



B Xây dựng đang lấy ý kiến các ban, ngành liên quan để thảo luận về quản lý đầu tư, phát triển đô thị. Theo nội dung thảo luận, các dự án nhà ở thương mại, khi xây dựng hay chào bán, diện tích căn hộ có diện tích từ 45 -90m² phải chiếm từ 2/3 tổng diện tích căn hộ toàn dự án.

Trong số căn hộ có diện tích nhỏ và trung bình này, chủ đầu tư phải bố trí từ 30% tổng căn hộ diện tích từ 45-70m²; tổng căn hộ diện tích trung bình 70-90m² chiếm từ 40%; số còn lại diện tích từ 90m² trở lên. Bên cạnh đó, dự án bất động sản phải có nhà ở cho thuê - xây dựng từ phần diện tích dành cho nhà ở xã hội (chiếm 20% diện tích đất và dự án nhà ở có quy mô từ 10ha trở lên).

Rõ ràng đây là chính sách có lợi cho người dân đô thị. Xây dựng đã giáng đúng lúc khi tìm kiếm cách khuyến khích hơn “ép” doanh nghiệp phải xây nhà diện tích nhỏ và vừa, thay vì những căn hộ hàng trăm m² như trước đây. Điều này cũng có nghĩa sẽ rút ngắn khoảng cách giữa số hộ nhà ở của hàng triệu người dân. Tuy nhiên, số đón nhận của những người “khát nhà” đối với chính sách này đã không còn nồng nhiệt như những năm trước, đúng hơn là giảm sút thái độ dè dặt với tâm lý chờ đợi. Bởi quay lại những năm trước, khi Xây dựng khởi đầu công trình nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở công nhân - sinh viên, đã có không ít người vui mừng vì một tương lai sáng hơn và chắc chắn hơn. Thời điểm đó, những chính sách khuyến khích hơn “ép” doanh nghiệp được ban hành, Nhà nước đã đầu tư không ít vốn tài chính.

Thị trường, qua 3 năm thực hiện, 2/3 mức tiêu chuẩn chính sách mang tính nhân văn này được đánh giá đã thất bại. Chỉ có vài dự án nhà xã hội được triển khai; nhà cho người thu nhập thấp dù đã cho “quản lý” cũng bị “đội giá” lên hàng chục triệu; nhà cho công nhân triển khai ít ỏi; còn nhà cho sinh viên thì “lên mặt tằm”. Bộ Xây dựng đã từng có quy định khá “ngắt”: Dự án trên 10ha phải dành 20% đất để xây dựng nhà xã hội. Chính sách này từng khi nào không ít người “mừng thầm” khi vài chục triệu năm sau mua các đô thị trên địa bàn TP Hà Nội, đất biệt lập là khu vực Hà Tây cũ, quản lý cho nhà xã hội sẽ bị thu.

Thị trường dù dự án mua lên san sát, ngày càng xâm lấn lên các đất nông nghiệp, 20% đất quý giá đó đã không bị trôi nổi và đầu. Điều đáng nói là con số các thị trường xã hội đã xây nhà xã hội chiếm bao nhiêu trong 20% đất đã được giao, quản lý này còn lại bao nhiêu đến nay không còn thấy ai nhắc đến. Trên thực tế, thị trường gian dối này, cùng với sự lạm dụng của thị trường BĐS đã có nhiều doanh nghiệp - trong đó không thiếu “đội giá” BĐS lên giá và phân khúc cao cấp - chỉ để xây dựng nhà diện tích nhỏ, dao động từ 45-60m².

Tuy nhiên, đa phần người mua đều “vỡ mộng”, bởi khi tìm hiểu mua hay thuê căn hộ chiếm số lượng nhỏ này được xây dựng với mục đích “câu khách” cho dự án là chính, có giá rất cao và rất khó mua, chủ đầu tư luôn trả lời “đã hết” để ép hàng đến phút chót. Nếu quy định trên của Bộ Xây dựng được ban hành, liệu câu chuyện trên có lặp lại? Chưa kể việc kiểm tra, kiểm soát để không chỉ số lượng các căn hộ và với cùng với 20% đất xây dựng nhà xã hội ở hàng trăm dự án như thế nào cho đúng với quy định cũng còn là vấn đề nan giải. Một khi doanh nghiệp không hợp tác, điều này sẽ rất khó khăn. Nhưng câu chuyện dài tập đó khi nào cho người dân giải quyết lòng tin và những chính sách nhà xã hội được đánh giá “mang tính bóc lột”.

Theo các chuyên gia, chính sách này sẽ thực sự thành công nếu mua bán giá nhà đất xuống mức người dân thu nhập trung bình khá chấp nhận được. Nhưng không, khi khâu kiểm tra, kiểm soát của Nhà nước còn lỏng lẻo, doanh nghiệp sẽ tìm mọi cách “lách” để thu lợi. Sẽ là vàng khi người tính hiểu qua mua chính sách tốt đẹp còn chừa được thực tế. Tuy nhiên,

nhận được từ nhà của các chuyên gia BĐS, chính sách của bao giờ là khâu yếu, nan giải nhất là vấn đề con người. Thực hiện thì nào để chính sách đó phát huy tác dụng như mong muốn, không bị biến tướng, luồn lách hay quên lãng vẫn là một bài toán khó với các quan chức.

Hoài Trâm