

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

NGUYỄN THỊ THẨM

CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ KINH TẾ
CHƯƠNG TRÌNH ĐỊNH HƯỚNG THỰC HÀNH**

Hà Nội - 2015

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

NGUYỄN THỊ THẨM

CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM

Chuyên ngành: Quản lý kinh tế

Mã số: 60 34 04 10

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ KINH TẾ
CHƯƠNG TRÌNH ĐỊNH HƯỚNG THỰC HÀNH**

Người hướng dẫn : TS. Lê Hồng Huyền

Hà Nội - 2015

BẢN CAM KẾT

Tôi cam kết luận văn thạc sỹ này của tôi được hoàn thành dưới sự hướng dẫn của TS. Lê Hồng Huyền là một công trình nghiên cứu độc lập. Các trích dẫn sử dụng trong luận văn có xuất xứ rõ ràng.

Tôi xin chịu trách nhiệm về các nghiên cứu của mình.

Tác giả

Nguyễn Thị Thắm

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện luận văn, tôi đã nhận được sự giúp đỡ quý báu về tài liệu, tư liệu của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Phòng Tổng hợp, Văn phòng Bộ Xây dựng.

Đặc biệt, xin chân thành cảm ơn Hội đồng khoa học, Hội đồng đánh giá kết quả nghiên cứu sơ bộ của Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội đã cho ý kiến bổ sung, sửa đổi để tôi hoàn thiện cuốn luận văn này.

MỤC LỤC

Phần mở đầu	1
Chương 1- TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU, CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ THỰC TIỄN CỦA CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI	4
1.1- Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	4
1.1.1- Các công trình đăng trên sách báo, tạp chí	4
1.1.2- Luận án tiến sĩ và luận văn Thạc sĩ	9
1.2- Sự cần thiết khách quan của chính sách nhà ở xã hội	13
1.2.1- Nhà ở và nhà ở xã hội	13
1.2.2- Điều ước quốc tế về nhà ở và nhà ở xã hội	14
1.3- Chính sách nhà ở xã hội	16
1.3.1- Khái niệm và vấn đề của chính sách nhà ở xã hội	16
1.3.2- Nội dung chính sách nhà ở xã hội	16
1.4- Chính sách nhà ở xã hội của một số nước châu á và một số gợi ý đối với Việt nam	25
1.4.1- Chính sách nhà ở xã hội của một số nước châu á	25
1.4.2- Một số gợi ý đối với Việt nam	32
Kết luận chương 1	35
Chương 2- PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU VÀ THIẾT KẾ LUẬN VĂN	36
2.1- Cách tiếp cận	36
2.2- Phương pháp nghiên cứu của luận văn	38
2.3- Thiết kế luận văn	41
Kết luận chương 2	41
Chương 3- CHÍNH SÁCH VÀ THỰC THI CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2005-2014	41
3.1- Kết quả phát triển nhà ở và nhà ở xã hội của Việt Nam	42
3.1.1- Kết quả phát triển nhà ở đến 2014	42

3.1.2- Kết quả phát triển nhà ở xã hội đến năm 2014	42
3.2- Chính sách phát triển nhà ở và nhà ở xã hội của Việt Nam	48
3.2.1- Định hướng phát triển nhà ở xã hội	48
3.2.2- Tạo lập môi trường pháp lý về phát triển nhà ở xã hội	60
3.2.3- Tổ chức thực thi chính sách phát triển nhà ở xã hội	63
3.2.4- Kiểm tra và giám sát các hoạt động tạo lập nhà ở xã hội	70
3.2.5- Trực tiếp tham gia xây dựng các công trình nhà ở xã hội	71
3.3- Những thành tựu, hạn chế trong chính sách và thực thi chính sách nhà ở xã hội thời gian qua, những vấn đề cần giải quyết trong thời gian tới	72
3.3.1- Những thành tựu	71
3.3.2- Những hạn chế và những vấn đề cần giải quyết trong chính sách nhà ở xã hội	73
Kết luận chương 3	77
Chương 4- MỘT SỐ GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TIẾP TỤC HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI Ở VIỆT NAM	78
4.1- Dự báo xu hướng nhu cầu nhà ở xã hội ở Việt Nam	78
4.1.1- Dự báo về nhu cầu nhà ở xã hội	78
4.1.2- Dự báo về khả năng cung ứng nhà ở xã hội	78
4.2- Những định hướng chủ yếu về chính sách nhà ở xã hội	79
4.2.1- Phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của Nhà nước, của doanh nghiệp, của xã hội và của người dân	79
4.2.2- Nhà nước ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở	79
4.2.3- Phát triển nhà ở xã hội phải tuân thủ pháp luật về nhà ở, quy hoạch, kế hoạch, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	80
4.2.4- Phát triển nhà ở xã hội trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực, đặc biệt là tài nguyên đất đai; chú trọng phát triển nhà chung cư, nhà ở để	80

