

# QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI CỦA THÀNH PHỐ HÀ NỘI HIỆN NAY

**TS. Nguyễn Thị Giáng Hương**

Trường Đại học Lao động - Xã hội  
gianghuongnt@ulsa.edu.vn

**TS. Triệu Thị Trinh**

Trường Đại học Lao động - Xã hội  
trieutrinhh26@gmail.com

**ThS. Nguyễn Thị Nguyệt**

Học viện Phụ nữ Việt Nam  
nguyetnt@hvpn.edu.vn

**Hà Thị Trang**

NCS khóa 7, Trường Đại học Lao động - Xã hội  
hatrang2310@gmail.com

**Tóm tắt:** Thành phố Hà Nội được coi là đơn vị luôn đi đầu trong việc cố gắng giải quyết những bức xúc về nhà ở xã hội (NOXH) trên địa bàn thành phố. Trong những năm qua, chính quyền thành phố đã có nhiều nỗ lực trong việc giải quyết vấn đề NOXH cho các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở trong thành phố nhưng việc thực thi chủ trương, chính sách NOXH cho các đối tượng có thu nhập thấp, các hộ nghèo tại khu vực đô thị cũng còn những bất cập, việc thu hút các cá nhân và tổ chức đầu tư phát triển các dự án NOXH gặp nhiều khó, khăn trở ngại. Các đối tượng có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị (gồm cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được hưởng lương từ ngân sách; người lao động thuộc các thành phần kinh tế...) không đủ khả năng tài chính để cải thiện chỗ ở. Vậy cần có những giải pháp nào để khắc phục được những thực trạng trên? Đây là câu hỏi mà nhóm tác giả muốn đi tìm lời giải cho vấn đề này.

**Từ khóa:** Nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp; quản lý nhà ở xã hội; quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của thành phố Hà Nội.

## THE CURRENT STATE MANAGEMENT SITUATION OF SOCIAL HOUSING OF HANOI CITY

**Abstract:** Hanoi is considered a leading unit in solving pressing problems of social housing in the city. Over the years, the municipal government has made many efforts in solving the problem of social housing for those who have difficulty in housing in the city, however, the implementation of social housing guidelines and policies for low-income people and poor households in urban areas also has shortcomings; attracting individuals and organizations to invest in the development of social housing projects faces many difficulties and obstacles. Subjects with housing difficulties in urban areas (including cadres, civil servants, public employees, officers and professional soldiers of the people's armed forces are entitled to get salaries from the state budget; laborers from all economic

sectors... ) do not have enough financial capacity to improve their accommodation. So what solutions are needed to overcome these situations? This is the question that the authors want to find an answer to.

**Keywords:** social housing for low-income people; management of social housing, state management of social housing of Hanoi City.

Mã bài báo: JHS - 121

Ngày nhận bài sửa: 8/05/2023

Ngày nhận bài: 16/04/2023

Ngày duyệt đăng: 20/05/2023

Ngày nhận phản biện: 29/04/2023

## 1. Giới thiệu

Trong những năm qua, Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hà Nội rất tăng cường quản lý, phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp và công nhân tại các khu công nghiệp. Sự quan tâm đó đã được cụ thể hóa bằng nhiều cơ chế, chính sách ưu đãi và kết quả là nhiều dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã được hoàn thành giúp hàng trăm nghìn hộ gia đình có được chỗ ở an toàn. Tại Hội nghị trực tuyến Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp tháng 8/2022, Thủ tướng Chính phủ đã phát biểu: “Phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân là trách nhiệm, nghĩa vụ, đạo đức của cả hệ thống chính trị, của những người làm nhiệm vụ quản lý Nhà nước, của doanh nghiệp và của người dân” và giao Bộ Xây dựng chủ trì thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030. Để thực hiện mục tiêu nêu trên của Đề án, thành phố cũng cụ thể hóa để quản lý tốt vấn đề phát triển NOXH. Thời gian qua, bên cạnh những thành quả đạt được thì công tác quản lý Nhà nước về nhà ở xã hội của thành phố cũng đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế, bất cập như một số cơ chế chính sách được ban hành triển khai chưa phù hợp với thực tiễn, nhiều quận, huyện chưa thực sự quan tâm vấn đề quản lý nhà ở xã hội... Do vậy, để triển khai thành công các mục tiêu của Đề án phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030, đòi hỏi công tác quản lý Nhà nước của thành phố cần thẳng thắn nhìn nhận một cách khách quan các vấn đề bất cập để có giải pháp về cơ chế chính sách thích hợp hơn đáp ứng yêu

cầu của thực tiễn.

## 2. Tổng quan nghiên cứu

Nghiên cứu về vấn đề NOXH trên phạm vi cả nước đã có nhiều công trình của các nhà khoa học đề cập đến vấn đề này ở những góc độ khác nhau như:

Tác giả Thủy (2018, 2019) có một loạt nghiên cứu về NOXH: “Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. Tạp chí KHXH; “Tiếp cận nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay, thực trạng và rào cản”; “Phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp ở một số nước - Kinh nghiệm và bài học cho Việt Nam”; “Thực trạng sử dụng nhà ở xã hội tại Thành phố Hà Nội hiện nay”... Để nghiên cứu về phát triển NOXH cho người thu nhập thấp thế nào và thực trạng đang phát triển ra sao? Trên cơ sở đó rút ra những kinh nghiệm quý báu cho phát triển NOXH cho Việt Nam.

