

Thành phố Bắc Kinh: Thúc đẩy xây dựng hệ thống nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là một công trình dân sinh quan trọng. Những năm gần đây, thành phố Bắc Kinh không ngừng đẩy mạnh công tác xây dựng nhà ở xã hội, khiến cho quy mô xây dựng không ngừng được mở rộng, đồng thời giải quyết vấn đề khó khăn về nhà ở cho các gia đình có mức thu nhập thấp và trung bình.

1. Hoàn thiện các biện pháp chính sách, xây dựng hệ thống cung ứng nhà ở

Bắc Kinh đã kiên trì phương thức cung ứng nhà ở kết hợp với sự bảo đảm của Chính phủ và cơ chế thị trường; không ngừng hoàn thiện hệ thống chính sách bảo đảm nhà ở, sửa đổi và ban hành các biện pháp quản lý nhà ở xã hội (gồm nhà ở cho thuê giá rẻ, nhà ở giá cả phải chăng, nhà ở thương mại hạn chế về giá và nhà ở cho thuê công cộng) cùng với hơn 100 văn kiện đồng bộ; cơ bản xây dựng hệ thống quản lý chính sách nhà ở xã hội phù hợp với thực tế của Thủ đô. Một là, cung cấp nhà ở cho thuê giá rẻ cho các gia đình thu nhập thấp tại Thành phố; kiện toàn chế độ nhà ở cho thuê giá rẻ, điều chỉnh tiêu chuẩn đối với nhà ở cho thuê giá rẻ. Hai là, cải tiến và quy định chế độ liên quan tới nhà ở giá cả phải chăng, điều chỉnh cung ứng cho các đối tượng gia đình thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở tại Thành phố. Ba là, xây dựng và hoàn thiện chế độ nhà ở thương mại hạn chế về giá, đáp ứng nhu cầu cho các gia đình có thu nhập trung bình tại Thành phố. Đối với việc cải thiện điều kiện nhà ở của người dân, cần tối ưu hóa kết cấu cung ứng nhà ở, tăng cường điều tiết, kiểm soát vĩ mô thị trường bất động sản. Bốn là, dẫn đầu cả nước về xây dựng chế độ nhà ở cho thuê công cộng; thay đổi phương thức cung ứng nhà ở xã hội; hướng dẫn người dân chỉ tiêu hợp lý cho vấn đề nhà ở; đáp ứng nhu cầu nhà ở đối với các hộ gia đình có nguồn thu nhập thấp và trung bình, các lao động mới, người ngoại tỉnh làm việc tại các thành phố, thị trấn của Bắc Kinh.

2. Kiên trì sự chỉ đạo của Chính phủ, không ngừng gia tăng quy mô cung ứng nhà ở xã hội

Dưới sự chỉ đạo của chính quyền thành phố, từ năm 2007 đến năm 2011, Bắc Kinh đã xây mới và mua lại nhà cũ để cải tạo thành nhà ở xã hội với tổng diện tích trên 60 triệu m² (hơn 700 nghìn căn). Chính quyền Thành phố cũng đã thông qua nhiều phương thức để giải quyết vấn đề khó khăn về nhà ở cho gần 500 nghìn gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Diện tích nhà ở xã hội mới khởi công từ giai đoạn đầu thời kỳ “5 năm lần thứ XI” với 1,15 triệu m² đã tăng lên 16,6 triệu m² vào năm 2011; lượng nhà ở xã hội mới xây so với tổng lượng nhà ở mới của Thành phố đã tăng từ 5,8% lên trên 60%.

Trong thời kỳ “5 năm lần thứ XII”, kế hoạch xây mới, cải tạo nhà cũ thành nhà ở xã hội của toàn Thành phố là trên 1 triệu căn. Năm 2012, toàn thành phố đã có kế hoạch xây, mua 160 nghìn căn, hoàn công 70 nghìn căn. Tính đến cuối tháng 10/2012, tổng cộng đã khởi công xây mới 153 nghìn căn, hoàn thành 95,6%

nhệm vụ kế hoạch; hoàn công 77 nghìn căn, hoàn thành vượt mức kế hoạch hoàn công toàn năm.