cho thuê, kể cả khu vực nhà nước và tư nhân	
4.2.5- Phát triển nhà ở xã hội phải gắn với sinh kế của người dân	80
4.3- Một số giải pháp cơ bản về xây dựng chính sách và thực thi chính sách nhà ở xã hội	81
4.3.1- Nhóm giải pháp tiếp tục hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội	81
4.3.2- Nhóm giải pháp thực thi chính sách nhà ở xã hội	83
Kết luận chương 4	87
KẾT LUẬN	88
TÀI LIỆU THAM KHẢO	102
PHỤ LỤC	

Phần mở đầu: GIỚI THIỆU NGHIÊN CỨU

1.1. Tính cấp thiết của đề tài:

1.1.1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở là một trong những nhu cầu tối thiểu, cơ bản của con người. Ph. Ăng-ghe-n từng viết “con người trước hết cần phải ăn, uống, chỗ ở và mặc đã rồi mới có thể làm chính trị, khoa học, nghệ thuật, tôn giáo và v.v... được”¹. Nhà ở vừa là nơi cư trú, nghỉ ngơi, tái tạo sức lao động, là môi trường văn hoá, giáo dục, tổ ấm hạnh phúc của mọi gia đình; vừa là thước đo sự phồn vinh và tiến bộ xã hội của mỗi quốc gia. Vì vậy, phần lớn hiến pháp của các nước trên thế giới đều quy định về quyền có nhà ở của con người, của công dân. Ở Việt Nam, từ bản Hiến pháp đầu tiên (1946) của nước Việt Nam dân chủ cộng hòa đến Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013) đều quy định về nhà ở, quyền có nhà ở của mọi người; đặc biệt, khoản 3, điều 59 Hiến pháp 2013 ghi rõ: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”².

Những năm qua, Đảng và Nhà nước ta đã có rất nhiều cố gắng trong việc tạo dựng nhà ở cho các đối tượng khó khăn trên cả hai phương diện: một là, ban hành hệ thống pháp luật, chính sách nhằm khuyến khích mọi cá nhân, doanh nghiệp, tổ chức tham gia phát triển nhà ở; hai là, trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách. Ở các thành phố lớn, có mật độ dân số cao như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, chính quyền thành phố đã có nhiều nỗ lực trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng chính sách.

Tuy nhiên, với chi phí bình quân để xây dựng m² nhà ở tại các đô thị, các khu công nghiệp khoảng 10 đến 14 triệu đồng như hiện nay, để có một

¹ C. Mác và Ph. Ăng-ghe-n, Toàn tập, Tập 19, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội 1995, trang 499.

² Điều 11, Hiến pháp 1946; Điều 32, Điều 59, Hiến pháp 2013.

căn hộ 40 - 50 m² cho một gia đình thì người dân phải bỏ ra từ 500 đến 700 triệu đồng. Trong khi người lao động, người làm công ăn lương với tiền lương chưa đảm bảo mức sống tối thiểu, không có tích lũy, thì việc có một căn hộ để an cư vẫn là giấc mơ xa vời.

Nhìn tổng thể vấn đề nhà ở cho người dân cả nước nói chung và nhà ở cho các đối tượng chính sách như cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách; người lao động thuộc các thành phần kinh tế có thu nhập thấp đang là những yêu cầu bức xúc. Giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân nói chung và các đối tượng chính sách nói riêng cần có chính sách cụ thể, phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội, tự nhiên của từng khu vực. Trong đó, nhà nước là người kiến tạo bằng hệ thống chính sách và cung ứng cơ sở hạ tầng và các dịch vụ công cộng; doanh nghiệp với trách nhiệm xã hội của mình là người thực thi; người dân vì lợi ích trực tiếp của mình thì, một mặt, lao động với năng suất cao để tăng thu nhập, có tích lũy, mặt khác lựa chọn hình thức phù hợp với nguồn lực của mình để tạo lập nhà ở.

