



# Chậm phê duyệt đầu tư là có lỗi với người dân và đất nước

Dự án nhà ở xã hội (NOXH) và trung tâm thương mại (TTTM) của Hòa Bình Group đang bị chậm phê duyệt chủ trương đầu tư. Theo ông Nguyễn Hữu Đường, Chủ tịch Hòa Bình Group, điều này gây thiệt hại cho doanh nghiệp và người dân.

Sau khi Hòa Bình khai trương nhà mẫu dự án NOXH vào ngày 6/4/2022, đã có nhiều doanh nghiệp công bố, lên kế hoạch xây dựng NOXH. Vậy, NOXH của Hòa Bình khác với NOXH của các doanh nghiệp khác thế nào?

Tôi rất vui vì các doanh nghiệp cùng vào cuộc làm NOXH. Đến nay, Việt Nam vẫn còn gần 1,5 triệu hộ nghèo và cận nghèo; gần 5 triệu cán bộ, công chức, viên chức, người lao động có thu nhập thấp ở đô thị và công nhân khu công nghiệp vẫn chưa có nhà để ở; phải vật lộn với khó khăn, đi làm thuê với mức thu nhập 5 - 6 triệu đồng/tháng. Họ cũng có khát vọng, giấc mơ có được mái ấm cho gia đình bằng tiền do sức lao động của mình làm ra. Chúng tôi muốn đồng hành, thực hiện giấc mơ đó của họ.

Quan điểm của tôi là NOXH tuy giá rẻ, nhưng phải có chất lượng cao, phải bằng, thậm chí tốt hơn nhà ở thương mại. Hiện Việt Nam chưa có tiêu chuẩn chất lượng NOXH, các căn hộ bán giao chỉ có công chờ ở cấm, không có trần, sàn nhà lát gạch rẻ tiền... chỉ vài năm đưa vào sử dụng đã xuống cấp nhanh chóng.

Vì vậy, khi Hòa Bình xây dựng NOXH đã đặt ra tiêu chuẩn là chất lượng cao nhất, giá rẻ nhất thị trường. Cụ thể: Thứ nhất, các dự án sẽ được xây dựng bằng tường vách bê-tông cốt thép chắc chắn, cách âm, cách nhiệt, chống động đất trên cấp 8, vịnh cứu với thời gian.

Thứ hai, NOXH của Hòa Bình sẽ trang bị nội thất, thang máy Mitsubishi, thiết bị vệ sinh Toto; hỗ trợ tặng thêm người lao động sàn gỗ dày 12 mm, trần, đèn, ổ cắm điện đầy đủ... người mua chỉ cần mua bếp từ, chậu rửa, quạt máy vào là có thể sinh sống được luôn.

Thứ ba, đặc biệt tại các dự án NOXH này, để giảm phí dịch vụ chung cư, Hòa Bình sẽ đầu tư lắp hệ thống pin tích điện, tích điện vào giờ thấp điểm từ 0-6h sáng và sử dụng vào giờ cao điểm ban ngày. Dự kiến, việc này sẽ giảm phí dịch



Phối cảnh Dự án Nhà ở xã hội của Hòa Bình ở 4-6-8/321 Vĩnh Hưng

vụ chi còn 2.000-3.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

Thứ tư, lần đầu tiên tại Việt Nam, tại các dự án nhà ở xã hội của Hòa Bình sẽ có trung tâm y tế khám sức khỏe định kỳ cho cư dân sinh sống; cấp cứu, sơ cứu y tế khẩn cấp... Hòa Bình cũng sẽ có căng tin bán suất ăn, thực phẩm tươi ngon, chất lượng cao, bổ dưỡng, đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm với giá rẻ. Tại các dự án NOXH sẽ có TTTM miễn phí mặt bằng bán các loại hàng hóa thiết yếu có chất lượng và giá hợp lý.

Điều đặc biệt là chất lượng, tiêu chuẩn NOXH cao như vậy nhưng giá bán của chúng tôi là rẻ nhất thị trường: Các dự án ở nội thành và huyện Đông Anh, đất của Tập đoàn Hòa Bình đang quản lý và sử dụng, ở Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam nhà 35 tầng giá 18 triệu đồng/m<sup>2</sup> và ngoại thành ở Đông Anh từ 9 - 12 tầng giá 12 triệu đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm VAT). Điều đó có nghĩa là nếu mua 1 căn hộ 25 m<sup>2</sup> của Hòa Bình ở Đông Anh sẽ có giá 300 triệu đồng, căn 70 m<sup>2</sup> chỉ có giá 840 triệu đồng.

