

Nhà ở xã hội TP HCM: Dự án 192 hecta tại Bà Điểm và bài toán hạ tầng

Mấy tuần trước, tôi có dịp lòng vòng qua xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, để gặp một người bạn đang săn tìm căn hộ vừa túi tiền. Dọc đường, tôi thấy biển quảng cáo dự án mới cắm san sát. Một trong số đó là khu nhà ở xã hội quy mô gần 192 hecta — con số khiến bất kỳ ai quan tâm đến nhà ở xã hội TP HCM cũng phải chú ý. Không chỉ vì diện tích lớn, mà bởi nó nằm ngay cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố, nơi đất chật người đông và nhu cầu an cư của người thu nhập thấp vẫn luôn nóng bỏng.

Nhưng khi nói chuyện với bạn tôi, câu hỏi đầu tiên của cậu ấy không phải là "giá bao nhiêu?" mà là "tiến độ thế nào?" và "có vay vốn ngân hàng được không?". Đó mới là những nút thắt thực tế. Một dự án nhà ở xã hội dù nằm ở vị trí đẹp, do chủ đầu tư uy tín thực hiện, vẫn có thể thất bại nếu không giải quyết được bài toán hạ tầng và thủ tục hành chính.

Vì sao dự án 192 hecta tại Bà Điểm lại quan trọng?

Trước hết, phải thấy rằng quỹ đất dành cho nhà ở xã hội tại TP HCM đang ngày càng khan hiếm. Những khu đất rộng hàng trăm hecta như ở Bà Điểm, Hóc Môn trở thành "cửa hiếm". Với quy mô gần 192 hecta, dự án này hứa hẹn cung cấp hàng ngàn căn hộ, đáp ứng phần nào nhu cầu của lao động trẻ, công nhân khu công nghiệp, và cả những gia đình trẻ mới lập nghiệp. Nhưng con số 192 hecta không chỉ nói lên số lượng căn hộ. Nó còn là cơ hội để thiết kế một khu đô thị đồng bộ, có công viên, trường học, hệ thống xử lý nước thải riêng — thứ mà nhiều dự án nhỏ lẻ không làm nổi.

Nhìn vào bản đồ, Bà Điểm nằm dọc Quốc lộ 22, kết nối trực tiếp với trung tâm thành phố và các tỉnh Tây Ninh, Long An. Giao thông là điểm cộng nếu hạ tầng đường sá được nâng cấp đúng tiến độ. Nhưng cũng là rủi ro nếu không có sự phối hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư và cơ quan quản lý. Những dự án trước đây như khu nhà ở xã hội tại phường Tân Thới Nhất (quận 12) hay khu dân cư Vĩnh Lộc B (huyện Bình Chánh) cho thấy: dù quy hoạch tốt, nếu hạ tầng giao thông và hệ thống thoát nước bị chậm, dân cư về ở sẽ khổ sở vì ngập lụt và kẹt xe.



Bài toán giá thuê và giá bán

Một trong những điểm nghẽn lớn nhất của [nhà ở xã hội TP HCM](#) hiện nay là giá thành vẫn còn cao so với thu nhập của nhóm đối tượng thụ hưởng. Theo quy định, giá bán căn hộ nhà ở xã hội phải thấp hơn giá thị trường tương đương khoảng 30-40%. Nhưng chi phí đất đai, xây dựng, vay vốn ngân hàng và lãi suất thương mại đã đẩy giá lên cao. Nếu không có sự hỗ trợ từ ngân sách hoặc gói tín dụng ưu đãi, người mua sẽ gặp khó.

Lấy ví dụ, một căn hộ chung cư diện tích 50m² tại khu nhà ở xã hội Bà Điểm, nếu giá bán khoảng 20 triệu đồng/m², tổng giá trị căn hộ là 1 tỷ đồng. Với người thu nhập 10-15 triệu/tháng, số tiền này vượt quá khả năng nếu không có gói vay vốn dài hạn, lãi suất thấp. Thực tế, nhiều người lao động vẫn phải chọn giải pháp thuê nhà trọ giá rẻ thay vì mua căn hộ, bởi thủ tục vay vốn còn rườm rà và thời gian xét duyệt kéo dài.

Thủ tục đăng ký và tiến độ: nỗi lo thường trực

Không ít lần tôi nghe bạn bè than phiền về việc đăng ký mua nhà ở xã hội. Hồ sơ phải chứng minh thu nhập thấp, phải có xác nhận của địa phương, phải chờ đợi nhiều tháng. Nhiều người nản lòng bỏ cuộc giữa chừng. Dự án 192 hecta tại Bà Điểm, nếu muốn thành công, cần cải thiện khâu này. Một quy trình đăng ký trực tuyến minh bạch, kết nối dữ liệu giữa các sở ngành, sẽ rút ngắn thời gian và tăng cơ hội tiếp cận cho người dân.

