

cần có cơ chế và giải pháp về vốn, công nghệ, xúc tiến thương mại phù hợp.

Thứ ba, uy tín chất lượng phải là giá trị căn bản, bởi vậy cần giải quyết đồng bộ từ khâu giống, canh tác, công nghệ sau thu hoạch, cất trữ và tăng cường liên kết "4 nhà" với hiệu quả thực chất. Cụ thể: Đối với các hộ trồng cà phê, cần khắc phục tình trạng sản xuất theo kinh nghiệm truyền thống, phương thức sản xuất lạc hậu. Thúc đẩy việc áp dụng các quy trình sản xuất tiên tiến một cách đồng bộ tại tất cả các khâu trong sản xuất, như: Giống, chăm sóc, thu hoạch và chế biến.

Thứ tư, tạo môi trường kinh doanh thuận lợi cho các chủ thể tham gia sản xuất, xuất khẩu cà phê, thúc đẩy hoạt động khuyến nông và đào tạo nhân lực cho các hộ sản xuất. Theo đó, một trong những nhiệm vụ quan trọng là nâng cao trình độ, kỹ năng sản xuất cho những đối tượng trực tiếp trồng cà phê tại khu vực. Ngoài ra, cần có quy hoạch, phân luồng, đào tạo chuyên về lĩnh vực trồng và sản xuất cà phê.

Thứ năm, nâng cao năng suất và chất lượng bằng việc đổi mới phương thức tổ chức sản xuất, đưa tiến bộ khoa học, công nghệ mới vào hoạt động sản xuất cà phê. Theo đó, các nhà hoạch định chính sách của địa phương cần chú trọng:

(i) Rà soát, bổ sung và điều chỉnh quy hoạch diện tích trồng cà phê cho phù hợp với thổ nhưỡng, thế mạnh của mỗi địa phương để phát triển thương hiệu cà phê, tránh dàn trải để tập trung đầu tư chiều sâu;

(ii) Có chính sách khuyến khích liên kết trong sản xuất và ứng dụng khoa học, kỹ thuật trong các khâu: Giống, chăm sóc, thu hoạch và chế biến thông qua trợ cấp, miễn giảm thuế;

(iii) Xem xét tổ chức để hình thành liên kết giữa các vùng sản xuất cà phê trong việc điều phối sản lượng cung ứng trên thị trường, tránh tình trạng "được mùa rớt giá" và giữ ổn định cho sản xuất để nâng cao thu nhập cho các hộ sản xuất.

Thứ sáu, đẩy mạnh nghiên cứu thị trường và giám sát quyền bảo hộ nhãn hiệu hàng hóa đối với sản phẩm cà phê. Các nhà sản xuất và các doanh nghiệp thương mại/thu mua cần nỗ lực hơn trong việc điều tra, nghiên cứu, dự báo thị trường. Cần có chính sách đầu tư đúng mức cho công tác này để thúc đẩy quá trình tiêu thụ và khẳng định thương hiệu của mình trên các thị trường khác ngoài thị trường truyền thống. Bên cạnh đó, cũng cần thường xuyên, liên tục theo dõi, giám sát quản lý và kiểm soát tên gọi xuất xứ cho cà phê Việt Nam. Để làm được nhiệm vụ này, đòi hỏi cơ quan quản lý Nhà nước, doanh nghiệp và nông dân phải phối hợp chặt chẽ với nhau. Trong đó, nông dân và doanh nghiệp phải tự giác và chủ động thực hiện các tiêu chuẩn, quy định về sản phẩm, phải tự bảo vệ uy tín của sản phẩm./

KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VỀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI- LIÊN HỆ VỚI VIỆT NAM

TS. Nguyễn Văn Hùng
Trường Đại học Trưng Vương

Nhà ở xã hội là mối quan tâm của Chính phủ nhiều nước trên thế giới. Tại các nước này, chương trình xây dựng nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp đã được thực hiện từ những năm 60. Các dự án nhà ở xã hội đã đem đến phúc lợi cho hàng trăm triệu người dân trên toàn thế giới nhờ những chính sách quản lý hiệu quả.

Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới

Singapore: Vào những năm 50, có khoảng 1/4 dân số đô thị tại Singapore sống chen chúc trong những vùng ven lụp xụp và khoảng 250 nghìn người khác trong những khu nhà ọp ẹp cũ kỹ của thành phố. Những khu ổ chuột này không có hệ thống vệ sinh tối thiểu, các tiện ích chung và công trình công cộng, là nơi xuất phát của tội phạm và các tệ nạn xã hội. Ngay khi chính quyền mới lên nắm quyền, Ủy ban Nhà ở và Phát triển (HDB) được thành lập năm 1960 với nhiệm vụ xây dựng, tái phát triển, xóa bỏ khu ổ chuột, tái định cư và quản lý quỹ đất ở. Từ đó, HDB đã phải đối mặt với nhiệm vụ nặng nề là cung cấp tối thiểu 11,5 nghìn căn nhà mới mỗi năm.

