

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

VIỆN NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ KINH TẾ TRUNG ƯƠNG

---*---

NGUYỄN HỒNG PHÚ

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2018

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

VIỆN NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ KINH TẾ TRUNG ƯƠNG

---*---

NGUYỄN HỒNG PHÚ

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành : Quản lý kinh tế

Mã số : 9.31.01.10

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học:

Hướng dẫn 1: PGS.TS. HOÀNG VĂN CƯỜNG

Hướng dẫn 2: TS. TRẦN HỒNG MAI

HÀ NỘI - 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các tài liệu trích dẫn, các số liệu nêu trong luận án bảo đảm tính trung thực và có nguồn trích dẫn rõ ràng. Các kết quả nghiên cứu chưa từng được công bố trong bất kỳ nghiên cứu nào khác.

Nghiên cứu sinh

Nguyễn Hồng Phú

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC BẢNG.....	viii
DANH MỤC HÌNH.....	ix
DANH MỤC SƠ ĐỒ	ix
DANH MỤC BIỂU ĐỒ.....	ix
PHẦN MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ	20
1.1. Khái niệm về nhà ở, khu đô thị.....	20
<i>1.1.1. Nhà ở, đặc điểm nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>20</i>
<i>1.1.2. Khu đô thị, nhà ở khu đô thị</i>	<i>21</i>
<i>1.1.3. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở khu đô thị</i>	<i>22</i>
<i>1.1.4. Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>25</i>
<i>1.1.5. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>25</i>
1.2. Hệ thống quản lý nhà nước, mục tiêu, vai trò quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	26
<i>1.2.1. Hệ thống quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>26</i>
<i>1.2.2. Mục tiêu quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>27</i>
<i>1.2.3. Vai trò, đặc điểm của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>28</i>
1.3. Nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị....	30
<i>1.3.1. Xây dựng và quản lý chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>30</i>
<i>1.3.2. Nhà nước xây dựng và thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>32</i>
<i>1.3.3. Quản lý nhà nước về công tác quy chuẩn - tiêu chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>34</i>
<i>1.3.4. Quản lý nhà nước về trình tự thủ tục đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>35</i>

1.3.5. Quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở.....	35
1.3.6. Quản lý nhà nước đối với thị trường mua bán nhà ở khu đô thị...	37
1.3.7. Hoạt động thanh tra, kiểm tra đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	38
1.4. Một số tiêu chí đánh giá hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	40
1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	43
1.5.1. Nhóm nhân tố khách quan.....	43
1.5.2. Nhóm nhân tố chủ quan.....	45
1.6. Kinh nghiệm của một số nước trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và bài học cho Việt Nam.	47
1.6.1. Kinh nghiệm của một số nước trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	47
1.6.2. Một số bài học rút ra cho Việt Nam từ kinh nghiệm nước ngoài ..	50
CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM.....	54
2.1. Khái quát thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam	54
2.1.1. Thực trạng phát triển đô thị ở Việt Nam	54
2.1.2. Thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam.....	56
2.1.3. Đánh giá chung về thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	59
2.2. Phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.....	59
2.2.1. Thực trạng về xây dựng chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	59
2.2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về xây dựng, thực hiện pháp luật liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	64
2.2.3. Thực trạng quản lý nhà nước về quy chuẩn – tiêu chuẩn liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	69

2.2.4. Thực trạng quản lý nhà nước về trình tự thủ tục trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	77
2.2.5. Thực trạng quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	80
2.2.6. Thực trạng quản lý nhà nước về thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị	87
2.2.7. Thực trạng quản lý nhà nước về công tác thanh tra, kiểm tra đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	95
2.3. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam theo một số tiêu chí	98
2.3.1. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam theo tiêu chí hiệu lực	98
2.3.2. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam tiêu chí hiệu quả	100
2.3.3. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam tiêu chí phù hợp	102
2.3.4. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam tiêu chí bền vững	105
2.4. Đánh giá chung những thành quả, hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và nguyên nhân	107
2.4.1. Một số thành tựu đạt được trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	107
2.4.2. Một số tồn tại hạn chế chủ yếu trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	108
Mặc dù đã đạt được một số thành tựu nhất định, tuy nhiên công tác quản lý nhà nước về phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian vừa qua còn bộc lộ một số những tồn tại hạn chế, thể hiện tại một số nội dung sau:	108
2.4.3. Nguyên nhân dẫn đến các tồn tại hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	109

<i>Có nhiều nguyên nhân cả chủ quan và khách quan dẫn đến các tồn tại hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam trong thời gian qua, trong phạm vi của luận án, tác giả tổng hợp một số nguyên nhân như sau.....</i>	109
CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG GIẢI PHÁP NÂNG CAO	113
CHẤT LƯỢNG VÀ HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC....	113
VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM.....	113
TRONG THỜI GIAN TỚI.....	113
3.1. Bối cảnh và phương hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam thời kỳ tới năm 2030	113
<i>3.1.1. Bối cảnh và những vấn đề đặt ra đối với quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở đô thị ở Việt nam thời kỳ tới năm 2030</i>	<i>113</i>
<i>3.1.2. Phương hướng hoàn thiện và nâng cao chất lượng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam thời kỳ tới năm 2030.....</i>	<i>116</i>
3.2. Một số giải pháp nâng cao chất lượng các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	118
<i>3.2.1. Nâng cao chất lượng và điều chỉnh xây dựng chiến lược nhà ở trong từng giai đoạn, nhất là đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>118</i>
<i>3.2.2. Nâng cao chất lượng công tác xây dựng cơ chế chính sách, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>120</i>
<i>3.2.3. Xây dựng và triển khai đồng bộ công tác quy hoạch trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>123</i>
<i>3.2.4. Mở rộng các hình thức huy động vốn cho lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị</i>	<i>125</i>
<i>3.2.5. Nâng cao chất lượng xây dựng và quản lý hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị</i>	<i>129</i>
<i>3.2.6. Tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	<i>132</i>

3.2.7. <i>Cải cách hành chính trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị</i>	134
3.3. <i>Một số giải pháp nâng cao chất lượng hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị</i>	136
3.3.1. <i>Giải pháp bảo đảm tính phù hợp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	136
3.3.2. <i>Giải pháp bảo đảm tính hiệu lực quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	137
3.3.3. <i>Giải pháp nâng cao hiệu quả và tính bền vững trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	139
3.3.4. <i>Giải pháp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đội ngũ cán bộ đối với việc thực hiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....</i>	140
3.3.5. <i>Giải pháp tổ chức thực hiện phân công phân cấp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị</i>	143
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	147
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ	151
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU LUẬN ÁN	151
TÀI LIỆU THAM KHẢO	152
PHỤ LỤC	159