Tác giả Nghĩa và Thanh (2009) đã khái quát về vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp ở một số đô thị lớn và rút ra những kinh nghiệm quý báu về vấn đề này cho Hà Nội. Tác giả Mậu (2018) đã khẳng định nhu cầu về nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của mỗi con người. Giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Đảng và Nhà nước trong phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là giải quyết chỗ ở cho những người thuộc diện chính sách, người nghèo. Để thực hiện chủ trương đó, nhà ở xã hội đã được Nhà nước giao cho các doanh nghiệp triển khai xây dựng từ năm 2009, cùng với sự hỗ trợ của gói tín dụng 30.000 tỷ đồng đã giúp hàng nghìn người thuộc diện hưởng chính sách có nơi chốn ăn ở. Tuy nhiên, tình trạng cung loại hình nhà ở này còn ít, mà nhu cầu thực tế lại cao, đã làm

ảnh hưởng đến mức giá trên thị trường. Từ thực tế trên, trong bài viết này, tác giả sẽ đề cập đến thực trạng nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội hiện nay và đề xuất một số giải pháp. Theo tác giả Ngọc (2021) những năm gần đây Việt Nam có tốc độ phát triển về kinh tế khá nhanh, đi kèm với đó là mức độ phát triển các đô thị cả về số lượng và chất lượng. Tuy nhiên, cùng với những thuận lợi mà kinh tế mang lại, các đô thị hiện nay đang đứng trước những khó khăn như: thiếu hụt cơ sở hạ tầng, sự tập trung dân cư quá đông tại các đô thị v.v... đặc biệt là nguồn cung nhà ở đáp ứng chất lượng sống cho người dân tại các đô thị. Bài báo đề cập đến những vấn đề liên quan đến chính sách phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam, những bài học kinh nghiệm từ các quốc gia trên thế giới, từ đó có thể đưa ra những đề xuất giải pháp nhằm thúc đẩy quá trình phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị ở Việt Nam.

Ngoài ra còn rất nhiều các bài báo trên mạng internet cũng bàn đến vấn đề nhà ở xã hội và phát triển NOXH. Cách thức thực hiện chính sách NOXH của Hà Nội hiện nay.

Nhìn chung các tác phẩm sách, báo, công trình khoa học đã phản ánh rất nhiều góc độ khác nhau về tình hình thị trường bất động sản nói chung, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp ở các đô thị nói riêng. Mặc dù các tác phẩm, tác giả đã phản ánh tình trạng cấp thiết cần có nhà ở xã hội và đề xuất được những giải pháp để ổn định đời sống của người dân trong tiến trình công nghiệp hóa, đô thị hóa. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có một công trình nghiên cứu một cách có hệ thống, sâu sát, đầy đủ về cơ chế, chính sách quản lý Nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội dưới góc độ người quản lý và thực thi chính sách, cũng như người thụ hưởng chính sách. Với góc nhìn này bài viết hy vọng cung cấp cho người đọc một bức tranh đầy đủ các sắc màu và qua đó có những giải pháp để hoàn thiện chính sách, quản lý thực hiện chính sách NOXH cho người thu nhập thấp đầy đủ hơn. Qua đó làm rõ bản chất tốt đẹp của các chính sách an sinh xã hội của thành phố đối với người dân, đặc biệt là những người còn khó

khăn, thiếu nhà ở hiện nay, giúp họ ổn định cuộc sống và yên tâm công tác, cống hiến vì sự phát triển chung của thủ đô và đất nước trong tương lai.

### **3. Phương pháp nghiên cứu**

Bài viết sử dụng phương pháp nghiên cứu tài liệu thông qua tập hợp các văn bản, chủ trương, chính sách của Nhà nước về quản lý NOXH của Đảng, Nhà nước và Thành phố Hà Nội từ giai đoạn 2015-2020, định hướng phát triển các năm tiếp theo. Trên cơ sở đó bài viết phân tích, tổng hợp, logic, lịch sử, thống kê, mô hình hóa để thực hiện. Với số liệu thứ cấp do các đơn vị chức năng của Thành phố Hà Nội cung cấp để đánh giá các kết quả đã đạt được, những hạn chế cần khắc phục trong thời gian tới.

Bài viết còn sử dụng phương pháp điều tra xã hội học với 300 người, số phiếu thu về là 289 người để biết đánh giá của một số đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội và đã được mua nhà ở xã hội về các chính sách của Thành phố Hà Nội, cũng như việc quản lý thực hiện chính sách này hiện nay ra sao? Khó khăn, thuận lợi gì trong tiếp cận và hưởng thụ chính sách quản lý nhà nước về nhà ở xã hội? Mong muốn của họ đối với việc quản lý chính sách nhà ở xã hội của thành phố trong tương lai như thế nào? Đồng thời phỏng vấn sâu đối với cán bộ lãnh đạo, lãnh đạo doanh nghiệp và nhân viên làm công việc liên quan đến quản lý nhà ở xã hội hiện nay xem có gì bất cập trong công tác quản lý đó? Thông qua những kết quả điều tra khảo sát, bài viết có được những đánh giá đầy đủ hơn, khách quan hơn của những nhà quản lý, lãnh đạo doanh nghiệp và những người thụ hưởng chính sách của Nhà nước và thành phố về NOXH.