Nhằm làm rõ hơn cơ sở lý thuyết và thực tiễn của chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam, đánh giá thực trạng về chính sách nhà ở xã hội rồi từ đó đề xuất một số giải pháp chủ yếu để giải quyết vấn đề nhà ở xã hội tại Việt Nam, học viên chọn đề tài “Chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam” làm luận văn thạc sĩ chuyên ngành Quản lý kinh tế.

1.1.2. Sự phù hợp của tên đề tài với chuyên ngành đào tạo?

Nghiên cứu chính sách của Nhà nước đối với nhà ở xã hội cũng chính là nghiên cứu quản lý về vấn đề kinh tế, tức là nghiên cứu các chính sách huy động, phân bổ, sử dụng các nguồn lực đất đai, tài chính, nhân lực nhằm tạo lập các điều kiện để cho mọi tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân tham gia phát triển nhà ở cho đối tượng chính sách. Thực chất là nghiên cứu vai trò của Nhà

nước đối với vấn đề nhà ở của người dân trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Đây chính là vấn đề quản lý kinh tế - xã hội phù hợp với chuyên ngành đào tạo.

1.1.3. Câu hỏi của học viên đối với vấn đề nghiên cứu:

Với tên của đề tài luận văn đã nêu, câu hỏi nghiên cứu bao gồm:

(1) Chính sách nhà ở xã hội là gì và bao gồm những nội dung gì?

(2) Chính sách nhà ở nói chung và chính sách nhà ở xã hội nói riêng ở Việt Nam từ 2005 đến nay như thế nào và việc thực thi các chính sách đó ra sao?

(3) Để giải quyết các vấn đề còn bất cập trong chính sách hiện tại, thời gian tới cần phải làm gì và làm như thế nào?

1.2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu:

- Mục đích nghiên cứu: Đề xuất các giải pháp chính sách nhằm phát triển nhà ở xã hội đến năm 2020 ở Việt Nam.

- Nhiệm vụ của luận văn:

+ Trình bày có hệ thống cơ sở lý luận và thực tiễn về chính sách nhà ở xã hội.

+ Phân tích, đánh giá thực trạng chính sách và thực thi chính sách về nhà ở xã hội tại Việt Nam một cách có hệ thống, khách quan, khoa học.

+ Đề xuất quan điểm, mục tiêu, định hướng và giải pháp chủ yếu nhằm phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam đến năm 2020.

1.3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

- Đối tượng nghiên cứu của luận văn là: chính sách và việc thực thi chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam

- Phạm vi nghiên cứu:

+ Về không gian: chủ yếu nghiên cứu ở Việt Nam, có tham chiếu một số nước Châu Á.

+ Về thời gian nghiên cứu: Nghiên cứu thực trạng giai đoạn 2005-2014; đề xuất giải pháp đến năm 2020.

1.4. Phương pháp nghiên cứu:

Trong quá trình thực hiện luận văn, tác giả sử dụng các phương pháp nghiên cứu khoa học thông dụng sau đây:

**** Các phương pháp nghiên cứu lý thuyết***

Phương pháp nghiên cứu lý thuyết là phương pháp mà tác giả dùng để thu thập thông tin thông qua đọc sách báo, tài liệu nhằm mục đích tìm chọn những khái niệm và tư tưởng cơ bản là cơ sở cho lý luận của đề tài, hình thành giả thuyết khoa học, dự đoán về nhà ở xã hội và chính sách xã hội

**** Các phương pháp nghiên cứu thực tiễn***

Phương pháp nghiên cứu thực tiễn: Do không có thời gian tiến hành khảo sát, điều tra thực tế nên tác giả kế thừa và sử dụng các báo cáo kết quả thực tế của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản, các báo cáo tổng hợp của Văn phòng Bộ Xây dựng để dùng làm tư liệu thực tế để thực hiện luận văn.