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Diễn giải
BXD	Bộ Xây dựng
BDS	Bất động sản
BV	Bền vững
CĐT	Chủ đầu tư
CNH-HĐH	Công nghiệp hoá - hiện đại hoá
DN	Doanh nghiệp
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
HL	Hiệu lực
HQ	Hiệu quả
KĐT	Khu đô thị
KĐTM	Khu đô thị mới
KHCN	Khoa học công nghệ
NCS	Nghiên cứu sinh
NN-CP	Nghị định chính phủ
NSNN	Ngân sách Nhà nước
PH	Phù hợp
QCXDVN	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam
QĐ	Quyết định
QĐ-TT	Quyết định Thủ Tướng
QH	Quốc Hội
QHĐT	Quy hoạch đô thị
QHXD	Quy hoạch xây dựng
QLNN	Quản lý nhà nước
QPPL	Quy phạm pháp luật

TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP	Thành Phố
TP.HCM	TP. Hồ Chí Minh
TS	Tiến sỹ
TTXD	Trật tự xây dựng
UBND	Ủy ban nhân dân
Tiếng Anh	Diễn giải
JHF	Cơ quan Tài chính Gia cư Nhật Bản
ODA	Nguồn vốn hỗ trợ phát triển
USD	Đô La Mỹ
WB	Ngân hàng thế giới

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1.1. Tiêu chí đánh giá hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	42
Bảng 2.1. Chỉ tiêu đánh giá mức độ đô thị hóa vùng Thủ đô Hà Nội và Vùng thành phố Hồ Chí Minh:	54
Bảng 2.2. Chỉ tiêu đánh giá mức độ đô thị hóa năm thành phố trực thuộc Trung ương:.....	55
Bảng 2.3. Bảng đánh giá so sánh mức độ đô thị hóa	55
Bảng 2.4. Danh mục quy chuẩn liên quan đến ngành Xây dựng.....	70
Bảng 2.5: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của một số khu đô thị tại Hà Nội.....	73
Bảng 2.6. Mật độ xây dựng vượt phép KĐT Trung Hòa Nhân Chính	74
Bảng 2.7. Mật độ xây dựng vượt phép Tại KĐT Linh Đàm.....	74
Bảng 2.8. Tình hình mua bán nhà ở tại TP.HCM từ năm 2013 -2016.....	88
Bảng 2.9. tổng hợp cơ cấu sản phẩm giao dịch bất động sản ở TP.Hà Nội.....	90
Bảng 2.10. cơ cấu sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện mở bán từ quý 4-2017 đến hết quý 2-2018.....	90
Bảng 2.11. Báo cáo tình hình vi phạm và xử lý vi phạm TTXD ở một số tỉnh, thành năm 2014	96
Bảng 2.12. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí hiệu lực	99
Bảng 2.13. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí hiệu quả.....	101
Bảng 2.14. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí phù hợp	103
Bảng 2.15. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí bền vững	106
Bảng 3.1. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).....	131

DANH MỤC HÌNH

Hình 1.1 Mô hình nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	40
Hình 1.2. Mô hình OUTCOME	41
Hình 2.1. Tỷ lệ dự án phân theo quy mô diện tích đất.....	58
Hình 3.1. Phân nhóm các chỉ số đánh giá thực thi quy hoạch	124

DANH MỤC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 1.1. Hệ thống quản lý nhà nước về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	27
Sơ đồ 1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.....	46
Sơ đồ 2.1. Thủ tục thẩm tra đầu tư.....	77

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 2.1: Diện tích nhà ở bình quân đầu người	61
Biểu đồ 2.2. Số vốn và số lượng doanh nghiệp thành lập mới ngày càng tăng...80	
Biểu đồ 2.3. Tình hình các nhà đầu tư mua bất động sản tại Việt Nam giai đoạn 2006-2015.....	81
Biểu đồ 2.4. Dư nợ tín dụng cho vay bất động sản tại Việt Nam (2004-2015)	82
Biểu đồ 2.5. FDI vào Bất động sản Việt Nam	83
Biểu đồ 2.6. Diễn biến lượng giao dịch bất động sản của năm 2006- 2015	88
Biểu đồ 2.7. Tốc độ tăng trưởng GDP và sự biến động của thị trường BĐS	109

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do lựa chọn đề tài luận án.

Phát triển nhà ở là một trong những nội dung quan trọng của chính sách phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, bảo đảm nhu cầu thiết yếu của người dân. Nhà nước ban hành chính sách thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển, đồng thời có chính sách để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Đảng và Nhà nước ta luôn quan tâm giải quyết vấn đề nhà ở cho người dân, đã có nhiều cơ chế, chính sách liên quan đến nhà ở được ban hành nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở và chăm lo chỗ ở cho người dân, cụ thể như: chính sách giải quyết nhà ở cho người có công với cách mạng; Nhà ở cho các hộ nghèo các đối tượng gặp khó khăn về nhà ở; nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị ; nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sỹ, trí thức; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở cho công nhân lao động...

Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và Tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại QĐ số 2127/QĐ –TTg ngày 30-11-2011 và đặt ra mục tiêu diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 29m²/sàn/người. Với tỷ lệ đô thị hóa dự kiến đạt 40%, dân số các đô thị ngày càng tăng, nhu cầu về nhà ở cho người dân đô thị ngày càng lớn đòi hỏi huy động mọi cầu nguồn lực để triển khai các dự án nhà ở đô thị trên phạm vi cả nước [14].

Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay đang chiếm tỷ trọng lớn trong chiến lược phát triển nhà ở đô thị, trong giai đoạn từ khi triển khai thực hiện chiến lược đến nay. Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đã đạt được một số thành tựu quan trọng, tuy nhiên cũng bộc lộ khá nhiều tồn tại bất công cần phải khắc phục. Về nguyên nhân, một trong những nguyên nhân chủ yếu có tác động mạnh mẽ đến hiệu quả triển khai thực hiện các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là do việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước từ trung ương đến các địa phương, từ quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, tài chính tín dụng cho đến chính sách người thụ hưởng nhà ở và quản lý số lượng nhà ở, cơ cấu tổ chức phát triển và quản lý nhà ở, khoa học công nghệ,...

Tình hình phát triển nhà ở đô thị trong thời gian qua nhanh về số lượng nhưng chất lượng thấp, đặc biệt, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa đồng bộ. Một trong những nguyên nhân của tình trạng trên là do trình độ và năng lực quản lý, duy trì và phát triển các đô thị chưa đảm bảo tính bền vững, chưa cân đối giữa phát triển nhà ở với phát triển hạ tầng phục vụ đời sống của người dân tại các khu đô thị đang diễn ra phổ biến.

Mặc dù đã có một số nghiên cứu trong và ngoài nước về phát triển nhà ở nói chung, chính sách phát triển nhà ở nói riêng, tuy nhiên các nghiên cứu này hầu như chưa gắn với việc quản lý nhà nước trong đầu tư phát triển dự án nhà ở khu đô thị, chưa làm rõ được nội dung, tính chất, các yếu tố tác động cũng như đánh giá cụ thể thực trạng đầu tư phát triển dự án nhà ở khu đô thị, các giải pháp nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên phạm vi cả nước.