### **4. Thực trạng quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội**

#### **4.1. Công tác ban hành và thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội**

Hiện nay, nhu cầu nhà ở ngày càng cao mà khả năng đáp ứng nhu cầu thì thấp. Nhà nước ta

đã có nhiều chính sách, pháp luật nhằm khuyến khích, huy động mọi nguồn lực trong xã hội để đáp ứng nhu cầu nhà ở rất cấp bách này nhưng vẫn còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, việc thực thi pháp luật về mua bán nhà ở xã hội cũng còn nhiều vấn đề nan giải trên phạm vi cả nước nói chung và Thành phố Hà Nội nói riêng. Tại Hà Nội, UBND thành phố ban hành Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND, ngày 05 tháng 11 năm 2019 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Quá trình thực thi các quy định của pháp luật về NOXH cho thấy một số điểm bất cập như sau:

Thứ nhất, sự không rõ ràng trong các quy định pháp luật về khái niệm “nhà ở xã hội” và “nhà ở thu nhập thấp” đã tạo nên những hạn chế, bất cập trong thực tiễn thực hiện. Thuật ngữ “nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp” chỉ được nêu tại Nghị quyết số 18/2009/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại các đô thị, theo đó: “Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp” là nhà ở dành cho đối tượng có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị, nhằm phân biệt với “nhà ở sinh viên” và “nhà ở công nhân khu công nghiệp”. Kết quả điều tra quy định của Nhà nước về nhà ở cho người có thu nhập thấp có rõ ràng và dễ xác định đối tượng không? Đại đa số người được hỏi đều trả lời những quy định của Nhà nước chưa rõ ràng và khó thực hiện, gây khó hiểu cho người, chiếm 89,3%.

Thứ hai, những hạn chế, bất cập phát sinh từ quy định về các đối tượng, điều kiện được mua nhà ở xã hội. Ví dụ quy định về điều kiện mức thu nhập của người được mua nhà ở xã hội. Theo Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị quy định thu

nhập được coi là thấp nếu dưới mức thu nhập trung bình do UBND thành phố ban hành. Kết quả phỏng vấn về cách xác định thu nhập và tính thuế của cơ quan quản lý Nhà nước hiện nay có khó khăn và công bằng trong xác định được không? Có tới 93,5% người dân hỏi trả lời những quy định này ở Việt Nam hiện nay khó khăn và chưa công bằng. Chính vì vậy, rất khó để đánh giá chính xác đối tượng được mua, thuê NOXH của cơ quan quản lý Nhà nước hiện nay.

Thứ ba, những bất cập phát sinh từ cơ chế phối hợp giữa chủ đầu tư và Sở Xây dựng trong việc xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp. Kết quả điều tra giám sát về quy trình, thủ tục xét duyệt hồ sơ cho người có thu nhập thấp để mua nhà ở xã hội hiện nay đã đảm bảo tính công bằng chưa? Những người được mua NOXH có đúng quy định về tiêu chuẩn của Nhà nước chưa? Có tới 98,3% người được hỏi trả lời quy trình xét duyệt hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội, tiêu chuẩn hiện nay là thiếu tính khách quan và chưa công bằng, chính xác với đối tượng thụ hưởng chính sách trong thực tiễn.

Thứ tư, bất cập trong quy định về giá bán nhà ở xã hội. Theo Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở khẳng định: giá bán NOXH do Nhà nước quy định, theo nguyên tắc giá bán bao gồm các khoản chi phí hợp lý chủ đầu tư bỏ ra; bảo đảm tính được các chi phí thu hồi vốn, kể cả vốn vay (nếu có) và được hưởng lợi nhuận với định mức 10%. Việc quy định lợi nhuận 10% cho doanh nghiệp xây nhà thu nhập thấp đã không khuyến khích được doanh nghiệp giảm giá bán. Mặt khác, giá bán NOXH ở Hà Nội còn cao hơn nhiều so với các địa phương khác trong cả nước. Trong khi giá bán NOXH tại Thành phố Hồ Chí Minh là từ 5,5 đến 8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tại thành phố Đà Nẵng là từ 5 đến 8 triệu đồng/m<sup>2</sup> thì giá bán NOXH tại dự án CT1 Ngô Thi Nhậm - Hà Đông - Hà Nội của Công ty cổ phần Bê tông Vinaconex Xuân Mai là 8,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, giá bán NOXH tại dự án Đặng Xá - Gia Lâm - Hà Nội là 11,6 triệu đồng/m<sup>2</sup> và các dự án

sắp bán trong thời gian tới, chủ đầu tư cũng đưa ra mức giá dự kiến là khoảng 14 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Thứ năm, bất cập trong quy định về quyền của người mua nhà. Với hình thức quy định là nhà ở cho người thu nhập thấp không được phép chuyển nhượng, mua bán trong 10 năm đầu sau khi trả hết tiền mua nhà - mức thời gian này là quá dài. Kết quả người được hỏi trả lời về thời gian chuyển nhượng như hiện nay là chưa hợp lý, chiếm 88,5%.