1.5. Kết cấu của luận văn:

Ngoài phần mở đầu giới thiệu luận văn và tài liệu tham khảo. Nội dung của luận văn kết cấu gồm 5 chương:

Chương 1- Cơ sở lý thuyết và thực tiễn của chính sách nhà ở xã hội

Chương 2- Phương pháp nghiên cứu và thiết kế luận văn

Chương 3- Thực trạng chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam

Chương 4- Giải pháp chủ yếu tiếp tục hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội tại Việt Nam

Chương 1

TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU, CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ THỰC TIỄN CỦA CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1- Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

1.1.1- Các công trình đăng trên sách báo, tạp chí

Có rất nhiều bài báo viết về nhà ở và nhà ở xã hội trên các loại báo và tạp chí, trong khuôn khổ luận văn này tác giả chỉ nêu một số bài tiêu biểu:

(1)- Lê Hải, 2015. Những kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của Singapore³.

Bài báo nhận định Chiến lược phát triển nhà ở xã hội của Singapore thành công dựa trên ba nhân tố quyết định.

Trước hết, Singapore đã thực hiện chính sách một cơ quan duy nhất chịu trách nhiệm về nhà ở xã hội để phân bổ và quy hoạch nguồn lực hiệu quả hơn. Việc này vừa giúp cho HDB có khả năng bảo đảm quỹ đất, nguyên liệu và nguồn nhân lực cho các công trình xây dựng quy mô lớn, vừa bảo đảm tiết kiệm chi phí song lại đạt kết quả cao nhất.

Thứ hai, áp dụng phương thức tiếp cận tổng thể đối với nhà ở. Từ quy hoạch, thiết kế cho đến thu hồi đất và xây dựng, thông qua phân phối, quản lý, bảo trì, các nhiệm vụ liên quan đến nhà ở nằm trong một tổng thể trọn vẹn, liền mạch.

Cuối cùng là có sự định hướng cũng như hỗ trợ mạnh mẽ của chính phủ về lĩnh vực tài chính và pháp lý đã giúp cho chương trình nhà ở xã hội đi đúng lộ trình và đến được với người dân có nhu cầu thực sự.

³<http://www.vietnamplus.vn/nhung-kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cua-singapore/304194.vnp>

(2)- Chinhphu.vn, 28/02/2015. *Xây nhà ở xã hội - Trọng tâm chính sách của nhiều quốc gia*⁴.

Bài báo đã chỉ rõ, hiện nay, khoảng 330 triệu hộ gia đình trên toàn thế giới đang phải sống trong các khu nhà ổ chuột hoặc phải chi số tiền quá lớn trong thu nhập của mình cho vấn đề “nơi ăn chốn ở”. Tới năm 2025, con số này thậm chí có thể tăng lên 440 triệu hộ gia đình, tức 1,6 tỷ người. Do đó, nhà ở xã hội là một chủ đề trọng tâm mà các nhà hoạch định chính sách trên toàn thế giới luôn phải quan tâm.

(3)- Phạm Thái Sơn, 2014. *Nhà ở xã hội tại Việt Nam: quan niệm, chính sách và thực tiễn*⁵.

Bài báo cho rằng, nhà ở xã hội là một khái niệm còn tương đối mới ở Việt Nam và mới chỉ chính thức xuất hiện trong khoảng 10 năm trở lại đây. Là một khái niệm mới kế thừa các quan điểm bao cấp về nhà ở cũng như chịu ảnh hưởng bởi các điều kiện hiện tại, khái niệm nhà ở xã hội cũng như các nội hàm liên quan đến nhóm đối tượng thụ hưởng và điều kiện tiếp cận đã liên tục được điều chỉnh và bổ sung trong các văn bản pháp luật liên quan. Thông qua việc phân tích các văn bản này, chúng ta có thể nhận thấy một số điểm nghịch lý hoặc mất cân bằng trong phát triển nhà ở xã hội ở nước ta như số nhóm đối tượng thụ hưởng ngày càng được bổ sung nhưng song song với điều đó là các điều kiện tiếp cận quỹ nhà này ngày càng cụ thể và khắt khe. Ngày càng khắt khe hơn với các nhóm đối tượng thụ hưởng nhưng lại cung cấp ngày càng nhiều ưu đãi hơn đối với chủ đầu tư nhằm khuyến khích sự tham gia cao nhất của các thành phần kinh tế vào phân khúc thị trường này. Ưu đãi đầu tư nhiều nhưng hiệu quả xây dựng nhà ở xã hội lại không được như mong muốn, thể