Xuất phát từ các vấn đề trên, NCS chọn nghiên cứu ***“Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam”*** làm đề tài luận án trình độ tiến sĩ, chuyên ngành Quản lý Kinh tế với mong muốn hệ thống hóa, làm rõ và bổ sung cơ sở lý luận; nghiên cứu kinh nghiệm Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của một số nước trên thế giới, rút ra bài học cho Việt Nam; nghiên cứu thực trạng công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam; trên cơ sở đó, đề xuất một số giải pháp mang tính khả thi nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu đã công bố liên quan đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

2.1. Các nghiên cứu đã công bố ở nước ngoài

Lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là lĩnh vực luôn được các nhà quản lý quan tâm. Thế giới đã có nhiều công trình nghiên cứu về nội dung liên quan đến quản lý đầu tư phát triển nhà ở với nhiều góc độ tiếp cận khác nhau:

1). Tác giả Arthur C. Nelson của Georgia Institute of Technology, Rolf Pendall của Đại học Cornell, Casey J. Dawkins của Georgia Institute of Technology, Gerrit J. Knaap (2002) đã công bố nghiên cứu về *“Mối liên hệ giữa tăng trưởng và khả năng mua nhà”* tại Đại học Maryland. Đã đề cập đến vấn đề: quản lý đất phát triển nhà ở; chi phí xây dựng công trình phát triển nhà ở, cơ sở hạ tầng công cộng;

kiểm soát tăng trưởng phát triển bền vững. Báo cáo đánh giá toàn diện các vấn đề về vai trò của quản lý nhà nước đối với giá nhà ở mức trung bình, tạo điều kiện cho nhiều đối tượng xã hội có thể tiếp cận (mua nhà) được. Báo cáo nhận định trong dài hạn, nhu cầu thị trường nhà ở tăng và khả năng quỹ đất xây dựng nhà ở hạn chế, là những yếu tố làm tăng giá nhà ở khu đô thị. Tuy nhiên, QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị chưa được đề cập nhiều trong nghiên cứu này [62].

2). Nghiên cứu của Muiyiwa Elijah Agunbiade (9/2012) với tiêu đề” *Quản lý đất ở*” Đại học Melbourne, Melbourne, Victoria3010, Australia đã nêu vấn đề về những thách thức chung trong việc giao đất xây dựng nhà ở. Việc xây dựng nhà ở tại các khu đô thị mới không ngừng đối mặt với thách thức bởi các vấn đề: tự nhiên, kinh tế, kỹ thuật, xã hội, hành chính, chính trị và thể chế. Trong số này có vấn đề tăng trưởng nhanh về dân số và đô thị hóa bùng phát do làn sóng di cư trong nước và quốc tế. Đối với hầu hết các nước, không phân biệt cấu trúc chính trị của các chính sách quốc gia, quy trình phát triển và quản lý nhà ở tại các khu đô thị thường do nhiều đơn vị cùng quản lý.

Do đó, việc thực hiện các chính sách về nhà ở, thường không tránh khỏi tình trạng rời rạc giữa các cơ quan thuộc Chính phủ và các cấp chính quyền khác nhau. Cơ quan chính phủ chịu trách nhiệm quản lý nhà ở, đất ở tại các đô thị (quyền sử dụng nhà ở, giá đất, các giao dịch về mua - bán nhà ở, đất ở) thường xây dựng chính sách quản lý dựa trên các tiêu chuẩn và chức năng của từng cơ quan, dẫn đến các quy trình quản lý hành chính giữa các cơ quan thường khác nhau, không đồng nhất với quản lý đầu tư và mua bán nhà ở [70].

3). Terence M. Milstead (2008) đã bảo vệ đề tài “Phát triển đô thị tại Post -Soviet” tại Đại học Khoa học xã hội Bang Florida. Tác giả đã đề cập đến vấn đề nhà ở và phát triển đô thị tại một thành phố của Liên Xô cũ. Phân tích, đánh giá nhà ở Châu Âu và cung cấp số liệu về hộ gia đình đã thúc đẩy đổi mới chính sách về quản lý nhà ở với các quy chuẩn, điều kiện của các tòa nhà và không gian mở giữa các tòa nhà, chất lượng cảm nhận tại khu, đặc điểm kinh tế - xã hội của cư dân tại các khu đô thị.

Tác giả đề cập đến chính sách nhà ở, được thiết kế theo hướng khuyến khích kiểu kiến trúc nhà ở trong các thành phố cổ (Old Town). Đề cập tốc độ phát triển của xây nhà tự phát và các khía cạnh về môi trường xung quanh các tòa nhà tự phát, các

điều kiện không gian mở; đặc biệt liên quan đến các hoạt động tự phát trong xây dựng nhà ở [72].

4). Tác giả Terence Milstead (8/2009), đã công bố báo cáo “*National Urban Development Housing Framework (2009-2016)*” (*Phát triển nhà ở trong phạm vi phát triển đô thị quốc gia 2009-2016*) tại Viện Nghiên cứu Phát triển Philippine với sự hỗ trợ của UN-HABITAT và Chương trình Phát triển của Liên Hợp Quốc (UNDP). Trong công trình khoa học này, tác giả đã đề cập đến vấn đề:

Phát triển đô thị quốc gia và nhà ở (NUDHF. 2009-2016) nhằm thiết kế để cung cấp một chiến lược vĩ mô cho phát triển nhà ở và đô thị, bao gồm các chính sách và chiến lược hướng dẫn các nỗ lực của chính phủ Philippines trong việc cải thiện hiệu suất và hiệu quả của hệ thống đô thị cả nước; đánh giá môi trường thể chế và vai trò của các cấp chính quyền địa phương (LGU); xác định các vấn đề hiện tại và trong giai đoạn 2009-2016; xây dựng chiến lược hướng tới việc đạt được sự phát triển, trên cơ sở bổ sung các chính sách hiện hành và xây dựng chính sách phát triển nhà ở khu đô thị có hiệu quả, đồng thời NUDHF. 2009-2016 đánh giá năng lực của các thể chế hiện hành để thực hiện các chiến lược khuyến khích [73].

5). Nghiên cứu của Olotuah. A.O. và Bobadoye (2009) về “*Cung cấp nhà ở bền vững cho người nghèo đô thị*” công bố tại Khoa Kiến trúc, Đại học Công nghệ Liên bang Akure Nigeria. Đề cập việc phát triển nhà ở cho người nghèo là một trong những thách thức lớn nhất đối với nhân loại trong thế kỷ XXI. Nghiên cứu đã chỉ ra tầm quan trọng của việc phát triển nhà ở cho người nghèo, những thách thức của vấn đề chính sách nhà ở cho người nghèo là đặc biệt cần thiết ở các khu vực đô thị ở các nước chậm phát triển và có sự bùng nổ dân số đô thị hóa; tăng trưởng dân số và sự di cư ồ ạt của dân cư nông thôn ra thành phố đã gia tăng phức tạp nhu cầu nhà ở đô thị [71].

