

# **Cơ chế chuyển đổi nhà ở từ thuê sang mua của Trung Quốc**

## **I. Hiện trạng nhà ở tại Trung Quốc**

### ***1. Mâu thuẫn tồn tại trong ngành bất động sản (BDS)***

#### ***1.1. Nhu cầu nhà ở bức thiết, sức mua yếu***

Trung Quốc là một đất nước đông dân, do đó nhu cầu về nhà ở là rất lớn.

Theo số liệu điều tra của Bộ xây dựng nhà ở và đô thị nông thôn Trung Quốc, số lượng người có nhu cầu về nhà ở của Trung Quốc chủ yếu tập trung ở độ tuổi từ 20 đến 30, tức là những người đang ở trong độ tuổi kết hôn. Nhưng theo quy luật về tích lũy tiền bạc thì độ tuổi này là giai đoạn một người bắt đầu kiếm và tích lũy vốn, khả năng về kinh tế tương đối kém nên rất khó để tự mua ngay cho mình 1 căn nhà vừa ý. Giá nhà tại Trung Quốc lại quá cao và người mua nhà không đủ sức mua, hình thành nên sự mâu thuẫn trong tâm lý người mua nhà.

#### ***1.2. Lượng nhà tồn kho cao, thu hồi vốn khó***

Điều tra cho thấy có 0,3 tỉ người có nhu cầu về nhà ở. Tuy nhiên, tỉ lệ phòng còn trống của thị trường BDS tại nước này lại rất cao, lên tới 60%. Một bên, dù muốn mua nhưng người mua lại không thể mua vì giá nhà cao ngất ngưỡng; một bên, nhà kinh doanh bất động sản rất mong có thể nhanh chóng bán được nhà, sớm thu hồi lại giá gốc để quay vòng vốn, nhưng lại muốn bảo đảm lợi ích kinh tế của mình mà không chịu hạ giá nhà. Chính vì vậy lượng phòng còn trống trên thị trường rất lớn, lượng nhà tồn đọng rất nhiều, và cục diện hiện nay ở Trung Quốc là người muốn mua nhà nhưng không mua được, người cần quay vòng vốn thì lại không thu hồi được vốn.

## ***2. Cơ chế nhà ở chưa đáp ứng được nhu cầu của người dân***

### ***2.1. Nhà ở có tính bảo đảm***

Nhà ở có tính bảo đảm là mô hình nhà ở được Trung Quốc phát triển để giảm áp lực về nhà ở, loại hình nhà ở này có giá cả phải chăng, phù hợp với điều kiện kinh tế của hộ gia đình muốn sở hữu nhà nhưng thu nhập không quá cao. Loại hình nhà ở này được tạm gọi là "Nhà ở phù hợp kinh tế" (giá cả phải chăng).

"Nhà ở phù hợp kinh tế" là do Nhà nước bỏ vốn xây dựng, nguồn vốn đơn nhất, quy mô và số lượng xây dựng có hạn. Nguồn vốn đầu tư không đủ, trong khi nhu cầu lại rất lớn, do đó rất ít người có thể tiếp cận loại hình nhà ở này. Thêm vào đó, do xây dựng hàng loạt nên chất lượng nhà ở không được đảm bảo, diện tích và mô hình nhà ở chưa thỏa mãn được nhu cầu người mua nhà.

So với nhu cầu lớn về nhà ở trong nước, nhà ở có tính bảo đảm chỉ là "một li nước nhỏ" không đáng kể. Chính sách điều tiết không chế thị trường bất động sản của Nhà nước Trung Quốc có tính thị trường mạnh, nhưng vẫn không giải quyết được vấn đề mà ngược lại còn gây khó khăn và mất phương hướng cho thị trường nhà đất, ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của ngành này.

## 2.2. Nhà cho thuê

Khi không mua được quyền sở hữu tài sản là nhà ở, có thể thông qua việc đặt cọc một khoản nhất định cho chủ nhà để có được quyền cư trú tạm thời. Trung Quốc hiện có 3 loại hình thuê nhà phổ biến là thuê nhà dân, thuê nhà từ công ty bất động sản, thuê nhà có sự bảo đảm của Nhà nước.