⁴<http://baodientu.chinhphu.vn/Quoc-te/Xay-nha-o-xa-hoiTrong-tam-chinh-sach-cua-nhieu-quoc-gia/221178.vgp>

⁵<http://ashui.com/mag/chuyenmuc/bat-dong-san/10853-nha-o-xa-hoi-tai-viet-nam-quan-niem-chinh-sach-va-thuc-tien.html>

hiện ở số lượng dự án được đăng ký cũng như một tỷ lệ rất thấp các dự án đã khởi công và số căn nhà ở xã hội đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Thông qua những thay đổi, điều chỉnh và bổ sung trong chính sách nhà ở xã hội, có thể thấy việc xây dựng và vận hành thị trường nhà ở xã hội là một quá trình động và vẫn luôn tiếp diễn, trong đó các nhà quản lý cũng lắng nghe những phản hồi và nhu cầu từ các bên tham gia nhằm có được những bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp. Tuy nhiên, do vẫn bị ảnh hưởng bởi tư duy bao cấp về nhà ở cũng như bị hạn chế bởi những định chế khác nằm ngoài vấn đề nhà ở xã hội như chế độ sở hữu, quy định về tình trạng cư trú..., các thay đổi và điều chỉnh này đôi khi lại không mang tới được những kết quả phát triển và khuyến khích nhà ở xã hội như mong muốn.

Nhằm phát triển hơn nữa nhà ở xã hội trong tương lai, trong thời gian tới về phía cơ quan quản lý thì Chính phủ và các chính quyền địa phương cần đẩy mạnh triển khai công tác quy hoạch nhằm có được về quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, phân bổ đúng nguồn ngân sách theo quy định dành cho quỹ nhà ở này. Để thực sự khuyến khích chủ đầu tư từ các thành phần kinh tế tham gia xây dựng nhà ở xã hội, các bước thủ tục hành chính cần được đơn giản hóa và việc tiếp cận nguồn vốn đầu tư cần được hỗ trợ để hiện thực hóa hơn nữa chứ không chỉ dừng lại ở những cam kết trên văn bản. Đối với người dân thì cần phải bỏ đi những ràng buộc không hợp lý như về tình trạng cư trú, đồng thời định lượng rõ hơn các yêu cầu về điều kiện nhà ở hiện tại cũng như điều kiện kinh tế và thu nhập hộ gia đình để người dân dễ dàng hơn trong việc tiếp cận quỹ nhà ở xã hội.

(4)- Trần Thị Kim Xuyên, Phạm Thị Thùy Trang, 2014. *Những vấn đề nhà ở cho người nghèo tại Thành phố Hồ Chí Minh*,⁶

Bài báo chỉ ra: sự phân tầng về mức sống và sự khác biệt trong lợi thế về nhà ở, tại thành phố Hồ Chí Minh, người nghèo thường sống trong các ngôi nhà đơn sơ tại những địa bàn cơ sở hạ tầng còn yếu kém; từ nghiên cứu của mình các tác giả cho rằng nhà ở cho người thu nhập thấp đang là vấn đề thời sự vì trên thực tế hiện nay kết quả của các chương trình nhà ở không đến được với người có thu nhập thấp. Nhóm tác giả trích dẫn khuyến nghị của Ngân hàng phát triển châu Á (ADB), có 7 trụ cột cho chính sách nhà ở: (i) Cải thiện quyền sở hữu (ii) Phát triển tín dụng bất động sản (iii) Triển khai hệ thống hỗ trợ có định hướng tốt (iv) Mở rộng nguồn cung cấp đất đô thị (v) Cung cấp khung pháp lý cho việc phát triển đất và bất động sản (vi) Làm nổi bật tính cạnh tranh của ngành kinh doanh bất động sản (vii) Phát triển khung thể chế cho chính sách nhà ở cấp quốc gia.

Đây là những gợi ý tốt, tác giả luận văn sẽ kế thừa trong quá trình hoàn thành luận văn.

(5)- Lê Thị Mai, 2014. *Vấn đề nhà ở đô thị cho người nghèo: lý thuyết, thực tế và hướng tiếp cận*.