6). Giáo sư Belinda Yuen (01/05/2005) công bố hai công trình nghiên cứu về “*Phát triển đô thị và bảo tồn bản sắc*” và “*Singapore Nhà ở, đô thị và chất lượng của cuộc sống*” thuộc Khoa Bất động sản và môi trường, Đại học Quốc gia Singapore đăng trên Tạp chí Phát triển đô thị toàn cầu ngày 01 tháng 05 năm 2005, đã nêu lên những giá trị văn hóa của từng vùng miền của đất nước, cần phải bảo tồn và gìn giữ bản sắc nhưng vẫn cần phải phát triển đô thị và nhà ở để đáp ứng nhu cầu của con người [63].

7). Masahiro Kobayashi, Cục trưởng Cục Thị trường, Nghiên cứu và Khảo sát Toàn cầu và là Tổng giám đốc về Các vấn đề Quốc tế, Phòng Chiến lược Công ty,

Cơ quan Tài chính Gia cư Nhật Bản (JHF). Trong báo cáo thường kỳ của Viện nghiên cứu Ngân hàng Phát triển Châu Á tháng 3/2016 với bài “*Chính sách nhà ở và thị trường nhà ở ở Nhật Bản*” nội dung đề cập đến các vấn đề liên quan chính sách quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của Nhật Bản. Nhật Bản có Tổng công ty nhà ở Nhật Bản (nay là cơ quan phục hồi đô thị) và Tổng công ty cho vay nhà ở Chính phủ (nay là Cơ quan Tài chính Nhà ở Nhật Bản).

Đạo luật nhà ở Công cộng cho phép các đơn vị chính quyền địa phương (LGU) xây dựng nhà công cộng cho người có thu nhập thấp thuê. Tổng Công ty nhà ở Nhật Bản (JHC) thành lập nhằm thúc đẩy xây dựng nhà ở tập thể và cung cấp đất ở cho người có thu nhập trung bình ở các khu đô thị lớn. Chính sách nhà ở tại Nhật Bản; đưa ra những vấn đề cân bằng giữa xây dựng mới và phát triển thị trường tài chính đầu tư nhà ở hiện có; đưa ra cảnh báo với các thử nghiệm phát triển nhà ở trong xã hội đang được tiến hành, cần phải quản lý chặt chẽ theo sự thay đổi của xu hướng thị trường phát triển nhà ở, tránh sự đầu tư phát triển không lành mạnh [68].

8). LEE Shang Ki (2009), “*Kinh nghiệm phát triển nhà ở đô thị tại Hàn Quốc*”, Tạp chí Hội Quy hoạch phát triển Đô thị Việt Nam. Tác giả Nghiên cứu tỉ lệ phát triển đô thị. Chính phủ đã nỗ lực tập trung vào việc tăng cường số lượng nhà ở cho hộ gia đình có thu nhập thấp. Việc hình thành Nhà công cộng cho người dân, dựa vào các nguồn quỹ tư nhân, đặc biệt các khoản chi trả từ những người mua nhà, để có thể phát triển thêm chương trình nhà ở, tìm kiếm lợi nhuận bằng cách phát triển các dự án nhà cho người có mức thu nhập trung bình, tiến hành triển khai dự án tại các thành phố lớn nơi mà nhu cầu về nhà đang ở mức cao và dựa vào các chương trình bất động sản lớn hay chương trình các khu đô thị mới...[67].

2.2. Các nghiên cứu đã công bố ở trong nước

1). Công trình nghiên cứu của Nguyễn Văn Hoàng (2009) về “*Nâng cao năng lực quản lý đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị (Ứng dụng Hà Nội)*” đề cập đến những vấn đề cơ bản về thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Tác giả đề cập đến hoạt động quản lý đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn bộc lộ nhiều hạn chế: hệ thống các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn chồng chéo, hiệu lực thi hành chưa cao; nhiều đô thị còn thiếu vắng cơ quan chuyên trách quản lý nhà nước về thị trường nhà ở, đất ở đô thị; công tác quản lý nhà ở, đất ở tại một số đô thị không tập trung một đầu mối; cơ quan QLNN về nhà ở tách riêng với

cơ quan QLNN về đất ở...Công trình nghiên cứu đã đề cập đến QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị nhưng chưa đề cập đến những nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị [26].

2). Nghiên cứu của Phạm Ngọc Tuấn (2015) về *”Phát triển các Khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh theo hướng bền vững”* đã đề cập đến việc phát triển các đô thị mới ở Thành phố Hồ Chí Minh, đô thị lớn nhất nước về quy mô cũng như tiềm lực, có vai trò trung tâm, động lực phát triển kinh tế - xã hội các tỉnh phía Nam và vùng Nam bộ.

Nghiên cứu đã hệ thống hóa các tiêu chí phát triển đô thị, phân tích định hướng phát triển đô thị dựa trên hệ thống các tiêu chí phát triển đô thị bền vững ở Việt Nam và đề xuất cấu trúc phát triển khu đô thị mới; xây dựng các nguyên tắc, giải pháp quy hoạch khu đô thị mới theo hướng bền vững; đưa ra các mô hình phát triển bền vững, hàn gắn những giá trị kinh tế - xã hội và môi trường sinh thái ở thời điểm hiện tại và trong tương lai; thúc đẩy sự thay đổi xã hội với mục tiêu đáp ứng nhu cầu vật chất và phi vật chất của con người; nâng cao hiệu quả hoạt động của các tổ chức hướng đến sự bền vững; bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên mà thế hệ tương lai đang phải phụ thuộc. Tuy nhiên công trình nghiên cứu không giải quyết tổng thể việc QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong cả nước [46].

3). Nguyễn Phạm Quang Tú (2013) trong nghiên cứu *“Khảo sát đánh giá tình hình và hiệu quả đầu tư các khu đô thị mới, trên cơ sở đó đề xuất cơ chế chính sách nhằm nâng cao hiệu quả quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu đô thị mới”* là Dự án sự nghiệp kinh tế của Viện kinh tế xây dựng, Bộ Xây dựng, đã đề cập vấn đề đảm bảo sự hài hòa về lợi ích của người dân, nhà nước và nhà đầu tư. Nghiên cứu đã chỉ ra, các dự án khu đô thị đã góp phần giải quyết cơ bản vấn đề bức xúc về nhà ở đô thị, làm tăng trưởng kinh tế, giải quyết việc làm, kích thích ngành kiến trúc, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, nội thất... Việc đầu tư phát triển khu đô thị đã huy động được các nguồn lực xã hội, như: đất đai, tài chính và sự tham gia của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước...

Tuy nhiên, đây là dự án sự nghiệp kinh tế: khảo sát đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển khu đô thị mới nên chưa đi sâu phân tích phân tích cụ thể các nội dung chủ yếu của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, thị trường nhà ở đô thị [47].

4). Nghiên cứu của Đinh Trọng Thắng (2014) về “*Cơ sở lý luận và thực tiễn phát triển các kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đô thị tại Việt Nam*” đã đưa ra một hệ thống các quan điểm và chính sách nhằm tạo dựng và phát triển các kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đô thị Việt Nam trong giai đoạn 2012 – 2020 [48].

