

Số: 28 /CV-HHBDS

Bắc Giang, Ngày 25 tháng 02 năm 2021

V/v Tham gia góp ý dự thảo Đề án  
phát triển nhà ở công nhân.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang

Căn cứ Công văn số 249/CV-BCD ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Ban chỉ đạo tỉnh về việc tham gia góp ý dự thảo Nghị quyết, Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030, Hiệp hội BDS tỉnh Bắc Giang đã nghiên cứu và xin tham gia một số ý kiến như sau:

1. Cơ bản đồng tình với sự cần thiết xây dựng, ban hành Đề án và nội dung dự thảo của Đề án. Hiệp hội đánh giá cao cơ quan soạn thảo đã có sự đầu tư nghiên cứu, tổng hợp, nắm chắc chủ trương, chính sách và thực tiễn phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh thời gian qua để đề ra quan điểm, mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp thời gian tới nhằm đáp ứng tốt nhu cầu nhà ở cho công nhân phục vụ cho phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh trong thời gian tới.

2. Hiệp hội BDS đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, hoàn thiện Đề án về một số vấn đề sau đây:

- Cách trình bày, diễn đạt còn hạn chế về tính tổng hợp, toàn diện, lôgic, đồng bộ, chính xác về số liệu và đánh giá.

- Dự thảo còn có lỗi chính tả, sử dụng từ ngữ một số nội dung chưa chính xác.

- Về căn cứ cần bổ sung Luật Đầu tư năm 2020 (việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở công nhân chịu chi phối của Luật này); Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX.

- Về phạm vi: cần bổ sung các KCN mới được Thủ tướng Chính phủ bổ sung QH KCN cho phù hợp với danh mục DA.

- Phần hạn chế, khó khăn: làm rõ hạn chế trong phát triển nhà ở công nhân là gì để tránh lẫn sang nguyên nhân của hạn chế (VD: chưa đáp ứng yêu cầu mới là 7,5%; Quy hoạch không đồng bộ, hạ tầng đầu nối chưa được quan tâm đầu tư, mô hình đầu tư chưa phù hợp vị trí, quy mô, diện tích, giá thành...; lựa chọn chủ đầu tư, hình thức đầu tư chưa phù hợp, chưa đa dạng hoá các nguồn lực, khó huy động tín dụng; triển khai các DA chậm, kéo dài, nhiều khó khăn vướng mắc của chủ đầu tư chậm được giải quyết, tháo gỡ nhất là về BTGPMB, thủ tục hành chính...).

-Nguyên nhân hạn chế, khó khăn: cần nêu rõ hệ thống pháp luật chưa phù hợp thực tiễn (chưa xác định rõ loại hình nhà ở lưu trú công nhân), thiếu đồng bộ; về khách quan còn do yếu tố tăng trưởng nhanh số lượng CN tại các KCN, Dự án lớn cần nhiều tiền, thu hồi vốn chậm, không hấp dẫn nhà đầu tư. Nguyên nhân chủ quan: chưa bố trí quỹ đất phù hợp (diện tích, vị trí thuận lợi), các cơ quan có thẩm quyền chưa vận dụng đầy đủ, linh hoạt các quy định của pháp luật; chưa có nguồn đầu tư ngân sách Nhà nước; TTHC phức tạp, chưa rõ ràng; quy định trách nhiệm các cơ quan, địa phương chưa phù hợp, chưa cụ thể, thiếu sự phối hợp giữa các cơ quan, các cấp; chậm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc...

-Phần dự báo cần cập nhật cho phù hợp với tình hình đầu năm 2021, sau khi có NQ Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX và Đại hội XIII của Đảng; Số liệu về số công nhân có nhu cầu về nhà ở đến năm 2025 là 359.000 người hay 426.000 người (điểm 1. của II. Dự báo nhu cầu). Căn cứ nào để xác định số công nhân có nhu cầu nhà ở (Đề án xác định 75% đến năm 2025 và 70% đến năm 2030); Đề án chưa làm rõ giữa nhu cầu nhà ở và khả năng đáp ứng theo các phương thức: ở nhà đi làm (xe gắn máy, ô tô tuyến), trọ nhà dân, nhà chung cư để từ đó xác định mục tiêu cụ thể; cần làm rõ căn cứ xác định tỷ lệ 40% căn hộ dành cho hộ gia đình công nhân...