#### **4.2. Thực trạng nhà ở xã hội và nhu cầu nhà ở xã hội của các đối tượng khó khăn về nhà ở của Thành phố Hà Nội**

Nhà nước trong những năm qua đã đưa ra nhiều chính sách tích cực để phát triển loại hình NOXH nhưng chưa đáp ứng hết được nhu cầu thực tế về NOXH. Theo khảo sát của Ngân hàng Thế giới (WB) năm 2018, tỷ lệ các gia đình của Việt Nam có thu nhập dưới 10 triệu đồng/tháng chiếm khoảng 40% và kết quả nghiên cứu thị trường nhà ở của Bộ Xây

dựng chỉ ra 80% những người có nhu cầu về nhà ở không có khả năng chi trả theo cơ chế thị trường. Do vậy, nhu cầu thực tế về NOXH rất lớn, đặc biệt khi Nhà nước tiến hành triển khai gói tín dụng hỗ trợ 30.000 tỷ đồng cho những đối tượng đáp ứng điều kiện đưa ra chỉ cần vay với lãi suất 4.8%/năm và sắp tới đây việc tiếp tục triển khai gói tín dụng hỗ trợ mới sẽ làm cho nhu cầu về NOXH ngày càng tăng. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đã đề ra chỉ tiêu về số lượng NOXH tại các khu đô thị và khu công nghiệp trên cả nước giai đoạn 2011-2020 đạt 250.000 căn (nhu cầu về NOXH của cả nước là 440.000 căn, trong đó Hà Nội là khoảng 110.000 căn) nhưng tính từ thời điểm triển khai năm 2009 đến thời điểm hiện tại trên cả nước mới cung ra thị trường khoảng 72.000 căn, chỉ đáp ứng được 28% nhu cầu của người dân. Tính riêng khu vực Hà Nội, theo báo cáo của UBND thành phố, nhu cầu thực tế về NOXH trong các năm được thể hiện trong Bảng 1

**Bảng 1.** Nhu cầu thực tế nhà ở xã hội tại Thành phố Hà Nội đến năm 2020

| Chi tiêu                                                                    | Nhà ở cho các đối tượng theo Luật nhà ở năm 2014 (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở công nhân (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở sinh viên (m <sup>2</sup> sàn) |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Chương trình phát triển nhà ở được Thủ tướng phê duyệt (cộng dồn 2012-2015) | 4.023.000                                                             | 4.600.00                             | 1.340.000                            |
| Nhu cầu thực tế đến năm 2020 (cộng dồn 2012-2015)                           | 6.023                                                                 | 813.288                              | 1.340.000                            |
| Kết quả thực hiện đến năm 2017                                              | 1.736.668                                                             | 345.749                              | 463.008                              |
| Chỉ tiêu phát triển trong năm 2018-2020                                     | 4.286.332                                                             | 467.539                              | 876.992                              |

*Nguồn: Báo cáo về tình hình NOXH năm 2017 và kế hoạch năm 2020 của Sở Xây dựng Hà Nội*

Qua bảng 1 trên có thể thấy, lượng cung còn quá ít so với cầu (cung chỉ đáp ứng được 28,83% nhu cầu), gây ra sự lệch pha cung - cầu. Sở dĩ xảy ra tình trạng này là xuất phát từ về phía các doanh nghiệp và cơ quan quản lý.

#### **4.3. Thực trạng quản lý nhà nước về nhà ở xã hội hiện nay của Thành phố Hà Nội**

\* *Thực trạng quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.* Từ năm 2015 đến năm 2020, theo số liệu

thống kê, nhu cầu thực tế về nhà ở xã hội đến năm 2020 tăng gần 50% so với Chương trình phát triển nhà ở được Thủ tướng phê duyệt. Nhà ở cho sinh viên còn thiếu so với nhu cầu thực tế và cả theo Chương trình phát triển nhà ở được Thủ tướng phê duyệt (giai đoạn 2012-2015), thành phố cũng đã có kế hoạch sẽ bổ sung và đưa vào thực hiện ở giai đoạn 2016-2020.

Theo quy định của Luật Nhà ở các địa phương được thành lập Quỹ phát triển nhà ở để tạo vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội từ các nguồn: Tiền thu từ bán, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, trích 30 - 50% tiền sử dụng đất của các dự án nhà ở thương mại và khu đô thị, ngân sách địa phương hỗ trợ hàng năm, tiền huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác... Tuy nhiên, các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành chưa có quy định cụ thể về cơ cấu nguồn vốn của Nhà nước dành cho đầu tư phát triển nhà ở xã hội (kể cả nguồn vốn từ ngân sách Trung ương cũng như vốn ngân sách địa phương). Trong khi điều kiện ngân sách của các địa phương còn hạn hẹp, nhu cầu chi tiêu để đầu tư cho các mục đích an sinh xã hội khác như cải thiện hệ thống giao thông, cấp thoát nước, đầu tư cho giáo dục, y tế... rất lớn, do đó các địa phương không đủ khả năng bố trí nguồn vốn dành cho NOXH. Mặt khác, hầu hết các cơ quan quản lý nhà nước, các viện nghiên cứu, các đơn vị tư vấn về nhà ở đều thiếu đội ngũ cán bộ, chuyên gia tâm huyết, có năng lực, kinh nghiệm về quản lý và phát triển nhà ở. Vì vậy, đã không kịp thời phát hiện và ngăn chặn được tình trạng phổ biến là các doanh nghiệp tranh thủ khai thác quỹ đất "chia lô" để bán nhằm thu tiền nhanh, kiếm lời lớn, không quan tâm đến đối tượng mua là người lao động hay nhà đầu cơ, nhất

là trên thị trường nhà đất sôi động như thị trường nhà đất Hà Nội. Thành phố đã có quy định dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại để giành phát triển nhà ở xã hội nhưng trên thực tế một số dự án không thực hiện theo quy định, việc kiểm tra, giám sát cũng bị buông lỏng, chưa có chế tài đủ mạnh để xử lý nên hiện nay tình trạng này diễn ra khá phổ biến.