3. Kiên trì “bốn ưu tiên”, đẩy mạnh xây dựng nhà ở xã hội

Một là, ưu tiên cung ứng đất đai. Trong kế hoạch cung ứng đất đai mỗi năm, ưu tiên quỹ đất sử dụng xây nhà ở xã hội. Năm 2009, thành phố Bắc Kinh đưa ra mục tiêu “hai 50%”: Diện tích đất sử dụng cho xây dựng nhà ở xã hội chiếm trên 50% diện tích đất cung ứng cho xây dựng nhà ở toàn thành phố, nhà ở xã hội chiếm trên 50% số lượng nhà ở mới khởi công trong toàn thành phố. Năm 2010 và năm 2011, quỹ đất cho nhà ở xã hội của toàn thành phố chiếm trên 60% quỹ đất cho nhà ở trong toàn thành phố. Năm 2012, thành phố Bắc Kinh bố trí 850 ha đất sử dụng cho nhà ở xã hội.

Hai là, ưu tiên bảo đảm tài chính. Tăng cường đầu tư tài chính, huy động đầy đủ vốn cho các hạng mục nhà ở xã hội, thống nhất sử dụng tiền chuyển nhượng đất đai và lợi nhuận giá trị gia tăng từ Quỹ Tiết kiệm nhà ở. Trong dự toán tài chính khu vực thành phố, cần đưa các công trình an cư xã hội lên vị trí ưu tiên; biên soạn dự toán niên độ, dự toán tài chính riêng cho hạng mục nhà ở xã hội, đồng thời căn cứ tiến độ xây dựng hạng mục để kịp thời hỗ trợ.

Ba là, ưu tiên quy hoạch lựa chọn địa điểm. Đảm bảo trên 60% nhà ở xã hội được ưu tiên bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và các địa điểm giao thông công cộng để thuận tiện cho sinh hoạt và công tác của người dân.

Bốn là, ưu tiên xử lý phê duyệt. Toàn bộ các hạng mục nhà ở xã hội đều được ưu tiên phê duyệt, thực hiện các thủ tục thẩm định, rút ngắn thời hạn thẩm định.

4. Nắm chắc “năm trọng điểm”, xây dựng công trình nhà ở xã hội có chất lượng tốt

Một là, thiết kế quy hoạch. Thành lập hội đồng chuyên gia thẩm định thiết kế quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội, tiến hành thẩm định tập trung đối với các phương án thiết kế quy hoạch hạng mục nhà ở xã hội. Biên soạn “Tập bản vẽ chỉ đạo thiết kế quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội” và hướng dẫn kỹ thuật, nâng cao trình độ thiết kế quy hoạch chính thể nhà ở xã hội.

Hai là, trình tự xây dựng. Nghiêm túc thực hiện trình tự mời thầu công trình, ưu tiên lựa chọn các doanh nghiệp lớn có uy tín, trình độ thiết kế thi công cao đảm nhận công trình, triển khai phương thức tổng thầu công trình thống nhất thiết kế và thi công.

Ba là, sử dụng vật liệu xây dựng. Nỗ lực mở rộng sử dụng các vật liệu xây dựng xanh, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, không ngừng nâng cao trình độ và chất lượng xây dựng nhà ở xã hội.

Bốn là, giám sát chất lượng. Tăng cường kiểm tra, giám sát chất lượng công trình

Năm là, đồng bộ với thành phố. Đảm bảo công trình nhà ở xã hội được xây dựng đồng bộ với hệ thống điện, nước, đường sá... và hệ thống dịch vụ công cộng của thành phố để thuận tiện cho sinh hoạt và cư trú của người dân.

5. Đổi mới mô hình tài chính, đa kênh huy động vốn xây dựng nhà ở xã hội

Một là, phát huy tác dụng của kênh đầu tư tài chính để phá giải những khó khăn về đầu tư tài chính cho nhà ở xã hội. Năm 2011, thành phố Bắc Kinh đầu tư 10 tỷ NDT thành lập Trung tâm Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thành phố Bắc Kinh. Trung tâm này, thông qua các biện pháp tài chính đa dạng, đã thu hút được nguồn vốn xã hội đáng kể để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Thành phố.

Hai là, mở rộng quy mô cho vay trong Quỹ Tiết kiệm nhà ở. Từ năm 2010 trở lại đây, thành phố Bắc Kinh là thành phố thí điểm tận dụng khoản cho vay từ Quỹ Tiết kiệm nhà ở để xây dựng nhà ở xã hội, tổng cộng đã xin vay với số tiền hơn 23,9 tỷ NDT.