-Số liệu diện tích đất cần thiết cho các DA từng giai đoạn phải phù hợp với phần dự báo, mục tiêu, danh mục DA (thuyết minh Đề án phần danh mục các Dự án chưa nêu số liệu này cho từng giai đoạn).

-Về quan điểm: phải xác định đây là nhu cầu bức thiết; xác định trách nhiệm trước hết là của cấp uỷ, chính quyền có sự chung tay của doanh nghiệp (hàng đầu là các DN đầu tư hạ tầng KCN, CCN, DN sử dụng nhiều lao động), người lao động, người dân và toàn xã hội; phải đảm bảo lợi ích của nhà nước-doanh nghiệp - người lao động; tích cực tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tập trung lãnh đạo, chỉ đạo quyết liệt, phải coi đây là nhiệm vụ trọng tâm của các cấp, các ngành.

-Xác định biện pháp chủ yếu là: tích cực, tập trung tháo gỡ các nút thắt về quy hoạch - đất đai - tài chính -TTHC; hài hoà lợi ích của các bên tham gia.

-Giải pháp về QH, xây dựng: cần có GP cụ thể khắc phục bất cập đối với các KCN hiện hữu, GP cho các KCN mới; xác định mô hình nhà lưu trú cho thuê là chủ yếu vậy nên phải quy định về tiêu chuẩn nhà lưu trú tập thể cho công nhân (diện tích / công nhân...); xác định quy chuẩn diện tích đất thực hiện DA theo số lượng công nhân, hộ gia đình công nhân để đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả (bao nhiêu ha cho 1000 công nhân, 100 hộ gia đình...);

-Giải pháp về đất đai: dành đủ quỹ đất (phù hợp QH, KH, tiến độ triển khai dự án) nhưng cần phải sử dụng tiết kiệm; quan tâm bổ sung quỹ đất cho các KCN hiện hữu; yêu cầu các KCN mới phải bố trí đủ quỹ đất, có vị trí phù hợp, thuận lợi

để xây dựng nhà ở cho công nhân. Tiếp tục hoàn thiện chính sách về BTGPMB; chú trọng tuyên truyền tạo sự đồng thuận của nhân dân địa phương.

-Giải pháp về cơ chế chính sách: cần nghiên cứu làm rõ việc tháo gỡ nguồn vốn từ ngân hàng chính sách xã hội (NS tinh cấp cho ngân hàng 50% để cho vay; hình thành nguồn vốn từ quỹ phát triển nhà ở được ban hành bằng NQ của HĐND tỉnh); làm việc với các ngân hàng thương mại được chỉ định về nguồn vốn cho vay; tháo gỡ các thủ tục hành chính trong quá trình đầu tư, huy động tài chính, cho thuê, thuê mua, bán (cả chủ đầu tư và người thuê); việc quy định DN sử dụng lao động được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội cho công nhân của mình là chưa phù hợp với Luật Nhà ở, cần nghiên cứu cách viết cho phù hợp; lưu ý xem xét kỹ hơn nội dung 2 khổ in chữ đỏ (nếu chưa phù hợp với pháp luật thì cần có kiến nghị sửa đổi hoặc tháo gỡ trước mắt như thế nào).

-Về tổ chức thực hiện: cần tập trung làm rõ trách nhiệm các ngành, cơ quan chủ chốt chính, tránh dàn trải không rõ vai trò chủ chốt; làm rõ chức năng của sở Xây dựng và sở KH&ĐT trong lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận đầu tư theo quy trình của Luật Đầu tư mới. Đối với DA được giao đất sạch cho chủ đầu tư thì quy định rõ giao cho UBND cấp huyện chủ trì thực hiện BTGPMB; cần xây dựng và ban hành quy trình TTHC để thực hiện DA nhà ở công nhân (có thể là một Quyết định ban hành quy định riêng cho nhà ở công nhân). Xác định mô hình dân cư các khu nhà ở công nhân để giao quản lý hành chính; có thể uỷ quyền cấp huyện lựa chọn chủ đầu tư; việc lựa chọn chủ đầu tư cần linh hoạt theo khoản 2, Điều 57 Luật nhà ở.

Trên đây là một số nội dung Hiệp hội bất động sản tỉnh Bắc Giang xin được góp ý, kiến nghị với sở Xây dựng. Rất mong được quý cơ quan xem xét tiếp thu, trên cơ sở đó hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trình Ban thường vụ Tỉnh uỷ.

Trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như kg;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VPHH.

**TM. BAN THƯỜNG TRỰC**