Đưa ra bài học phát triển các kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đô thị tại Việt Nam và xây dựng mô hình kinh tế lượng để đánh giá các tác động và điều kiện quyết định lựa chọn kênh huy động vốn đầu tư nhà ở của các hộ gia đình; đánh giá khả năng thanh toán về tài chính nhà ở của các hộ gia đình.

Đây là một nghiên cứu về lĩnh vực tài chính của sản phẩm nhà ở, đã gợi ý cho luận án về việc đề xuất mô hình xã hội hóa nguồn lực trong phân giải pháp huy động vốn cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của luận án[48].

5). Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bồng (2011) nghiên cứu đề tài “*Quản lý đất đai và bất động sản đô thị*” đề cập đến vấn đề chính sách, thể chế, pháp luật, quy hoạch sử dụng đất đô thị, bất động sản đô thị, tổ chức bộ máy nhà nước về quản lý và thị trường bất động sản, cơ cấu bộ máy quản lý nhà nước về đất đô thị, bộ máy quản lý đất đai cấp Trung ương, bộ máy quản lý đất đai cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, bộ máy quản lý đất đai cấp huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; vai trò của QLNN về đất đô thị; nguyên tắc, phương pháp quản lý về đất đô thị.

Đây là các nội dung về quản lý đất đai gắn liền với việc QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, nhưng không đánh giá hết các vấn đề quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay ở Việt Nam[11].

6). Nguyễn Dương Danh (2011) nghiên cứu “*Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam 2011-2050*”, đề án đã đề cập đến thực trạng đô thị Việt Nam, chiến lược phát triển đô thị Việt Nam 2011-2050; xác định quy mô tối ưu của đô thị, cải tạo đô thị cũ, xây dựng đô thị mới. Đưa ra một số biện pháp thực hiện chiến lược phát triển đô thị Việt Nam(2011-2050), cần có chính sách hợp lý về quản lý đất đai, xem xét sửa đổi một số văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về phân cấp quản lý giữa cơ quan Trung ương và các địa phương.

Mục tiêu chung là từng bước xây dựng hoàn chỉnh hệ thống nhà ở khu đô thị, theo mô hình mạng lưới đô thị Việt Nam, khắc phục tình trạng đô thị tự phát, làm mất cân đối sự phát triển giữa các vùng miền, tác động xấu đến phát triển kinh tế - xã

hội, đề tài này tác giả không phân tích sâu các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của Việt Nam[23].

7). Phạm Ngọc Trụ (2015) nghiên cứu đề tài ” *Đô thị trung tâm với việc phát triển kinh tế - xã hội vùng Đồng bằng sông Hồng*”, Luận án tiến sĩ, Viện Chiến lược phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư; đã chỉ ra vai trò đô thị trung tâm đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng (đặc biệt vai trò gia tăng quy mô, trình độ phát triển và sự lôi kéo phát triển chung của vùng).

Nghiên cứu đề cập đến sự phát triển quá nhanh các khu đô thị trung tâm, dẫn tới thiếu cơ sở hạ tầng như: hệ thống giao thông, khu vui chơi, bệnh viện, trường học..., làm cho thị trường nhà đất nảy sinh nhiều bất ổn. Tác giả đưa ra vùng quy hoạch phát triển là đồng bằng sông Hồng, và không phân tích sâu đến năng lực QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị [49].

8). Phạm Văn Bình (2015) nghiên cứu đề tài ” *Chính sách thuế nhà ở đất ở tại Việt Nam*” Luận án Tiến sĩ, Trường Đại Học Kinh Tế Quốc Dân; đề cập thuế nhà ở, đất ở là một trong những loại thuế xuất hiện sớm nhất trong hệ thống thuế của nhiều nước trên thế giới, việc triển khai thực hiện chính sách thuế nhà ở, đất ở bước đầu đã phát huy tác dụng tích cực trên các khía cạnh tài chính, kinh tế, xã hội.

Nghiên cứu đã nêu xu hướng chung của các quốc gia trên thế giới, đặc biệt các quốc gia đang phát triển cần hoàn thiện hệ thống chính sách thuế nhà ở, đất ở, làm rõ sự cần thiết của chính sách thuế, cũng như quy trình, cơ sở đánh thuế, khả năng và hình thức thuế nhà ở, đất ở nghiên cứu xây dựng và hoàn thiện chính sách thuế đối với nhà ở, đất ở phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của mỗi nước, đáp ứng yêu cầu trọng tâm của công cuộc cải cách và xu hướng phát triển chung của chính sách thuế nhà ở, đất ở trên thế giới [3].

9). Nguyễn Quang (2009) đã báo cáo đề tài ” *Nghiên cứu hồ sơ lĩnh vực nhà ở* ” tại hội thảo UN – Habitat về lĩnh vực phát triển nhà ở tại Việt Nam, áp dụng cho các khu đô thị phân tích toàn diện lĩnh vực nhà ở, làm sáng tỏ các khía cạnh khác nhau của hệ thống cung ứng nhà ở trong nước, bao gồm những vướng mắc và trở ngại trong quá trình thực hiện mục tiêu chỗ ở phù hợp cho mọi người dân; cung cấp kiến thức về lĩnh vực nhà ở, hỗ trợ Chính phủ, Bộ xây dựng, chính quyền địa phương và trung ương đề ra những chính sách phù hợp và khuyến nghị việc cung ứng nhà ở

tại Việt Nam. Khung chính sách của UN – Habitat về nhà ở đã nhấn mạnh các chiến lược kích thích sản xuất chỗ ở phù hợp cho các khu đô thị [39].

10). Giáo trình “*Quản lý quy hoạch xây dựng và kết cấu hạ tầng ở đô thị*” của Nguyễn Ngọc Châu (2011), Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam; đã chỉ ra những tồn tại trong quản lý đầu tư quản lý đô thị; trong đó, tác giả nhấn mạnh một số nội dung: Công tác quy hoạch đô thị chưa đáp ứng nhu cầu của thị trường nhà ở, đất ở đô thị; công tác quy hoạch còn lúng túng và xây dựng không theo quy hoạch phá vỡ quy trình của quy hoạch chuyên ngành; thiếu cách nhìn tổng quát lâu dài trong quy hoạch, tạo ra sự mất cân đối về hình thể kiến trúc, kết cấu hạ tầng và những vấn đề đô thị hóa; bộ máy QLNN các đô thị còn nhiều khâu trung gian, chồng chéo, yếu kém trong quản lý...Nghiên cứu chỉ ra QLĐT là chức năng quản lý nhà nước, xác định vai trò của chính quyền đô thị trong QLNN nhưng không đi sâu vào các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị [21].