Bài viết dựa trên dữ liệu của một số kết quả nghiên cứu đã thực hiện về vấn đề nhà ở đô thị cho người nghèo hướng đến môi trường sống tốt hơn và bền vững. Để đóng góp vào việc chia sẻ những thách thức và sáng kiến nhằm cải thiện môi trường sống, chia sẻ những điểm tương đồng giữa các quốc gia đang phát triển và phát triển, nội dung bài viết tập trung vào khía cạnh lý thuyết, thực tiễn và hướng tiếp cận nghiên cứu vấn đề đô thị hóa, nhà ở đô thị cho người nghèo hướng đến môi trường sống bền vững của một số quốc gia.

⁶ Kỷ yếu Hội thảo “Nhà ở khu dân cư nghèo ở thành phố Hồ Chí Minh và những giải pháp hướng đến môi trường sống tốt hơn trong tương lai”, Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn TP Hồ Chí Minh và Tổ chức Rosa Luxemburg Stiftung tổ chức, 2014.

Bài viết đóng góp vào việc chia sẻ tri thức, nâng cao nhận thức tạo nên sự thay đổi xã hội bằng những giải pháp hữu ích trong phân tích thực tiễn và xây dựng chính sách.

(6)- Nguyễn Thị Hồng Xoan, Trần Thị Anh Thư, Nguyễn Xuân Anh, 2014. *Nghèo đói, nhà ở và vấn đề môi trường ở Thành phố Hồ Chí Minh*.

Bài báo đã phân tích và nhận định có mối quan hệ gắn kết chặt chẽ giữa nghèo đói, nhà ở và vấn đề môi trường sống ở khu vực đô thị. Người nghèo do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên phải chấp nhận sinh sống trong các không gian nhà ở chật hẹp, thiếu vệ sinh. Môi trường sống của khu dân cư bị ô nhiễm bởi lối sống tạm bợ và bừa bãi, cũng như bị ảnh hưởng nặng nề của tình trạng ô nhiễm đô thị do quá trình đô thị hóa quá nhanh ở thành phố này. Người nghèo có thể xem là nạn nhân, chịu thiệt thòi nhất của tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn, rác và nước thải. Người nghèo trên địa bàn khảo sát khi không có lựa chọn nào khác, họ đành phải tìm cách thích ứng với điều kiện sống hiện tại. Thái độ “lạc quan” gắn liền với các phương thức thích nghi và khai thác các “điểm mạnh” từ cộng đồng dân cư nghèo như tính cố kết cộng đồng cao, có thể kiếm sống từ chính tại nơi cư ngụ.

Đối với người nghèo đô thị, tạo dựng nhà ở là một quá trình chứ không phải điều kiện. Để có được một ngôi nhà, họ phải tích lũy và xây dựng trong nhiều năm. Như vậy, có thể xem nhà ở như là một chỉ báo để xác định tình trạng nghèo của họ. Do đó, để góp phần nâng cao điều kiện sống của những hộ nghèo, chính quyền địa phương cần phải có những chính sách thích hợp nhằm cải thiện nhà ở của họ. Nhìn chung, có thể nhận thấy rằng, trong nhiều năm, chính quyền chỉ tập trung giải quyết các vấn đề nhà ở cho những hộ có hộ khẩu thường trú hoặc những hộ bị ảnh hưởng bởi chương trình cải tạo và chỉnh trang đô thị. Còn những hộ nghèo đô thị với thu nhập thấp, và người nhập cư đã không được quan tâm đến một cách đúng mức.

(7)- Lê Thị Thủy, 2014. *Hỗ trợ phát triển dựa vào cộng đồng - Bài học thành công từ các dự án nhà ở của Hiệp hội các đô thị Việt Nam*.

Bài báo cho rằng: “Hỗ trợ phát triển dựa vào cộng đồng” là phương pháp giúp cụ thể hóa quy chế Dân chủ ở cơ sở, trong đó các Tổ chức hỗ trợ (từ bên ngoài) sẽ thảo luận với chính quyền và người dân để xác định những khó khăn, vướng mắc và tìm kiếm giải pháp, với nguyên tắc chủ đạo là phát huy các mô hình sẵn có tại địa phương theo hướng chuyển đổi cách tiếp cận (từ chỗ chính quyền/Đoàn thể... chăm lo cho người nghèo sang hỗ trợ các sáng kiến/giải pháp của cộng đồng) để giải quyết các vấn đề liên quan đến nghèo đói và phát triển đô thị, trong đó có vấn đề nhà ở của người nghèo/thu nhập thấp.