Sở dĩ có mức giá rẻ như vậy bởi Hòa Bình vừa là chủ đầu tư, vừa là Tập đoàn xây dựng giàu kinh nghiệm, từng thực hiện rất nhiều công trình đạt kỷ lục thế giới nên có kinh nghiệm tối ưu hóa chi phí hơn các doanh nghiệp khác 30%. Về

vật liệu, thang máy, nội thất... chúng tôi đặt hàng số lượng lớn trực tiếp với nhà sản xuất nên giá rẻ hơn thị trường 30-40%.

**Vậy sau hơn 1 tháng khởi động kế hoạch xây 10.000 căn NOXH, hiện các dự án của Hòa Bình đã khởi công chưa?**

Từ tháng 1/2022, chúng tôi gửi hồ sơ NOXH tại 393 - Lĩnh Nam (quận Hoàng Mai), nhưng đã 4 tháng trôi qua mà Hòa Bình vẫn chưa nhận được văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy phép xây dựng.

Xin nói rõ, đây khu đất sạch, được quy hoạch xây dựng nhà ở thương mại, nhưng khi chúng tôi chuyển mục đích làm NOXH cho người thu nhập thấp, đề nghị cấp chủ trương đầu tư thì UBND TP. Hà Nội đã chuyển đề xuất của chúng tôi cho Sở Kế hoạch và Đầu tư giải quyết. Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục gửi văn bản tới các sở: Quy hoạch - Kiến trúc; Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính, đề nghị tham gia thẩm định.

Trong khi đó, tại điểm c, Khoản 2, Điều 57, Luật Nhà ở năm 2014 quy định: "Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì

doanh nghiệp ngoài Nhà nước tham gia đầu tư xây dựng NOXH trên địa bàn Thành phố".

Như vậy, chúng tôi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện như có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng NOXH. Vậy tại sao phải chờ lấy ý kiến, thẩm định? Thời gian tập hợp lấy ý kiến thẩm định mất 3 - 4 tháng. Thủ tục như vậy là quá lâu, mỗi tháng chậm xây dựng, doanh nghiệp thiệt hại 1 tỷ đồng.

Tôi cho rằng, các thủ tục hành chính rườm rà, nhiều khâu, chậm phê duyệt đang gây lãng phí thời gian, công sức, nguồn lực của doanh nghiệp và đất nước. Hòa Bình đã có văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng và UBND các tỉnh bãi bỏ những thủ tục hành chính rườm rà, hình thức như quy định phải lấy ý kiến các sở, ngành đối với các vấn đề luật đã quy định đầy đủ, rõ ràng, điển hình như trường hợp của Hòa Bình.

**Cùng với đó, kiến nghị Chính phủ, Quốc hội yêu cầu các tỉnh, thành phố công bố quỹ đất xây dựng NOXH trước 30/6 hàng năm để các doanh nghiệp tham gia đấu thầu chủ đầu tư. Nếu có quỹ đất, Hòa Bình sẽ tặng bản vẽ thiết kế, hướng dẫn biện pháp thi công, cung cấp trang thiết bị, thang máy, thiết bị vệ sinh giá rẻ nhất cho các doanh nghiệp xây dựng thì mục tiêu xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội mỗi năm của Chính phủ sẽ thực hiện được.**

**Được biết, tại Đề án Tổ hợp TTTM, nhà ở V+ tại Vĩnh Ngọc (Đông Anh) 2 năm nay cũng gặp vướng mắc tương tự. Xin ông cho biết Đề án này có tiếp tục được thực hiện hay không?**

Tại một Tọa đàm mới đây, các chuyên gia kinh tế hàng đầu như GS-TSKH. Nguyễn Mại, TS. Lê Xuân Nghĩa, TS. Nguyễn Sỹ Dũng, TS. Lê Đăng Doanh... đều đánh giá cao hiệu quả, sức lan tỏa của Đề án. Họ cho rằng, Đề án giúp doanh nghiệp Việt hình thành các chuỗi giá trị mới cạnh tranh toàn cầu, nếu được triển khai sẽ tạo động lực, điểm tựa để nhiều doanh nghiệp nhỏ và vừa phục hồi, phát triển sau đại dịch, mở ra triển vọng mới thúc đẩy nền kinh tế của cả nước...