Ưu tiên hàng đầu của HDB là số lượng các căn hộ phải được xây dựng trong thời gian ngắn nhất với kinh phí thấp nhất. Kết thúc chương trình xây dựng 5 năm của HDB, có 53,8 căn nhà được hoàn thành và như vậy trung bình cứ 45 phút là ra đời một căn nhà mới. Tuy nhiên, đó là những căn nhà có thiết kế đơn giản, ưu tiên công năng sử dụng và giải pháp thiết thực này đã đáp ứng được nhu cầu cấp thiết nhất của cộng đồng về nhà ở. Năm 1964, Chính phủ thực hiện kế hoạch "Cung cấp quyền sở hữu nhà cho người dân" nhằm tạo điều kiện cho người dân mua được căn hộ của chính mình dưới hình thức hỗ trợ tiền vay thế chấp lãi suất thấp và kéo dài thời gian hoàn vốn. Chính nhờ đó, nhà ở xã hội luôn được cải tạo và nâng cấp, không còn chỉ là nhà ở cho người nghèo mà còn dành cho những người mong muốn

có được ngôi nhà riêng theo ý của mình. Đầu những năm 70, khoảng 1/3 dân số đã có nhà ở trong các căn hộ của HDB và đến cuối thập niên 70, vấn đề thiếu hụt nhà ở đã được giải quyết và từng bước nâng lên những cấp độ mới.

Singapore đã để lại 3 kinh nghiệm quý báu cho nhiều nước học tập thông qua chương trình nhà ở quốc gia. Đó là: (1) Lập ra một cơ quan/tổ chức duy nhất chịu trách nhiệm về nhà ở chất lượng với giá phải chăng giúp phân bổ và quy hoạch nguồn lực hiệu quả; (2) Áp dụng phương pháp tiếp cận tổng thể đối với nhà ở từ công tác 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 chung, trọn vẹn; (3) Chính phủ quốc gia luôn hỗ trợ mạnh mẽ dưới hình thức cam kết chính trị, tài chính và pháp lý đã giúp đưa chương trình nhà ở chất lượng với giá phải chăng đi đúng quỹ đạo xây dựng chỗ ở cho người dân.

Hàn Quốc: Xứ sở Kim chi đã mang đến kinh nghiệm khá tốt về một mô hình xây dựng, đầu tư và quản lý nhà ở xã hội. Từ những năm 70, Chính phủ đã xây dựng hệ thống nhà ở xã hội bằng cách đầu tư vốn và thiết lập cách thức tổ chức hiệu quả về phát triển nhà ở cho các gia đình có thu nhập thấp vào Công ty Nhà ở Hàn Quốc (KNHC) - một tổ chức cung cấp nhà ở xã hội lớn nhất Hàn Quốc.

Trong thời kỳ xây dựng chính sách tài chính, cơ quan này đã hoạt động như một nhà đầu tư độc lập. Dựa vào các nguồn quỹ tư nhân, đặc biệt từ các khoản chi trả từ người mua để phát triển thêm chương trình nhà ở. Vốn của KNHC cũng được thu hồi theo thời gian sở hữu nhà, vì thế chính những người mua nhà mới là những người cung cấp tài chính cho việc xây dựng, thi công công trình.

Bên cạnh đó, KNHC cũng tiến hành đồng thời xây dựng nhà ở diện tích nhỏ (hầu hết không đem lại lợi nhuận) để điều tiết cho những người có mức thu nhập thấp nhất.

Để cân đối lại khoản thâm hụt này, KNHC tìm kiếm lợi nhuận bằng cách phát triển các dự án nhà cho người có mức thu nhập trung bình trở lên, tiến hành triển khai các dự án tại thành phố lớn - nơi có nhu cầu cao về nhà ở và các chương trình bất động sản mang lại nhiều lợi nhuận.

Với mục tiêu tất cả người dân đều có nhà ở, chú trọng đến mọi tầng lớp xã hội, Chính phủ Hàn Quốc đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ vốn. Những người muốn mua nhà và lần đầu tiên mua nhà có thể vay vốn từ "Chương trình kế hoạch mua nhà lần đầu" với mức vay lên đến 70% tổng giá trị căn nhà với lãi suất thấp vào khoảng 6% - 6,5%/năm; hoặc "Chương trình Chonsei" cung cấp các khoản vay để mua nhà cho những người làm công ăn lương và có thu nhập thấp, chưa có nhà riêng, với lãi suất 5,5%/năm. Đặc biệt, với đối tượng có mức thu nhập thấp nhất chỉ phải trả lãi suất 3%/năm.