*\* Quản lý quỹ nhà ở xã hội tại các dự án hiện nay*

**Phân phối quỹ nhà ở xã hội:** Việc phân phối quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố trong những năm qua đã được thực hiện khẩn trương và đạt được những tiến bộ vượt bậc và vững chắc, tạo lập được nhiều quỹ nhà ở để giải quyết các nhu cầu bức xúc về nhà ở của cư dân thành phố nhất là các đối tượng nghèo. Kết quả là công tác phát triển nhà của thành phố đã có nhiều tiến bộ vượt bậc và vững chắc, tạo lập được nhiều quỹ nhà ở cho các đối tượng khó khăn trên địa bàn thành phố.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đạt được như trên, thành phố cũng đang gặp nhiều khó khăn trong việc xác định đối tượng được ưu tiên phân phối đầu tiên và phạm vi đối tượng được phân phối. Theo "Báo cáo của Thành phố Hà Nội về nhu cầu nhà ở xã hội" hiện tại trên địa bàn thành phố có các dự án đầu tư xây dựng NOXH cũng như đối tượng phân phối được thể hiện ở bảng sau:

**Bảng 2.** Kế hoạch phát triển nhà ở các năm giai đoạn 2016-2020

| Năm  | Nhà ở xã hội cho đối tượng theo luật định (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở Công nhân thuê (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở sinh viên (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở tái định cư (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở công vụ (m <sup>2</sup> sàn) | Nhà ở thương mại (m <sup>2</sup> sàn) |
|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 2016 | 950.000                                                        | 110.000                                   | 150.000                              | 175.000                                | 0                                  | 3.500.000                             |
| 2017 | 950.000                                                        | 110.000                                   | 150.000                              | 200.000                                | 0                                  | 3.700.000                             |
| 2018 | 950.000                                                        | 110.000                                   | 200.000                              | 250.000                                | 0                                  | 4.000.000                             |
| 2019 | 950.000                                                        | 110.000                                   | 200.000                              | 275.000                                | 0                                  | 4.500.000                             |
| 2020 | 876.330                                                        | 127.539                                   | 276.992                              | 300.000                                | 0                                  | 4.718.000                             |
| Tổng | 4.676.330                                                      | 567.539                                   | 976.992                              | 1.200.000                              | 0                                  | 20.418.000                            |

*Nguồn: Báo cáo của Thành phố Hà Nội về nhu cầu nhà ở xã hội gửi Bộ Xây dựng năm 2020*

## 5. Đánh giá quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội

### 5.1. Ưu điểm

- Hệ thống quy phạm pháp luật tương đối đầy đủ và đồng bộ. Trong những năm qua, hệ thống

pháp luật, cơ chế, chính sách về nhà ở nói chung và NOXH nói riêng ngày càng được hoàn thiện, phù hợp với điều kiện thực tiễn phát triển của đất nước.

- Hà Nội được coi là một trong những địa phương đi đầu trong cả nước hiện nay trong

vấn đề đẩy mạnh phát triển quỹ nhà ở xã hội, các chính sách của thành phố nhằm thu hút đầu tư cũng như những cơ chế nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho cả đối tượng tham gia tạo lập quỹ nhà ở xã hội cũng như những đối tượng nghèo được thuê, thuê mua nhà ở trên địa bàn thành phố đã phần nào phát huy hiệu quả trong những năm qua.

- Nhà ở xã hội góp phần thay đổi đời sống của nhân dân; tạo quỹ nhà ở tái định cư, nhà lưu trú công nhân, góp phần ổn định kinh tế, chính trị, xã hội, bước đầu đã thu hút một lượng lớn vốn đầu tư trong lĩnh vực NOXH.

- Việc sử dụng đất để bố trí NOXH cũng đã mang lại nhiều kết quả khả quan với nhiều công trình dự án lớn được đầu tư, Hà Nội đã có nhiều nỗ lực đáng kể trong việc bố trí nâng cấp và xây dựng các thiết chế văn hóa nhằm đem lại một đời sống tinh thần phong phú, lành mạnh cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố.

- Nhà ở xã hội giải quyết được trước mắt vấn đề “an cư lập nghiệp” cho đối tượng thu nhập thấp, tạo động lực cho họ yên tâm làm ăn, lao động, học tập, công tác góp phần xây dựng thành phố phát triển theo hướng trọng tâm “Công nghiệp, thương mại, du lịch và dịch vụ”.

- Việc phát triển nhà NOXH có những bước chuyển tích cực, ổn định trong cơ cấu nhà ở đô thị. Giai đoạn 2016-2020, Thành phố Hà Nội có 25 dự án đã hoàn thành với 1.254.087m<sup>2</sup> sàn NOXH và 52 dự án đầu tư đang triển khai với 4.139.346m<sup>2</sup> sàn NOXH.

- Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội thành phố. Sự phát triển của thị trường nhà ở nói chung và NOXH nói riêng đã thu hút nguồn vốn đầu tư lớn của các thành phần kinh tế trong và ngoài nước, khai thác có hiệu quả tiềm năng đất đai, tăng thu cho ngân sách cho thành phố, thu hút lực lượng lớn lao động và thúc đẩy các ngành sản xuất khác phát triển.

## **5.2. Hạn chế**

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc quản lý nhà nước về NOXH của Thành phố Hà Nội vẫn còn tồn tại một số hạn chế:

- Thị trường NOXH thành phố hiện nay còn mất cân đối, đang có sự thiếu hụt lớn về nguồn

cung, làm cho đối tượng thụ hưởng chính sách rất khó khăn trong việc tiếp cận NOXH.