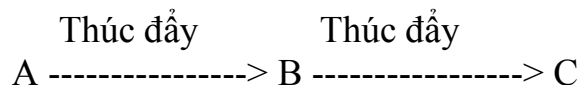
Do không có quyền sở hữu tài sản đối với nhà thuê, người thuê chỉ có thể ở tạm thời và bất cứ lúc nào cũng phải đối mặt với nguy cơ chuyển nhà, đe dọa sự ổn định và an toàn của họ. Hơn nữa, họ lại không được tu sửa và cải tạo nhà... Những nhân tố trên khiến nhiều người không muốn thuê nhà, mà muốn có được căn nhà của riêng mình. Do vốn xây dựng cao, thu hồi chậm, cần nhiều nhân viên lưu động, khó quản lý, nên công ty bất động sản thường không muốn xây dựng nhà cho thuê. Nhà có bảo đảm của Nhà nước do Nhà nước bỏ vốn, tiền thuê không đủ để cân bằng với vốn xây dựng, hơn nữa thu hồi vốn chậm, dễ tạo thành áp lực tài chính cho Nhà nước. Chính vì thế thị trường nhà ở cho thuê vẫn chưa thu hút được người dân có nhu cầu.

## II. Cơ chế chuyển đổi nhà thuê sang mua căn cứ vào kinh tế học công trình

### 1. Nguyên lý và nội dung cơ chế chuyển đổi nhà thuê

Muốn giải quyết hiệu quả vấn đề nhà ở, mấu chốt là phải giải quyết được 3 vấn đề quan trọng sau: Người mua bằng lòng mua (A), người bán nhà bằng lòng xây nhà (B) và người bán nhà bằng lòng bán (C).

Tư tưởng nòng cốt của cơ chế chuyển đổi nhà ở là: Thông qua cách làm khoa học để tổ chức 3 khâu A,B,C trên thành một vòng tuần hoàn, như sơ đồ 1 dưới đây:



*Vòng tuần hoàn giải quyết vấn đề nhà ở*

Người mua nhà bằng lòng mua, người kinh doanh nhà đất sẽ kiếm được lợi nhuận, thì tất sẽ có nhiệt huyết xây dựng nhà ở, từ đó có thể nhanh chóng giải quyết được vấn đề nhà ở cho bên "cầu". Theo vòng tuần hoàn này, cùng với việc giải quyết vấn đề nhà ở, ngành BĐS sẽ trở nên có sức sống hơn.

Làm thế nào để tạo nên vòng tuần hoàn này? Cần phải bắt đầu từ việc xem xét toàn diện vấn đề nhu cầu và lợi ích kinh tế có liên quan tới vấn đề nhà ở. Ngoài ra, cần

phải đào sâu suy nghĩ phân tích giải quyết vấn đề này từ góc độ kinh tế học công trình.

Người tiêu dùng có mua hay không chủ yếu là vấn đề nhu cầu. Người mua nhà mong muốn có được quyền sở hữu tài sản nhà ở, và chất lượng, diện tích nhà ở... phải thỏa mãn nhu cầu cư trú của họ.

Người bán nhà có bằng lòng xây dựng và bán hay không chủ yếu phụ thuộc vào vấn đề phương hướng chính sách và lợi ích kinh tế. Chính sách ủng hộ, nhà kinh doanh BĐS thu được lợi nhuận thì tự nhiên sẽ bằng lòng xây dựng; nếu bán đi thu lại được lợi nhuận thì sẽ đồng ý bán.

Lợi ích kinh tế là một khái niệm vô cùng quan trọng trong kinh tế học công trình. Phân tích kinh tế là đánh giá lợi ích kinh tế của dự án đầu tư. Nếu như người kinh doanh nhà đất thu hồi lại tiền vốn cao hơn rất nhiều tiền bỏ ra, chứng tỏ người kinh doanh thị trường nhà đất đã thu được lợi ích kinh tế thông qua xây và bán nhà.