11). Nguyễn Anh Tuấn (2012) đã thực hiện đề tài “*Nghiên cứu đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội của các dự án đầu tư phát triển khu đô thị mới, mô hình tổ chức và quản lý các hoạt động công ích trong khu đô thị mới hình thành theo các dự án đầu tư*”, Viện kinh tế xây dựng, Bộ Xây dựng: Đề tài nghiên cứu đã đánh giá việc đầu tư phát triển khu đô thị mới về quy mô, tính chất và mức độ tác động của dự án đến sự phát triển kinh tế - xã hội đối với địa phương và khu vực; cơ chế chính sách, phương thức tổ chức quản lý vận hành, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, đây cũng là một trong những vấn đề quan trọng của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Tuy nhiên công trình chưa nghiên cứu các vấn đề về cơ sở lý luận, thực trạng và giải pháp của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam, trên cơ sở nghiên cứu lý luận phân tích, đánh giá những mặt mạnh, mặt hạn chế, nguyên nhân của hạn chế; lựa chọn đề xuất hệ thống giải pháp khoa học nâng cao hiệu quả QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay [50].

2.3. Một số vấn đề thuộc luận án chưa được các công trình đã công bố nghiên cứu giải quyết

Thứ nhất, các công trình này mới dừng lại ở việc đánh giá, phân tích nhận xét thực trạng và kinh nghiệm về đầu tư phát triển nhà ở nói chung, và nhà ở đô thị nói riêng, phân tích cụ thể về nhu cầu thị trường nhà ở và khả năng quỹ đất xây dựng nhà ở hạn chế, công tác quy hoạch đô thị nói chung, một số chính sách của

chính phủ nhằm giải quyết nhu cầu ở của người dân đô thị.... Tuy nhiên, các công trình trên chưa thực sự nghiên cứu chuyên sâu, cũng như có những phân tích đánh giá về các nội dung của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay. Trong khi hiện nay nhà ở khu đô thị tại Việt nam ngày càng chiếm tỷ trọng lớn.

Thứ hai, cho đến nay các điều kiện về hội nhập môi trường quốc tế, môi trường quốc gia cũng như những xu thế mới của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đã có nhiều thay đổi cùng với sự phát triển chung của kinh tế thế giới, do đó các tác động của QLNN đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cũng cần phải được xem xét trong các điều kiện mới. Các nghiên cứu trên chưa có các đánh giá quản lý nhà nước về nhà ở khu đô thị theo hệ thống tiêu chí quản lý.

Thứ ba, các nghiên cứu trên chưa đề cập sâu tới các vấn đề lý luận của QLNN đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như: khái niệm, mục tiêu, nguyên tắc và nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; chưa đề cập sâu tới vai trò quản lý của nhà nước đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; chưa đưa ra được phương pháp cụ thể để đánh giá các nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Các "khoảng trống" trên sẽ là cơ sở để luận án tập trung làm rõ các vấn đề còn tồn tại cả về mặt lý luận và thực tiễn trong QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện.

2.4. Một số vấn đề luận án sẽ tập trung nghiên cứu giải quyết

Thứ nhất: Luận án xác định các nội dung cơ bản để tiếp cận thực trạng và đánh giá quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam;

Thứ hai: Phân tích thực trạng, các nhân tố tác động đến QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua dựa trên số liệu điều tra, khảo sát tại hai thành phố Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh và các báo cáo đánh giá, thanh tra kiểm tra đã tiến hành và kết luận của các cơ quan có thẩm quyền về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại một số địa phương; đánh giá những thành công, hạn chế, nguyên nhân của hạn chế quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;

Thứ ba: Phân tích, rút ra những bài học kinh nghiệm thực tiễn ở nước ngoài về QLNN về đầu tư phát triển nhà ở dự án khu đô thị để tham khảo cho Việt Nam;

Thứ tư: Đề xuất hệ thống một số giải pháp quản lý nhà nước mang tính khoa học và khả thi, kiến nghị sửa đổi bổ sung một số điều luật, một số tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay nhằm bổ sung, hoàn thiện quan điểm, tính pháp lý cho thời gian tới.

3. Mục tiêu và câu hỏi nghiên cứu đề tài luận án

*** Mục tiêu nghiên cứu đề tài luận án**

 Xây dựng cơ sở lý luận, phân tích thực trạng, đề xuất phương hướng và các giải pháp khả thi nhằm tăng cường hiệu lực, hiệu quả QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các đô thị Việt Nam.

*** Các mục tiêu cụ thể:**

- Hệ thống hóa và xây dựng khung lý thuyết nhằm làm rõ cơ sở lý luận QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- + Làm rõ các khái niệm, nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;

- + Xây dựng mô hình, khung lý thuyết quản lý trong công tác QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam;

- + Xây dựng các tiêu chí đánh giá hiệu lực hiệu quả QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

- Phân tích, đánh giá khách quan thực trạng công tác QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam, cụ thể như:

- + Phân tích đánh giá thực trạng qua bảy nội dung cơ bản được tác giả xây dựng ở phần cơ sở lý luận trong công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam thời gian qua, để tìm ra những ưu điểm, hạn chế, nguyên nhân và những vấn đề đặt ra cần giải quyết;

- + Phân tích những nhân tố ảnh hưởng, điều tra khảo sát và đánh giá hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở theo các tiêu chí;

- + Nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế để rút ra bài học, cũng như chỉ ra những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân trong công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam.

- Đề xuất một số giải pháp có tính khoa học và khả thi nhằm hoàn thiện công tác QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam trong thời gian tới.

3.2. Câu hỏi nghiên cứu đề tài luận án

Để đạt được mục tiêu tổng quát và các mục tiêu cụ thể của đề tài; mang ý nghĩa cả về lý luận và thực tiễn về QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, đề tài sẽ trả lời các câu hỏi trọng tâm sau:

Câu hỏi 1: Phạm trù QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được hiểu như thế nào giữa nhận thức và thực tế ở Việt Nam?

Câu hỏi 2: Thực trạng trong quản lý đầu tư phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam trong giai đoạn 2003-2016 như thế nào? (Trên cơ sở phân tích, đánh giá một số nội dung quản lý nhà nước như: Chiến lược, quy hoạch; hệ thống chính sách pháp luật và quy chuẩn tiêu chuẩn, trình tự thủ tục cấp phép, quản lý về thị trường giao dịch, hoạt động thanh tra, kiểm tra về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị)

Câu hỏi 3: Đây là thành công cũng như những tồn tại, hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam trong giai đoạn 2003-2016: (Trên cơ sở đánh giá hệ thống tiêu chí: tính phù hợp, tính hiệu quả, tính hiệu lực, tính bền vững của việc nâng cao chất lượng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị)

Câu hỏi 4: Làm rõ nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trong QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại Việt nam thời gian qua?

Câu hỏi 5: Cần thực thi những giải pháp nào nhằm hoàn thiện công tác QLNN về đầu tư phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam?