Ba là, thông qua các khoản nợ tư nhân để tập hợp tiền xây dựng nhà cho thuê công cộng. Năm 2011, 9 doanh nghiệp tại thành phố Bắc Kinh đã được Ngân hàng Trung ương phê chuẩn phát hành 50 tỷ NDT nợ tư nhân dùng cho xây dựng nhà ở xã hội. Tính đến năm 2012, tổng cộng đã phát hành 22,63 tỷ NDT, hỗ trợ cho 27 dự án nhà ở xã hội với 67 nghìn căn.

Bốn là, khuyến khích doanh nghiệp lợi dụng trái phiếu tài chính để xây dựng nhà ở xã hội. Năm 2012, thành phố Bắc Kinh đã phát hành 4 trái phiếu doanh nghiệp, tập hợp được 4,75 tỷ NDT dùng cho xây dựng nhà ở xã hội.

Năm là, phát huy đầy đủ tác dụng của quỹ tín dụng ngân hàng. Từ tháng 1 đến tháng 9 năm 2012, trong cơ cấu ngân hàng thành phố Bắc Kinh đã tăng thêm khoản tín dụng xây dựng nhà ở xã hội với 24,183 tỷ NDT. Đây là nguồn hỗ trợ mạnh mẽ cho xây dựng nhà ở xã hội.

6. Đổi mới mô hình quản lý xây dựng, nỗ lực phát triển nhà ở cho thuê công cộng

Để hoàn thiện hệ thống đảm bảo và cung ứng nhà ở tại thành phố Bắc Kinh, hướng dẫn người dân mua nhà hợp lý, giải quyết nhu cầu về nhà ở của những hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình, thành phố Bắc Kinh đã dẫn đầu Trung Quốc trong việc đề ra biện pháp quản lý nhà ở cho thuê công cộng, đồng thời đổi mới đề ra những mô hình quản lý xây dựng thống nhất. Tính đến năm 2012, toàn thành phố đã khởi công hơn 100 dự án nhà ở cho thuê công cộng với hơn 100 nghìn căn, nhà ở xã hội kiểu cho thuê chiếm tỷ lệ ngày càng cao trong tổng lượng cung ứng nhà ở xã hội, đã hoàn công 10 nghìn căn, đã phân phối cho thuê 24 nghìn căn, kết cấu cung ứng nhà ở ngày càng hợp lý.

Tiền thuê nhà ở cho thuê công cộng do đơn vị vận hành kinh doanh nhà ở cho thuê công cộng xác định với mức tiền thuê thấp hơn thị trường, đồng thời Chính phủ căn cứ theo mức thu nhập khác nhau của các hộ gia đình thuê nhà để đưa ra sự hỗ trợ khác nhau. Đối với mức thu nhập bình quân theo tháng thấp hơn 2.400

NDT sẽ được trợ cấp tiền thuê nhà theo 6 mức là 10%, 25%, 50%, 70%, 90% và 95%.

7. Tăng cường quản lý hậu kỳ, thúc đẩy nhà ở xã hội phát triển bền vững

Xây dựng mô hình quản lý hậu kỳ thống nhất quản lý giám sát sử dụng, quản lý bất động sản và dịch vụ cộng đồng. *Một là*, xác định rõ trách nhiệm quản lý giám sát hậu kỳ đối với nhà ở xã hội. *Hai là*, kiên trì thị trường hóa dịch vụ bất động sản, kêu gọi các doanh nghiệp dịch vụ bất động sản chuyên nghiệp tiến hành quản lý, đối với tiểu khu nhà ở xã hội được xây dựng phối hợp với nhà ở thương mại thực hiện dịch vụ đồng chất lượng. *Ba là*, hoàn thiện hệ thống dịch vụ đồng bộ tại các tiểu khu nhà ở xã hội, thành lập trạm dịch vụ cộng đồng, tổng hợp triển khai các dịch vụ như bảo đảm y tế, dưỡng lão, sản khoa..., cùng tạo ra môi trường cộng đồng sinh sống hài hòa, thân thiện.

Ủy ban Xây dựng Nhà ở và Đô thị nông thôn thành phố Bắc Kinh

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 12/2012

ND: Kim Nhạn