại Nghị quyết số 07-NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị về chủ trương, giải pháp cơ cấu lại ngân sách nhà nước và quản lý nợ công để bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững, Bộ Chính trị đã chỉ đạo khống chế hạn mức phát hành trái phiếu được Chính phủ bảo lãnh của NHCSXH tối đa bằng nợ gốc trái phiếu đến hạn trong năm

1. Tiếp tục giao NHCSXH, Ngân hàng Phát triển Việt Nam và các NHTM tập trung triển khai hiệu quả chương trình tín dụng ưu đãi theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và Chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo Nghị quyết số 33/NQ-CP.

2. Giao các Bộ, ngành, địa phương triển khai các giải pháp tại Mục III.3 nêu trên.

3. Căn cứ tình hình triển khai Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các Chương trình tín dụng ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, giao Bộ Xây dựng phối hợp với NHNN, NHCSXH và các địa phương đánh giá kết quả thực hiện đề đề xuất, kiến nghị định hướng triển khai phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn.

Bộ Tài chính trình kèm theo Đề án chi tiết nghiên cứu định chế tài chính phục vụ phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững. Kính trình Lãnh đạo Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Văn Thắng (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ XD, KHĐT;
- NHNN;
- NHCSXH, NHPT;
- Cục QLCS, QLN, Vụ NSNN, PC;
- Lưu: VT, Vụ TCNH (b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Đức Chi