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu đề tài luận án

Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị có nội dung rất lớn, liên quan đến nhiều ngành, nhiều lĩnh vực, nội dung bị giới hạn nên luận án này tập trung vào đối tượng và phạm vi nghiên cứu sau:

4.1 Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của đề tài luận án là quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị bao gồm việc thực thi hệ thống pháp luật và chính sách; việc hoạch định chiến lược, xây dựng và quản lý các quy hoạch phát triển nhà ở đô thị; việc xây dựng, ban hành và quản lý các tiêu chuẩn kỹ thuật và quy trình, quy phạm đầu tư phát triển nhà ở đô thị; quản lý các nguồn vốn đầu tư và sự hoạt động của thị trường bất động sản.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

a. Phạm vi nghiên cứu về thời gian

Luận án nghiên cứu thực trạng quản lý nhà nước về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của Việt Nam trong thời gian từ 2003 – 2016, là thời điểm Luật Xây dựng được Quốc Hội thông qua đánh dấu sự thay đổi trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Định hướng cho kế hoạch phát triển nhà ở khu đô thị từ 2018 – 2020 và định hướng đến năm 2030 theo chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

b. Phạm vi về không gian

Luận án nghiên cứu về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên cơ sở thu thập cơ sở dữ liệu, nghiên cứu điều tra thực tế tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh vì đây là hai Thành phố lớn có nhiều dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, có thị trường giao dịch bất động sản phát triển lớn nhất nước. Nghiên cứu thu thập số liệu của hai khu vực này để đánh giá phân tích tính đại diện cho xu hướng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

c. Phạm vi về nội dung nghiên cứu

Luận án giới hạn nghiên cứu 7 nhóm nội dung của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị gồm:

- Nhóm nội dung quản lý nhà nước xây dựng và thực hiện pháp luật về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;
- Nhóm nội dung quản lý nhà nước đối với chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;
- Nhóm nội dung quản lý nhà nước đối với trình tự thủ tục về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;
- Nhóm nội dung quản lý nhà nước đối với công tác qui chuẩn, tiêu chuẩn về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;
- Nhóm nội dung quản lý nhà nước đối với chủ thể đầu tư, huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;
- Nhóm nội dung quản lý nhà nước đối với thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị;
- Nhóm nội dung quản lý nhà nước đối với việc thanh tra, kiểm tra, giám sát việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

5. Cách tiếp cận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cách tiếp cận nghiên cứu

Luận án tiếp cận từ góc độ vai trò của nhà nước đối với phát triển nhà ở khu đô thị để nghiên cứu và giải quyết vấn đề quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở

khu đô thị Việt Nam. Trong đó, tập trung giải quyết các vấn đề lý luận và thực tiễn theo quá trình quản lý bao gồm: Định hướng chiến lược, quy hoạch, xây dựng chính sách, pháp luật, trình tự thủ tục hành chính, quản lý tiêu chuẩn, quy chuẩn, phê duyệt, kiểm tra giám sát...

5.2. Phương pháp thu thập, xử lý thông tin tư liệu

a. Phương pháp khảo cứu tài liệu

Tổng hợp các nghiên cứu ngoài nước và trong nước có liên quan đến QLNN về đầu tư phát triển nhà ở đô thị; các chủ trương chính sách của Nhà nước, bộ ngành về quản lý đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị Việt Nam; nghiên cứu các khái niệm, nội dung, cơ sở lý luận QLNN về đầu tư phát triển nhà ở đô thị; kinh nghiệm của các nước trong khu vực và thế giới về quản lý đầu tư phát triển nhà ở đô thị...

b. Phương pháp thu thập số liệu

- Phương pháp thu thập thông tin thứ cấp

- + Thu thập thông tin từ cơ quan quản lý nhà nước về quản lý xây dựng, quản lý đất đai, quản lý tài chính, quản lý quy hoạch ở các thành phố lựa chọn;
- + Báo cáo của các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;
- + Thu thập thông tin trên sách, tạp chí, mạng Internet; số liệu thống kê của các cơ quan Bộ ngành.

- Phương pháp thu thập thông tin sơ cấp:

- + Phỏng vấn theo bảng hỏi mở về thực trạng QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; đối tượng là lãnh đạo, cán bộ làm việc tại các cơ quan, tổ chức như: Các doanh nghiệp; Sở, ban ngành, cục, vụ, viện nghiên cứu.
- + Quá trình nghiên cứu đã tiến hành thu thập thông tin qua 450 phiếu điều tra, trong đó có 180 phiếu đã tiến hành điều tra trả lời qua điện thoại, 270 phiếu tác giả gặp phỏng vấn hoặc gửi phiếu để người cung cấp thông tin trả lời trực tiếp trên phiếu điều tra.

Tác giả tiến hành điều tra, thu thập số liệu sơ cấp qua 3 bước sau đây:

Bước 1. Xác định mẫu điều tra:

Đối tượng điều tra là 50 Doanh nghiệp, 10 cơ quan tổ chức liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, và các chuyên gia khác. Đối tượng điều tra được chia theo chức năng, nhiệm vụ chính gồm 4 loại hình DN sau đây:

+ *Doanh nghiệp Tư vấn quy hoạch, thiết kế*: là các DN tiến hành hoạt động quy hoạch, thiết kế, tư vấn về dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ *Nhà thầu Xây dựng*: là các DN tiến hành hoạt động xây dựng các công trình về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ *Doanh nghiệp bất động sản*: là các đơn vị hoạt động chính trong việc kinh doanh, khai thác, môi giới và là chủ đầu tư các dự án về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ *Cơ quan tổ chức*: Sở xây dựng, Cục, vụ, viện nghiên cứu kinh tế thuộc các Bộ ngành, cơ quan TW.

Bước 2. Thiết kế nội dung phiếu khảo sát

TT	Nội dung đánh giá	Mức độ đánh giá				
I	Tiêu chí hiệu lực	1	2	3	4	5
II	Tiêu chí hiệu quả	1	2	3	4	5
III	Tiêu chí phù hợp	1	2	3	4	5
IV	Tiêu chí bền vững	1	2	3	4	5
V	Những bất cập trong QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam:					
VI	Nguyên nhân của những bất cập trong QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam					

* *Lựa chọn đáp án phù hợp nhất đối với mỗi câu hỏi dưới đây theo mức độ đồng ý với nhận định của tác giả theo 5 cấp độ:*

1. Rất không đồng ý; 2. Không đồng ý; 3. Phân vân ; 4. Đồng ý; 5. Hoàn toàn đồng ý.

Bước 3. Điều tra chính thức

Để chuẩn bị cho điều tra chính thức, tác giả tiến hành phương án điều tra về các thông tin cụ thể:

Thời gian khảo sát: từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2016, tại các doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

- *Địa điểm điều tra*: TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh.