Trong quá trình đồng hành cùng các đô thị thành viên hỗ trợ người nghèo/thu nhập thấp cải thiện nơi ở, Hiệp hội các Đô thị Việt Nam (ACVN) và các bên liên quan xác định những khó khăn/rào cản khiến cho người dân không có cơ hội cải thiện nơi ở của mình, gồm 3 nhóm: (i)Người dân không thể cải thiện nhà ở do vướng “quy hoạch treo”; (ii)- Nhà ở hiện tại của người dân có diện tích “dưới chuẩn” theo quy định của Bộ Xây dựng; (iii)Các khu dân cư tự phát lấn chiếm đất công/ven kênh rạch. Nhằm giúp tháo gỡ các khó khăn nêu trên, ACVN đã cùng với chính quyền một số thành phố thử nghiệm một cách tiếp cận mới, trong đó khuyến khích người dân sinh sống trong các khu quy hoạch treo/khu tập thể cũ có diện tích căn hộ “dưới chuẩn/ khu dân cư lấn chiếm đất công..chủ động bàn bạc giải pháp và tìm kiếm sự hỗ trợ của các cơ quan chức năng để cùng giải bài toán “an cư” và đã đạt được các thành công bước đầu, từ đó chính quyền các đô thị có những thay đổi về chính sách để việc hỗ trợ người nghèo/thu nhập thấp cải thiện/tạo lập nơi ở phù hợp đem lại hiệu quả tích cực hơn. Bài báo cũng giới thiệu kinh nghiệm thành công của 03 đô thị đại diện cho 03 vùng địa lý: (i) Cộng đồng khu dân cư 5, xã Vân

TT

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. C. Mác và Ph. Ăng-ghe-n, Toàn tập, Tập 19, Nxb Chính trị quốc gia Sự thật, Hà Nội 1995, trang 499.
2. Công ước quốc tế về các quyền kinh tế, xã hội và văn hóa, theo Nghị quyết số 2200A (XXI) ngày 16/12/1966 của Đại hội đồng Liên Hợp Quốc
3. Công ước về quyền trẻ em, theo Nghị quyết số 44-25 ngày 20/11/1989 của Đại hội đồng Liên Hợp Quốc
4. Công ước quốc tế về bảo vệ quyền của tất cả những người lao động di trú và các thành viên gia đình họ, được Đại hội đồng Liên Hợp Quốc thông qua theo Nghị quyết A/RES/45/158 ngày 18/12/1990
5. Tuyên ngôn Quốc tế Nhân quyền về các quyền cơ bản của con người được Đại Hội đồng Liên Hiệp Quốc thông qua ngày 10 tháng 12 năm 1948 tại Palais de Chaillot ở Paris, Pháp.
6. Hiến pháp 1946;
7. Hiến pháp 2013.
8. Luật Nhà ở 2005
9. Luật Kinh doanh bất động sản 2006
10. Luật Nhà ở 2014
11. Luật Xây dựng 2014
12. Luật Đất đai 2013
13. Nghị định số: 90/2006/NĐ-CP, Chính phủ
14. Nghị định số: 71/2010/NĐ-CP, Chính phủ
15. Nghị định số: 34/2013/NĐ-CP, Chính phủ
16. Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, Chính phủ
17. Nghị quyết số: 02/NQ-CP, của Chính phủ
18. Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg, của Thủ tướng Chính phủ
19. Quyết định số 1107/QĐ-TTg , của Thủ tướng Chính phủ
20. Quyết định 167/2008/QĐ-TTg, của Thủ tướng Chính phủ
21. Quyết định số 1151/QĐ-TTg, của Thủ tướng Chính phủ