Từ những năm 2000, sau khi giá đất tại các thành phố lớn của Hàn Quốc tăng kỷ lục, Chính phủ đã yêu cầu nhà đầu tư hạn chế xây dựng chung cư cao cấp để tập trung nguồn vốn xây dựng chung cư giá rẻ cho người có thu nhập thấp. Chính phủ cam kết sẽ bình ổn thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp bằng cách tăng cường nguồn cung nhà, siết chặt hoạt động đầu cơ bất động sản,... Nhờ các biện pháp này, hiện nay đa số người dân Hàn Quốc đã có cơ hội được sở hữu nhà ở với mức giá phải chăng.

Pháp: Từ những năm 20 của thế kỷ XIX, Chính phủ Pháp luôn gặp khó khăn trong vấn đề nhà ở xã hội do làn sóng di cư ồ ạt từ nông thôn đến các thành phố lớn. Đó là cuộc khủng hoảng nghiêm trọng mà Chính phủ Pháp phải đối mặt về nhà ở xã hội. Với mục tiêu cải thiện đô thị qua việc giảm thiểu các khu nhà ổ chuột, ngay từ năm 1912, Hội đồng thành phố Paris đã quyết định vay vốn để xây dựng 20.000 căn nhà tại thủ đô cho người nghèo. Đến năm 80, kinh tế Pháp suy thoái khiến ngân sách dành cho nhà ở xã hội giảm, các chung cư xuống cấp trầm trọng, dự án

khôi phục nhà ở xã hội được Thị trưởng thành phố khởi xướng, sau đó đã trở thành dự án cấp quốc gia.

Tư tưởng chủ đạo của chính sách nhà ở xã hội là làm thế nào để người có thu nhập thấp được định cư trong những điều kiện tốt nhất có thể. Không thể chỉ dựa vào lòng nhân đạo hoặc ý thức tự giác của nhà đầu tư bất động sản để hiện thực hoá ý tưởng nhà ở xã hội, do đó Nhà nước đã chủ động can thiệp bằng cách đặt ra khung pháp lý cho việc xây dựng chung cư xã hội, đặc biệt là xây dựng bộ tiêu chí kỹ thuật cho căn hộ trong chung cư xã hội. Dù mang tên "nhà ở xã hội" nhưng nhà ở đó cũng có đầy đủ các tiện nghi đặc trưng cho cuộc sống của người dân đô thị phục vụ tốt cho cuộc sống hàng ngày của họ.

Hiện nay, để đảm bảo quyền lợi cho người có thu nhập thấp, các công ty tư nhân chỉ được phép là nhà đầu tư thứ phát trong các dự án xây dựng nhà ở. Để đảm bảo quỹ nhà ở xã hội, mỗi khu vực sẽ được tính toán cụ thể nhu cầu nhà ở xã hội, từ đó phân bổ vào các dự án. Đặc biệt, nhà ở xã hội không xây dựng thành một khu vực riêng mà các dự án từ 800m² sàn trở lên sẽ phải có tối thiểu 2 căn hộ nhà ở xã hội. Mỗi địa phương phải đảm bảo số căn hộ nhà ở xã hội bằng 20% tổng số căn hộ trên địa bàn.

Thực trạng ở Việt Nam hiện nay

Theo Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản (Bộ Xây dựng), tính đến hết năm 2014, cả nước có hơn 3 triệu m² sàn chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1991 với hơn 100 nghìn hộ dân đang sinh sống. Trong đó, tính riêng Hà Nội hiện đang có khoảng 23 khu chung cư cũ từ 4-5 tầng với diện tích sàn khoảng 1 triệu m² với trên 30.000 hộ và 10 khu nhà ở thấp tầng.

Theo khảo sát của Bộ Xây dựng, nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp hiện là 11,28 triệu m², tương đương 282 nghìn căn. Trong giai đoạn 2013-2015, nhu cầu tăng thêm 2,64 triệu m², tương đương 66 nghìn căn. Trong giai đoạn 2016-2020, nhu cầu tăng thêm 3,36 triệu m²,

tương đương 84 nghìn căn. Như vậy, tổng nhu cầu từ nay đến năm 2020 là khoảng 432 nghìn căn, tương đương khoảng 17,28 triệu m².

Hiện nay, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Việt Nam được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011 đã khẳng định phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân.