Có thể đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người mua, tăng lượng cầu về nhà ở. Lượng cầu về nhà ở cao thì lợi ích kinh tế của người kinh doanh nhà đất sẽ cao, lợi ích kinh tế cao khiến bên "cung" tích cực xây dựng và bán nhà. Như vậy có thể cấu thành vòng tuần hoàn kia, và vấn đề nhà ở cuối cùng cũng sẽ được giải quyết. Cơ chế chuyển đổi từ thuê sang mua cũng đang lấy vòng tuần hoàn này làm phương hướng chỉ đạo.

Cơ chế chuyển đổi nhà có thể miêu tả như sau: Thiết lập cơ chế thuê nhà trong thời kì dài và cơ chế phân kì nộp tiền cọc, khi đã thuê nhà được một thời gian nhất định, người thuê nhà có thể mua đứt căn nhà với giá ưu đãi, và có quyền sở hữu tài sản đối với căn nhà đó.

## ***2. Phân tích kinh tế học của cơ chế chuyển đổi từ thuê sang mua***

Lấy ví dụ thực tế, tiến hành phân tích kinh tế học công trình đối với cơ chế chuyển từ thuê sang sở hữu nhà ở.

Giả sử Nhà nước và một đơn vị xây dựng cùng xây dựng 1 tòa nhà 6 tầng 12 hộ, với số vốn xây dựng là 3 triệu NDT, trong đó tiền đất là 1,5 triệu NDT và Nhà nước hỗ trợ 50 vạn NDT. Với giá nhà bình quân là 3.000 NDT/m<sup>2</sup> và diện tích trung bình một hộ là 120 m<sup>2</sup>, Nhà nước đã đưa ra phương án chuyển đổi từ thuê sang mua nhà như sau: Thời hạn thuê là 10 năm, cứ 5 năm nộp tiền thuê nhà một lần. Sau 10 năm có thể mua đứt căn hộ. Lúc mua, toàn bộ số tiền thuê nhà đã thanh toán trong vòng 10 năm sẽ được tính là 1 phần trong số tiền mua nhà cần phải trả, sau đó khi tiếp tục nộp tiền thuê của năm thứ 11 thì một nửa giá trị tiền mua nhà sẽ được tính trong khoản tiền mua đứt căn nhà đó. Thời hạn trả tiền thuê nhà được viết cụ thể ở Bảng 1 dưới đây:

Bảng 1: Bảng chú thích cụ thể tiền vay

STT năm	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tiền thuê (vạn NDT)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3

5 năm đầu, tiền thuê mỗi năm là 2 vạn NDT, năm đầu tiên số tiền thuê cơ bản phải nộp:

$$M1 = 5 \times 2 = 10 \text{ (vạn NDT)}$$

Từ năm thứ 6 - 10, mỗi năm tiền thuê nhà là 3 vạn tệ, đầu năm thứ 6 tiếp tục giao nộp tiền thuê của kì hạn sau:

$$M2 = 5 \times 3 = 15 \text{ (vạn NDT)}$$

Khi quyết định mua đứt căn nhà, giao nộp tiếp tiền nhà của năm đầu tiên và một nửa số tiền cần thiết để mua nhà, là một khoản khác của khoản mua nhà.

$$M3 = 1/2 \times (3000 \times 1/10 \times 120) = 18 \text{ (vạn NDT)}$$

Vì vậy cuối năm thứ 10 khi mua nhà, tổng số tiền cần phải trả (chưa có chiết khấu) là:

$$M = M1 + M2 + M3 = 10 + 15 + 18 = 43 \text{ (vạn NDT)}$$

Từ góc độ của các nhà kinh doanh BĐS phân tích, được Bảng 2 và từ góc độ của người mua nhà phân tích, được Bảng 3.

Bảng 2: Phân tích từ góc độ nhà kinh doanh BĐS

<b>Cơ chế Dự án</b>	<b>Chuyển đổi từ thuê sang ở chính thức</b>	<b>Mua một lần</b>	<b>Phân kì hạn trả</b>
Phương thức thanh toán	Tiền thuê 10 năm + khoản mua nhà còn dư	Trả hết trong 1 lần	Khoảng vài năm
Giá 1 căn hộ	$10+15+18 = 43$ vạn NDT	$13 \times 3000 \times 10^{-1} = 36$ vạn NDT	$36 \leq 36 \times 1.25 = 45$ vạn NDT