22. Quyết định số 2127/QĐ-TTg, của Thủ tướng Chính phủ
23. Quyết định 22/2013/QĐ-TTg, của Thủ tướng Chính phủ
24. Quyết định số: 48/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ
25. Phạm Văn Bình, 2013. Luận án tiến sĩ kinh tế, Đại học Kinh tế quốc dân. *Chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam.*
26. Nguyễn Thị Hằng, 2013. Luận văn thạc sĩ, Đại học Quốc gia Hà Nội. *Giải pháp tài chính phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp ở Việt Nam.*
27. Nguyễn Văn Hoàng, 2009. Luận án tiến sĩ, Đại học Kinh tế quốc dân. *Nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị (ứng dụng tại Hà Nội),*
28. Nguyễn Anh Khoa, 2008. Luận văn thạc sĩ. Đại học Quốc gia Hà Nội. *Phát triển dịch vụ cho thuê nhà ở tại các khu công nghiệp tập trung ở Việt Nam.*
29. Nguyễn Thị Thanh Loan, 2008. Luận văn thạc sĩ Luật. Đại học Quốc gia Hà Nội. *Những khía cạnh về quyền sử dụng đất gắn với quyền sở hữu nhà ở theo pháp luật Việt Nam.*
30. Đinh Trọng Thắng, 2012, Luận án tiến sĩ. Đại học Kinh tế quốc dân. *Cơ sở lý luận và thực tiễn phát triển các kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đô thị Việt Nam.*
31. Đỗ Thanh Tùng, 2008. Luận án tiến sĩ. *Đại học kinh tế quốc dân. Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà nội.*
32. Đỗ Thanh Tùng, 2002. Luận văn thạc sĩ. Đại học Kinh tế quốc dân. *Tín dụng ngân hàng với việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn đô thị Hà Nội.*
33. Lê Thị Mai, 2014. *Vấn đề nhà ở đô thị cho người nghèo: lý thuyết, thực tế và hướng tiếp cận.* Kỷ yếu Hội thảo “Nhà ở khu dân cư nghèo ở thành phố Hồ Chí Minh và những giải phápphương đến môi trường sống tốt hơn trong tương lai”, Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn TP Hồ Chí Minh và Tổ chức Rosa Luxemburg Stiftung tổ chức, 2014.
34. Lê Thị Thủy, 2014. *Hỗ trợ phát triển dựa vào cộng đồng - Bài học thành công từ các dự án nhà ở của Hiệp hội các đô thị Việt Nam,* Kỷ yếu Hội thảo “Nhà ở khu dân cư nghèo ở thành phố Hồ Chí Minh và những giải phápphương đến môi trường sống tốt hơn trong tương lai”,

- Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn TP Hồ Chí Minh và Tổ chức Rosa Luxemburg Stiftung tổ chức, 2014.
35. Nguyễn Thị Hồng Xoan và các cộng sự, 2014. *Nghèo đói, nhà ở và vấn đề môi trường ở Thành phố Hồ Chí Minh*, Kỷ yếu Hội thảo “Nhà ở khu dân cư nghèo ở thành phố Hồ Chí Minh và những giải pháp hướng đến môi trường sống tốt hơn trong tương lai”, Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn TP Hồ Chí Minh và Tổ chức Rosa Luxemburg Stiftung tổ chức, 2014.
 36. Trần Thị Kim Xuyên, Phạm Thị Thùy Trang, 2014. *Những vấn đề nhà ở cho người nghèo tại Thành phố Hồ Chí Minh*. Kỷ yếu Hội thảo “Nhà ở khu dân cư nghèo ở thành phố Hồ Chí Minh và những giải pháp hướng đến môi trường sống tốt hơn trong tương lai”, Đại học Khoa học Xã hội và Nhân văn TP Hồ Chí Minh và Tổ chức Rosa Luxemburg Stiftung tổ chức, 2014.
 37. Tổng cục Thống kê, *Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2009*, Nxb Thống kê năm 2010
 38. Lê Hải, 2015. Những kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của Singapore, <http://www.vietnamplus.vn/nhung-kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cua-singapore/304194.vnp>
 39. Chinhphu.vn, 28/02/2015. *Xây nhà ở xã hội - Trọng tâm chính sách của nhiều quốc gia*, <http://baodientu.chinhphu.vn/Quoc-te/Xay-nha-o-xa-hoiTrong-tam-chinh-sach-cua-nhieu-quoc-gia/221178.vgp>
 40. Phạm Thái Sơn, 2014. *Nhà ở xã hội tại Việt Nam: quan niệm, chính sách và thực tiễn*, <http://ashui.com/mag/chuyenmuc/bat-dong-san/10853-nha-o-xa-hoi-tai-viet-nam-quan-niem-chinh-sach-va-thuc-tien.html>
 41. [.vietnamplus.vn/nhung-kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cua-singapore/304194.vnp](http://www.vietnamplus.vn/nhung-kinh-nghiem-phat-trien-nha-o-xa-hoi-cua-singapore/304194.vnp)