Tiến độ thi công cũng là vấn đề. Những dự án nhà ở xã hội trước đây thường chậm tiến độ vì vướng mặt bằng, vì chủ đầu tư thiếu vốn, hoặc vì thay đổi quy hoạch. Với quy mô gần 192

hecta, việc chia dự án thành nhiều phân kỳ và ưu tiên xây dựng hạ tầng trước là hướng đi khả thi. Chủ đầu tư cần công bố lộ trình rõ ràng, cam kết bàn giao căn hộ đúng hạn, nếu không sẽ mất lòng tin của khách hàng.

Hạ tầng kỹ thuật và không gian sống

Một khu nhà ở xã hội đáng sống không chỉ có căn hộ khang trang. Nó cần có công viên cây xanh, trường học cho con trẻ, trạm y tế, và đặc biệt là hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn. Nhiều khu dân cư mới ở ngoại thành hiện nay đang phải đối mặt với tình trạng ô nhiễm do nước thải sinh hoạt xả thẳng ra kênh rạch. Dự án tại Bà Điểm nên xem đây là yêu cầu bắt buộc ngay từ khâu thiết kế, chứ không phải là thứ "có cũng tốt, không có cũng được".



Giao thông kết nối cũng là mấu chốt. Nếu chỉ có một con đường độc đạo từ dự án ra Quốc lộ 22, sẽ tạo áp lực lớn vào giờ cao điểm. Cần có thêm các tuyến đường nhánh, hoặc ít nhất là hệ thống xe buýt nội khu. Những chi tiết tưởng nhỏ này lại quyết định chất lượng sống của cư dân sau này.

Kinh nghiệm từ những dự án đi trước

Nhìn lại các dự án nhà ở xã hội đã triển khai tại TP HCM, như khu căn hộ thu nhập thấp ở phường An Lạc (quận Bình Tân) hay khu nhà ở xã hội tại xã Tân Kiên (huyện Bình Chánh), có thể rút ra vài bài học:

- Chủ đầu tư cần phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương ngay từ đầu để giải phóng mặt bằng nhanh.
- Thiết kế căn hộ nên linh hoạt, tối ưu diện tích nhưng vẫn đảm bảo công năng: phòng ngủ, bếp, vệ sinh riêng biệt.
- Ngân hàng cần có gói tín dụng riêng cho nhà ở xã hội, lãi suất ưu đãi và thủ tục đơn giản hơn so với vay thương mại.
- Giá thuê căn hộ cũng cần được quy định rõ ràng, tránh tình trạng chủ đầu tư đẩy giá thuê lên cao sau một thời gian.

Những bài học này hoàn toàn có thể áp dụng cho dự án 192 hecta tại Bà Điểm. Nếu làm tốt, đây sẽ là hình mẫu cho các dự án nhà ở xã hội TP HCM trong tương lai.

Kỳ vọng và thách thức phía trước

Dự án nhà ở xã hội quy mô gần 192 hecta tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, đang được kỳ vọng sẽ giải tỏa cơn khát căn hộ giá rẻ cho người dân thành phố. Nhưng để biến kỳ vọng thành hiện thực, cần sự chung tay của nhiều bên: chủ đầu tư minh bạch, chính quyền tạo điều kiện về quy hoạch và thủ tục, ngân hàng cung cấp vốn vay hợp lý, và bản thân người mua cũng cần kiên nhẫn tìm hiểu, đăng ký đúng quy trình.

Các nguồn được ưu tiên

Thêm hoặc thay đổi những nguồn bạn ưu tiên bất cứ lúc nào. Bạn sẽ thấy những nguồn này thường xuyên hơn trong kết quả tìm kiếm của mình.

Lưu ý: Những nguồn không được cập nhật thường xuyên có thể không dùng được.

Tìm kiếm theo tên hoặc trang web

vnexpress.net



VnExpress
vnexpress.net



Cá nhân tôi cho rằng, một dự án thành công không chỉ đo bằng số căn hộ bán được, mà bằng chất lượng cuộc sống của cư dân sau năm năm, mười năm. Khi ấy, khu đô thị mới ở Bà Điểm sẽ không chỉ là nơi trú ngụ, mà là một cộng đồng đáng sống, có công viên xanh, trường học tốt, giao thông thuận tiện, và một hệ thống xử lý nước thải không gây ô nhiễm. Đó mới là đích đến thực sự của bất kỳ chính sách nhà ở xã hội nào.

Hành trình còn dài, nhưng với những bước đi đúng đắn, nhà ở xã hội TP HCM hoàn toàn có thể trở thành điểm sáng trong bức tranh an sinh xã hội của cả nước.