Bên cạnh đó, trong thời gian qua, Bộ Xây dựng đã cùng với các Bộ, ngành, địa phương ban hành nhiều chính sách cụ thể và thiết thực nhằm giải quyết nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp và người nghèo tại đô thị Việt Nam. Đặc biệt, năm 2014, Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở. Theo đó, chính sách nhà ở xã hội được định hình thay vì chính sách quản lý các dự án nhà ở xã hội. Đây là một thay đổi quan trọng về cách tiếp cận đến giải pháp phù hợp về nhà ở xã hội. Nguồn cung nhà ở xã hội không chỉ từ các dự án nhà ở xã hội của doanh nghiệp, mà từ cả hoạt động phát triển nhà ở xã hội của hộ gia đình, cá nhân. Tất cả mọi người tham gia cung ứng nhà ở xã hội đều được hưởng các ưu đãi của Nhà nước. Chính sách này có tác động lớn, làm tăng cung nhà ở giá rẻ cho người lao động, tạo điều kiện thay đổi cấu trúc thị trường nhà ở tại Việt Nam.

Ngoài ra, khung pháp lý về nhà ở cho thuê đã thay đổi cơ bản,

tạo điều kiện ổn định môi trường thuê nhà và tăng cung nhà ở cho thuê. Các quy định về giao dịch nhà ở cho thuê được hoàn chỉnh theo hướng bảo đảm quyền lợi đối với người cho thuê và người thuê nhà ở. Các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn ngân sách cũng chỉ được cung nhà ở theo hình thức cho thuê và cho thuê mua. Các dự án nhà ở thương mại cũng phải để một tỷ lệ nhất định để tham gia vào phân khúc nhà ở cho thuê. Như vậy, phân khúc nhà ở cho thuê sẽ tăng lên trên thị trường nhà ở, bảo đảm nguồn cung nhà ở phù hợp cho người lao động.

Bên cạnh đó, gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp cũng mang lại nhiều kết quả tích cực để cải thiện nhà ở xã hội. Ngoài ra, Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và nguồn vốn vay cho lĩnh vực nhà ở xã hội sẽ thực hiện theo Nghị định này. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước cũng đã ban hành Thông tư số 25/2015/TT-NHNN hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội và Công văn số 9496/NHNN-TD chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

Thủ tướng Chính phủ cũng ban hành Quyết định số 1013/QĐ-TTg về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội theo quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ,

theo đó, lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân hàng Chính sách xã hội đối với các đối tượng quy định tại Nghị định sẽ là 4,8%/năm.

Với những chính sách hữu hiệu trên, nhà ở xã hội của Việt Nam đang dần được cải thiện. Tuy nhiên, so với nhu cầu thực tế, nhà ở xã hội vẫn còn một số vấn đề bất cập. Dựa trên kinh nghiệm của các quốc gia nói trên và thực tế ở Việt Nam hiện nay, các chính sách về phát triển nhà ở xã hội ở nước ta cần theo hướng như sau:

Một là, các chính sách tín dụng ưu đãi mới cho lĩnh vực nhà ở xã hội cần sớm được triển khai. Bởi, hiện nay, nhiều người dân đang trông chờ và kỳ vọng vào các gói tín dụng tại Quyết định số 1013/QĐ-TTg về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách Xã hội. Vì vậy, dù ít hay nhiều, chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội nếu được thực hiện tốt sẽ phát huy tác dụng lớn đối với đời sống xã hội cũng như góp phần giúp cho thị trường bất động sản ổn định.

Hai là, cần xây dựng mô hình nhà ở xã hội mẫu về diện tích, vật liệu, công nghệ, giá thành... để các đơn vị có cơ sở triển khai. Các dự án sẽ có thể áp dụng theo mẫu ngay mà không cần phải trình xin phê duyệt, rút ngắn thời gian và đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án.

Ba là, các địa phương phải tiếp tục xây dựng chương trình phát triển nhà ở xã hội. Cần xây dựng kế hoạch phát triển hàng năm và coi đây như một chỉ tiêu, pháp lệnh của nhiệm vụ kế hoạch trung hạn, cũng như dài hạn của mỗi địa phương./.

Tài liệu tham khảo

1. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở*, số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014
2. Chính phủ (2015). *Nghị định số 100/2015/NĐ-CP*, ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
3. Bộ Xây dựng (2015). *Báo cáo Hội nghị tổng kết ngành Xây dựng năm 2014*, tài liệu phục vụ Hội nghị trực tuyến tổng kết tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2014, ngày 16/01/2015
4. Bộ Xây dựng và Ngân hàng Thế giới (2014). *Kỷ yếu Hội thảo về nhà ở xã hội tại Việt Nam - Bài học từ kinh nghiệm quốc tế*, ngày 12/3/2014, Hà Nội