- Quá trình triển khai NOXH trên thực tế cho thấy những điểm chưa phù hợp trong quy định của pháp luật. Tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, chủ đầu tư được lựa chọn hình thức nộp bằng tiền tương đương quỹ đất 20% thay cho nghĩa vụ NOXH đối với các dự án có diện tích sử dụng đất dưới 10 ha là chưa phù hợp. Quy định này dẫn đến chủ đầu tư sẵn sàng nộp tiền mà không thực hiện NOXH, làm cho nguồn cung đã khan hiếm lại càng khan hiếm.

- Thực tế hiện nay những đối tượng như cán bộ, công chức, viên chức - những đối tượng nằm trong diện được hưởng lương trên địa bàn Thành phố Hà Nội đang phải sống rất khó khăn do thiếu chỗ ở. Ngoài ra còn có công nhân đang phải sống trong những điều kiện hết sức khó khăn, đa số phải đi thuê nhà với chất lượng nhà ở thấp. Trong khi đó nguồn cung NOXH lại không thể đáp ứng đủ cho số đông người có nhu cầu như hiện nay.

- Vấn đề thu hút đầu tư vào phân khúc thị trường NOXH hiện nay cũng đang gặp nhiều khó khăn. Nguồn vốn ưu đãi và cơ chế khuyến khích chủ đầu tư, tập đoàn lớn tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội vẫn chưa đủ mạnh và hấp dẫn. Các tổ chức tín dụng được Nhà nước chỉ định chưa được bố trí nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho vay NOXH. Vì vậy, trong giai đoạn 2016-2020 chưa có chủ đầu tư dự án NOXH nào được tiếp cận nguồn vốn vay ưu đãi<sup>1</sup>.

- Về quản lý trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội. Quản lý ở đây được nhìn nhận trên 2 góc độ: Ở góc độ đầu tiên, việc quản lý đang ngày càng được hoàn thiện, nhưng ở góc độ sau thì cần phải tăng cường giám sát chất lượng thi công.

- Về thủ tục xét duyệt mua bán, cho thuê NOXH. Thủ tục xét duyệt việc mua bán, cho thuê nhà vẫn còn bị người dân đánh giá là chậm chiếm 89,3%. Số lượng cán bộ chuyên trách còn ít chiếm 92%.

- Chính sách hỗ trợ người dân về NOXH. Hiện nay, do nhu cầu thuê NOXH trên địa bàn thành phố rất lớn, số lượng căn hộ chung cư

1 <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1179/72333/tra-loi-chat-van-noi-dung-lien-quan-den-nha-o-xa-hoi.aspx>

NOXH thuộc sở hữu nhà nước xây dựng dành để bố trí cho thuê không còn nhiều nên gặp một số khó khăn do cầu vượt cung.

### **5.3. Nguyên nhân tồn tại trong quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội**

*Thứ nhất*, kết quả tất yếu của quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa là số lượng người hưởng lương, nhất là công nhân làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất ngày càng tăng nhanh.

*Thứ hai*, hệ thống pháp luật đất đai, NOXH còn bất cập, thiếu: Văn bản quản lý nhà nước về NOXH ban hành nhiều văn bản dưới luật, gây khó khăn cho việc kiểm soát và thực hiện. Cán bộ chuyên môn tham mưu còn hạn chế, còn dùn dẩy, né tránh, sợ trách nhiệm. Phân cấp, phân quyền giữa thành phố, quận và phường chưa rõ ràng.

*Thứ ba*, công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật, thi hành công vụ của công chức và cơ quan hành chính còn buông lỏng, chưa quyết liệt và khoa học. Năng lực của một số cán bộ công chức còn hạn chế, chưa phát huy tính sáng tạo, năng nổ, nhiệt tình, giao việc làm cầm chừng, thiếu trách nhiệm.

*Bốn là*, công tác tuyên truyền pháp luật về: Đất đai, quy hoạch, bố trí đất để xây dựng NOXH, thủ tục hành chính về NOXH và tiếp cận bố trí NOXH đến với người dân trong mặt trận, các hội đoàn thể chưa sâu, chưa thường xuyên.

*Năm là*, việc thu hút nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực này rất khó khăn do thiếu các cơ chế tài chính có tính khuyến khích cao.

## **6. Giải pháp cơ bản tăng cường quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố Hà Nội trong thời gian tới**

### **6.1. Hoàn thiện các văn bản pháp luật về nhà ở xã hội**

*Thứ nhất*, hoàn thiện các cơ chế, chính sách về phát triển nhà ở xã hội nói chung

- Luật hiện hành phải quy định rõ các cơ chế, chính sách và xác định trách nhiệm của Nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc phát triển nhà ở xã hội.

- Luật Nhà ở phải xây dựng đảm bảo cơ chế, chính sách khuyến khích cụ thể và đủ mạnh để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho thuê, đặc biệt

là tại các đô thị lớn có nhu cầu cao về nhà ở thì mới có thể đáp ứng các điều kiện và khả năng chi trả của người dân.

- Luật cần có quy định cụ thể về các định chế tài chính tham gia hỗ trợ vốn cho phát triển nhà ở, đặc biệt là hỗ trợ cho người thu nhập thấp, hộ nghèo vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc cho các doanh nghiệp vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội như quỹ phát triển nhà ở xã hội, quỹ tín thác bất động sản... để tạo hành lang trong việc huy động vốn cho việc phát triển nhà ở thực sự thông thoáng và phát huy được hiệu quả trong thực tiễn.