Tình hình thu hồi vốn	Năm đầu tiên thu hồi 120 vạn NDT Đầu năm thứ 6 thu hồi 180 vạn NDT Cuối năm thứ 10 mua đứt với giá 216 vạn NDT Tổng cộng 516 vạn NDT	$36 \times 12 = 432$ vạn NDT	$45 \times 12 = 540$ vạn NDT
Giá gốc	300 vạn NDT	300 vạn NDT	300 vạn NDT
Lợi nhuận	216 vạn NDT	132 vạn NDT	240 vạn NDT

Bảng 3: Phân tích từ góc độ người mua nhà

<b>Cơ chế Dự án</b>	<b>Chuyển đổi nhà ở từ thuê sang ở chính thức</b>	<b>Mua một lần</b>	<b>Phản kì hạn trả</b>
Phương thức thanh toán	Tiền thuê 10 năm + tiền mua nhà còn dư	Trả hết trong 1 lần	0: 10 năm
Giá một căn hộ	$10+15+18=43$ vạn NDT	$12 \times 3000 \times 10 (-1) = 36$ vạn NDT	$36 \leq 36 \times 1.25 = 45$ vạn NDT
Tình hình chi trả tiền nhà	Đầu năm đầu tiên trả 10 vạn NDT Đầu năm thứ 6 trả 15 vạn NDT Cuối năm thứ 10 mua với giá 18 vạn NDT Tổng cộng 43 vạn NDT	Mua một lần phải chi trả 36 vạn NDT	Tổng cộng chi 45 vạn NDT

Không khó để thấy, đối với người mua nhà mà nói, tuy khoản tiền thực tế khi mua nhà ở chuyển đổi từ thuê sang mua cao hơn khi mua nhà bằng cách "mua 1 lần",

nhưng vẫn thấp hơn khoản phải trả theo cách phân kì hạn trả. Hơn nữa nhà ở chuyển đổi từ thuê sang mua áp dụng cách thuê dài hạn, có thể đảm bảo tính an toàn nhà ở cho người thuê nhà, không cần lo về nguy cơ thường trực phải chuyển đi. Theo phương thức này khi quyết định mua nhà thì toàn bộ số tiền thuê nhà trước đó sẽ được đưa vào khoản mua nhà chính thức, như một kiểu sổ tiết kiệm hay một sự đầu tư của người mua nhà.

Nhà ở chuyển đổi từ thuê sang mua sau 1 thời gian thuê có thể được mua đứt, quyền chủ động nằm trong tay người thuê, người thuê nhà sẽ cảm thấy vững tâm hơn. Đối với nhà kinh doanh bất động sản, tuy nhà ở chuyển đổi từ thuê sang mua trên thực tế thu hồi lại tiền vốn ít hơn là phân kì hạn trả tiền, nhưng theo phương thức này thì tiền vốn sẽ thu hồi lại được ngay trong thời gian đầu của mỗi giai đoạn, giai đoạn được phân ra cũng ít, có lợi cho việc nhanh chóng thu hồi lại vốn, thúc đẩy xoay vòng. Nhà ở chuyển đổi từ thuê sang mua nhận được sự ủng hộ của Chính phủ, sử dụng đất được phê duyệt thuận lợi và dễ dàng hơn. Tiền hỗ trợ nhận được cũng có thể làm tiền vốn xoay vòng cho đợt sau, có lợi cho mở rộng quy mô. Đối với ban ngành Chính phủ mà nói, chỉ cần chi trả 1 số ít tiền trợ cấp và dẫn dắt các nhà kinh doanh bất động sản tích cực thi hành cơ chế chuyển đổi nhà ở này, thì không những có thể giải quyết những vấn đề cấp bách trước mắt một cách dễ dàng mà còn thúc đẩy ngành bất động sản phát triển.

Từ kết quả phân tích kinh tế học công trình cơ chế chuyển đổi nhà ở từ thuê sang mua cho thấy: Phương thức này rất phù hợp với tình hình cơ bản của Trung Quốc hiện nay.

**Vương Soát - Trương Cát Khang**

*Nguồn: Tạp chí Xây dựng đô thị, số 3/2013*

**ND: Quỳnh Anh**