Hiện các TTTM của chủ đầu tư nước ngoài đang "bủa vây" Hà Nội như Aeon (Nhật Bản), Lotte (Hàn Quốc), Big C (Thái Lan). Phần lớn hàng hóa bán trong các đại siêu thị này là của nước họ, hàng hóa Việt Nam muốn vào rất khó khăn. Nếu không làm chủ hệ thống

TTTM - mạch máu của nền kinh tế, chúng ta sẽ không phát triển được. Nắm được hệ thống thương mại thì chúng ta mới điều tiết được sản xuất. Tôi tin rằng, Đề án sẽ giúp các doanh nghiệp Việt có động lực cạnh tranh, đẩy mạnh sản xuất, giành lại thị phần từ các đối thủ nước ngoài. Đồng thời, phá thế độc quyền, giành lại huyết mạch tiêu thụ hàng hóa trong tay các nhà bán lẻ ngoại.

Mới đây, ngày 4/5/2022, Hòa Bình đã gửi văn bản tới đồng chí Tổng Bí thư và Hội nghị lần thứ V, Ban chấp hành Trung ương khóa XIII, để báo cáo về Đề án.

Ngày 6/5/2022, Thành ủy Hà Nội đã yêu cầu UBND TP. Hà Nội báo cáo về Đề án trước ngày 15/5/2022.

Tôi xin khẳng định, Đề án của Hòa Bình tuân thủ Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai và Quyết định số 61/2015/QĐ-TTg ngày 29/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế chính sách đặc thù đầu tư phát triển đô thị hai bên tuyến đường Võ Nguyên Giáp (Nhật Tân - Nội Bài).

Hòa Bình sẽ bỏ tiền để giải phóng mặt bằng, bỏ toàn bộ kinh phí hoàn thiện quy hoạch, thiết kế kiến trúc, cảnh quan, xây dựng hạ tầng, phát triển mạng lưới trung tâm thương mại kết nối các tỉnh. Có nghĩa là, khi Đề án được phê duyệt, Nhà nước sẽ không phải bỏ ra một đồng ngân sách nào mà đất nước thêm một dự án TTTM lớn nhất ASEAN, tiền thuế Nhà nước thu được tối thiểu 50 tỷ đồng/ngày (18.000 tỷ đồng/năm), thu hút hàng chục triệu du khách quốc tế đến mua sắm hàng hóa giá rẻ, giải quyết hàng trăm ngàn việc làm trực tiếp và gián tiếp...

Trong Văn bản 2381/UBND-TCKH ngày 7/10/2020 và Văn bản 783/UBND-TCKH ngày 25/4/2022 của UBND huyện Đông Anh đều thể hiện mong muốn Đề án sớm được phê duyệt, triển khai.

Nếu được chấp thuận chủ trương đầu tư, chúng tôi tự tin sẽ sớm hoàn thành giải phóng mặt bằng, bởi Hòa Bình có chính sách bồi thường, tạo việc làm và thu nhập cho người dân. Cụ thể, người dân có 1.000 m<sup>2</sup> đất ruộng, mỗi năm sản xuất, trừ chi phí thì lãi khoảng 12 triệu đồng. Họ sẽ được quyền sở hữu 50 m<sup>2</sup> shophouse bán hàng hóa, mang lại thu nhập 120 triệu đồng/năm, gấp 10 lần hiện tại.

Nếu được phê duyệt vào tháng 6, Hòa Bình sẽ giải phóng mặt bằng và khởi công xây dựng vào quý III/2022. Đến quý I/2024, Đề án sẽ hoàn thành, đi vào hoạt động. ■

**HỮU TUẤN thực hiện**



Vòi nước phòng tắm hiệu Toto, mạ vàng 9999 tại các dự án nhà ở xã hội của Hòa Bình

doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH".

Tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 của Chính phủ cũng quy định: "Dự án đầu tư xây dựng NOXH được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành và đối tượng mua, giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do UBND cấp tỉnh phê duyệt".

Trong Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội TP. Hà Nội giai đoạn 2021-2025 cũng nêu rõ: "Khuyến khích các tổ chức,