*Thứ hai*, hoàn thiện quy định về đối tượng, điều kiện và thủ tục xét duyệt hồ sơ mua nhà ở xã hội

- Xây dựng tiêu chí rõ ràng về đối tượng như thế nào được xem là thu nhập thấp và có chính sách hỗ trợ đặc thù hơn chứ không chỉ về lãi suất vay ngân hàng như hiện nay. Bộ tiêu chí để đánh giá người thu nhập thấp cần xác định rõ đối tượng đó có chịu thuế thu nhập cá nhân hay không, thuế thu nhập này xuất phát từ nguồn và thời điểm nào tính đến ngày người này nộp hồ sơ.

- Sửa đổi phương thức xét duyệt các đối tượng được quyền mua, thuê hoặc thuê mua nhà thu nhập thấp: Việc xét duyệt các đối tượng được quyền mua (hoặc thuê hoặc thuê mua) NOXH nên giao cho một cơ quan nhà nước làm đầu mối quản lý đó là Sở Xây dựng.

*Thứ ba*, hoàn thiện quy định về xây dựng và kiểm soát giá bán nhà ở xã hội nhằm đảm bảo công bằng cho đối tượng thụ hưởng

Thanh tra, kiểm tra các dự án NOXH có mức giá bán cao: Các hoạt động kinh doanh hướng đến mục tiêu lợi nhuận, một số chủ đầu tư có thể có gian lận trong việc hạch toán chi phí nhằm thu lợi nhuận cao. Do vậy, các cơ quan quản lý cần các hoạt động thanh tra, kiểm tra nhằm phát hiện, hạn chế gian lận, sai sót để đưa về đúng mức giá thực.

Mở rộng quy hoạch, phát triển NOXH về các vùng ven thành phố: Thành phố cần xây dựng chiến lược, quy hoạch các dự án NOXH về các vùng ven thay vì tập trung ở nội đô. Đưa ra nhiều chính sách ưu đãi hơn cho các doanh nghiệp đồng ý đầu tư các dự án ở vùng ven như: tạo một

quỹ đất sạch mà doanh nghiệp có thể tiến hành xây dựng luôn, không phải trả tiền thuê đất trong 5 năm đầu; đối với các dự án đang được triển khai thì cần cùng với doanh nghiệp xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng, giao thông thuận tiện. Điều này sẽ giảm áp lực về NOXH ở khu vực nội đô, giá hạ nhiệt, các chủ dự án NOXH ven đô nhanh chóng giải quyết được đầu ra, đồng thời người mua dễ dàng mua được nhà với giá cả hợp lý

*Thứ tư, hoàn thiện quy định về thị trường tài chính hỗ trợ người mua nhà ở xã hội*

Trước hết, cần bổ sung nguồn vốn hỗ trợ cho các Quỹ phát triển nhà ở. Quỹ tiết kiệm nhà ở của địa phương có thể tạo điều kiện cho vay vốn với lãi suất ưu đãi cho nhiều đối tượng có khó khăn về nhà ở tại địa phương. Đồng thời, cần có nhiều hơn nữa các chính sách tài chính từ phía Ngân hàng Nhà nước để hỗ trợ, tạo thuận lợi cho những người có thu nhập thấp có thể vay tiền hay trả góp để mua nhà ở xã hội.

Thay đổi những quy định về giới hạn, điều kiện chưa hợp lý về đối tượng được mua nhà ở xã hội. Ví dụ như để mua NOXH trên địa bàn Thành phố Hà Nội, người đó phải có mức thu nhập từ 1,5 đến 2,1 triệu đồng/tháng. Quy định này sẽ hạn chế nhiều những đối tượng khác cũng có thu nhập thấp, nhưng trên mức 2,1 triệu đồng/tháng, vì với sự suy thoái kinh tế và lạm phát như hiện nay những người có thu nhập từ 2,1 đến 2,5 triệu đồng ở Thành phố Hà Nội vẫn gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, cần mở rộng mức quy định này để có nhiều hơn nữa các đối tượng được mua NOXH theo tinh thần của Nghị định số 100/3015/NĐ-CP.

*Thứ năm, thực hiện nghiêm việc tạo quỹ đất để xây dựng và phát triển NOXH:* Quỹ đất là yếu tố quan trọng đầu tiên khi triển khai dự án NOXH nhưng hiện nay, quỹ đất dành cho NOXH còn khá eo hẹp. Do vậy, các cơ quan chức năng cần thống nhất nội dung giữa các văn bản pháp luật; tăng cường rà soát, kiểm tra, giám sát và yêu cầu các doanh nghiệp thực hiện nghiêm quy định dành 20% diện tích dự án để xây dựng NOXH, đồng thời tập trung nguồn lực xã hội phát triển một số khu đô thị NOXH tập trung có quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

*Thứ sáu, tăng cường công tác quản lý, đẩy mạnh việc công khai hóa, minh bạch hóa trong quá trình thực thi pháp luật về mua bán nhà ở xã hội*

Các cơ quan này cần có sự phối hợp đồng bộ trong giám sát quá trình triển khai, thực hiện mua bán nhà ở xã hội và có cơ chế hậu kiểm cụ thể hơn như: tiến hành thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất tại các khu nhà ở xã hội, tiến hành khảo sát thực trạng vận hành nhà ở xã hội thông qua lấy ý kiến của người dân đang ở tại các khu nhà ở như lập phiếu điều tra xã hội học, hòm thư góp ý... Song song với việc kiểm tra và giám sát chặt chẽ, cần có những biện pháp xử lý nghiêm minh và kịp thời đối với những hành vi vi phạm pháp luật về mua bán nhà ở xã hội của các chủ đầu tư cũng như các đối tượng mua nhà gian dối, lợi dụng để được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước.

Phải công khai các dự án nhà ở xã hội về phạm vi, tiến độ dự án, quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết, đối tượng được thụ hưởng, điều kiện được thụ hưởng ngay từ khi bắt đầu triển khai dự án để đối tượng có nhu cầu tìm hiểu, công khai các thủ tục giấy tờ cần thiết để tham gia giao dịch mua nhà. Có như vậy mới ngăn ngừa được tình trạng quan liêu, tham ô, tham nhũng.

**6.2. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật pháp và giải quyết khiếu nại tố cáo trong quản lý và sử dụng nhà ở xã hội**

Tăng cường thanh tra, kiểm tra công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất, nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội. Thành phố cần khẩn trương, nghiêm túc thực hiện đúng quy định của pháp luật về công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất để phát triển NOXH. Khi quy hoạch các khu đô thị mới, khu công nghiệp mới phải kèm theo quy hoạch NOXH, nhà ở công nhân bảo đảm hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Thực hiện xây dựng, điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển NOXH của địa phương theo quy định của Luật Nhà ở. Khẩn trương đưa các tiêu chí phát triển nhà ở, đặc biệt là các tiêu chí phát triển NOXH, nhà ở cho công nhân vào kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm của địa phương.

Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc thực hiện và có chế tài xử lý nghiêm với những cá nhân, tổ chức nếu không đáp ứng quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển NOXH theo quy định pháp luật về nhà ở. Bên cạnh đó, thành phố cần quyết liệt hơn nữa trong công tác cải cách thủ tục hành chính trong khâu thẩm định, phê duyệt quy hoạch, giải phóng mặt bằng, giao đất... nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư, doanh nghiệp và người dân tham gia đầu tư xây dựng NOXH.

Thành phố cần sớm bố trí thêm nguồn vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội để cho chủ đầu tư phát triển NOXH vay từ sau năm 2020; bố trí nguồn vốn bù lãi suất cho các ngân hàng thương mại được Nhà nước chỉ định để cho cá nhân và doanh nghiệp vay phát triển NOXH; tiếp tục triển khai chương trình cho vay ưu đãi đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua NOXH, theo chính sách về NOXH và Nghị quyết số 11/NQ-CP, ngày 31/1/2022, “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”. Ngân hàng Nhà nước cần tập trung chỉ đạo các ngân hàng thương mại được chỉ định, quan tâm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đầu tư NOXH, nhà ở công nhân đủ điều kiện được vay vốn ưu đãi theo quy định của Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 “Về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh”.

Như vậy có thể thấy UBND Thành phố Hà Nội cần có những thay đổi căn bản về cơ chế chính sách cũng như cách thức quản lý đối với NOXH thì các đối tượng có thu nhập thấp có nhiều cơ hội hơn trong việc thụ hưởng những chính sách tốt đẹp của Đảng và Nhà nước về NOXH. Đồng thời, khi họ đã an cư thì người dân sẽ yên tâm cống hiến cho sự phát triển của thủ đô và đất nước trong tương lai. Chính vì vậy, thay đổi việc quản lý nhà nước về NOXH là hết sức cần thiết và cấp bách vì có những chủ trương, chính sách, cách thức quản lý NOXH đã quá lạc hậu so với sự thay đổi của thực tiễn cuộc sống.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Chính phủ. (2009). *Nghị quyết số 18/2009/NQ-CP ngày 20/4/2009 của Chính phủ về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp tại các đô thị*.
- Chính phủ. (2010). *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*.
- Chính phủ. (2015). *Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*.
- Chính phủ. (2022). *Nghị quyết số 11/NQ-CP, ngày 31-1-2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội*.
- Chính phủ. (2022). *Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh*.
- Đảng Cộng sản Việt Nam. (2021). *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII*, NXB Chính trị Quốc gia.
- Mậu, H.T. (2018). Nhà ở xã hội trên địa bàn Hà Nội: Thực trạng và giải pháp, *Tạp chí Công thương*, t8.
- Nghĩa, T.M và Thanh, N.T. (2009). Một số kinh nghiệm phát triển nhà ở thu nhập thấp trên thế giới và bài học kinh nghiệm cho Hà Nội. *Tạp chí Khoa học Kiến trúc và Xây dựng*, Số 38/2009.
- Ngọc, B.N. (2021). Thực trạng và giải pháp phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị ở Việt Nam, *Tạp chí Công thương*.
- Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2022). *Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình*.
- Thủy, N.T.T. (2020). *Tiếp cận và sở hữu nhà ở xã hội tại Hà Nội hiện nay* (Luận án Tiến sĩ), Trường Đại học Khoa học xã hội và Nhân văn, Đại học Quốc gia Hà Nội.
- Thủy, N.T.T. (2018). Phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam. *Tạp chí Khoa học xã hội*.
- UBND Thành phố Hà Nội. (2010). *Quyết định số 34/2010/QĐ-UBND ngày 16/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị*.
- UBND Thành phố Hà Nội. (2020). *Báo cáo phát triển nhà ở xã hội của Hà Nội từ năm 2015 đến năm 2020*.
- UBND Thành phố Hà Nội. (2017). *Báo cáo tình hình về nhà ở xã hội năm 2017 và kế hoạch đến năm 2020 của Sở Xây dựng Hà Nội trình Bộ Xây dựng*.
- Văn phòng Quốc hội. (2019). *Văn bản hợp nhất Luật Nhà ở 2019 số 09/VBHN ngày 04 tháng 07 năm 2019*.