- *Đối tượng điều tra*: 50 Doanh nghiệp, 10 cơ quan tổ chức liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Lãnh đạo, chuyên viên quản lý nhà nước (10 cơ quan, tổ chức nghề nghiệp bao gồm: Sở, ban ngành, cục, vụ, viện nghiên cứu): 100 (phiếu)

- Lãnh đạo, cán bộ của 50 Doanh nghiệp: 200 (phiếu)
- Các chuyên gia, người dân sống tại khu đô thị: 150 (phiếu)
- Tổng số phiếu: 450 (phiếu)
- *Hình thức điều tra*: chia thành 2 nhóm:

+ Thu thập dữ liệu bằng điều tra trực tiếp bằng phiếu: là 20 DN, 10 cơ quan tổ chức, tác giả đã đi đến trực tiếp các đơn vị thu thập các thông tin trên phiếu điều tra doanh nghiệp.

+ Thu thập dữ liệu bằng hình thức điều tra gián tiếp: là 30 DN còn lại, tác giả sẽ gọi điện và làm việc với những cán bộ quản lý (giữ chức vụ từ phó phòng trở lên, phụ trách công việc liên quan trực tiếp đến việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị) và phỏng vấn các chuyên gia về bất động sản, người dân sống tại các dự án nhà ở khu đô thị.

c. Phương pháp xử lý và phân tích số liệu điều tra

Đề tài đã nghiên cứu thực tiễn thông qua điều tra, khảo sát, phỏng vấn, tiếp xúc và quan sát trực tiếp để thu thập thông tin phục vụ cho đề tài, cụ thể gồm:

- Luận án khảo sát, phân tích định lượng để đánh giá kết quả đạt được của từng mặt trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam; lượng hóa các nhân tố ảnh hưởng tới QLNN về đầu tư phát triển nhà ở các khu đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh.

Thông qua thu thập thông tin, số liệu các tài liệu sơ cấp, thứ cấp từ các Doanh nghiệp, các cơ quan tổ chức liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; nghiên cứu các văn bản pháp luật, đề tài các cấp, luận án tiến sĩ, các thông tin thống kê trình bày về lĩnh vực QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam. Dựa vào nguồn tài liệu thứ cấp để xây dựng cơ sở lý luận; nguồn tài liệu sơ cấp và thứ cấp để phân tích, đánh giá thực trạng theo các tiêu chí và chỉ tiêu đánh giá QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam; xác định nguyên nhân và các yếu tố ảnh hưởng đến QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

Tác giả tiến hành so sánh, phân tích, tổng hợp số liệu trong những điều kiện cụ thể. Qua đó đánh giá thực trạng để tìm nguyên nhân dẫn đến các hạn chế cần khắc phục đối với QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

Các số liệu thu thập khảo sát được tổng hợp phân tích so sánh trên bảng excel, luận án thống kê và lựa chọn mẫu, sau đó tổng hợp số lượng mẫu được lựa chọn.

- + Tổng hợp số lượng phiếu theo từng tiêu chí;
- + Phân loại mức độ đánh giá tại mẫu phiếu của từng tiêu chí;

+ Xác định tỷ trọng (%) của từng mức độ so với tổng lượng phiếu thu được của tiêu chí đó.

- Luận án phân tích định tính để đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư, điều kiện đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, trên cơ sở đó đưa ra định hướng và giải pháp cho việc hoàn thiện cơ chế quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

5.3. Các phương pháp nghiên cứu

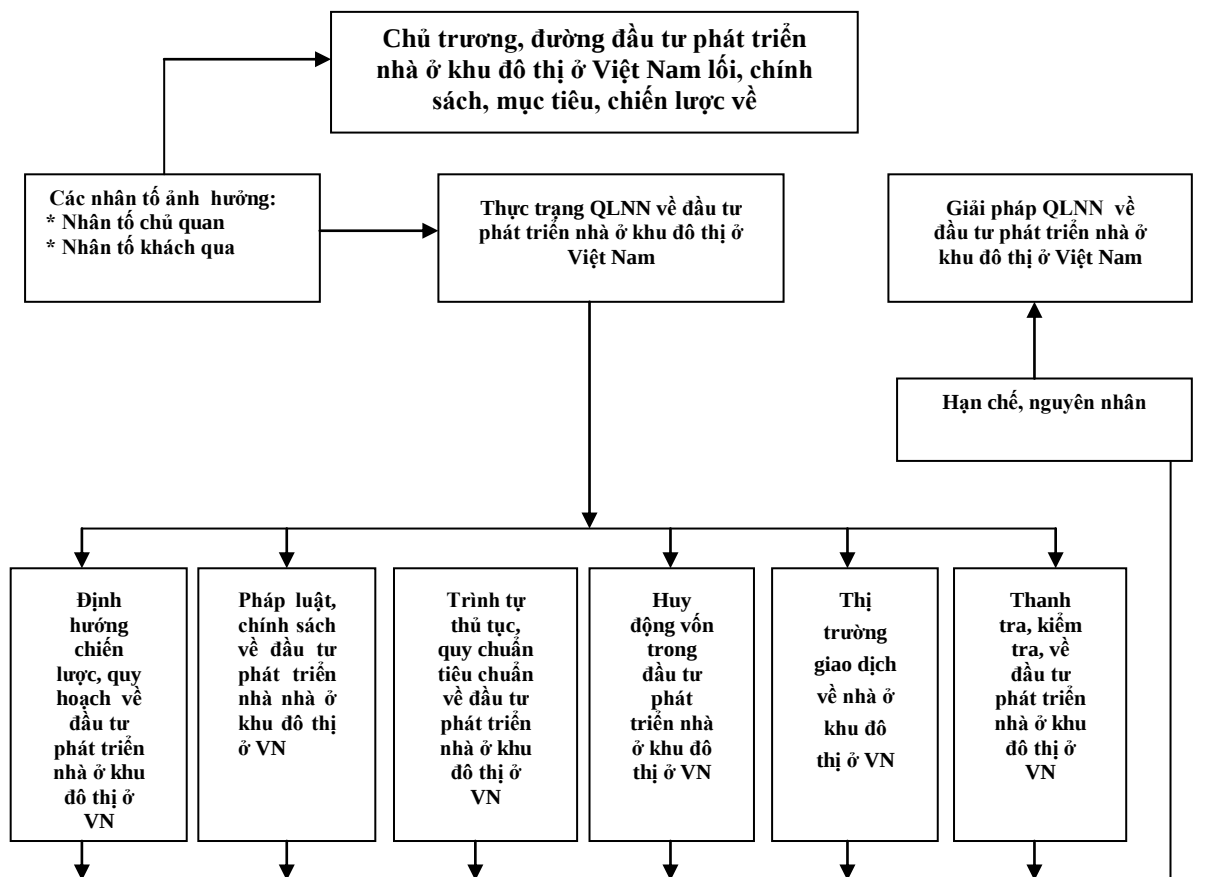
- Luận án sử dụng phương pháp tổng hợp, vận dụng lý luận và phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng trong phân xây dựng cơ sở lý luận và tổng quan.

- Luận án sử dụng phương pháp phân tích, chứng minh, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh, sử dụng mô hình OUTCOME xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá hiệu lực hiệu quả nhằm phân tích đánh giá thực trạng của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam trong thời gian qua.

- Luận án sử dụng phương pháp chuyên gia, tham khảo ý kiến các nhà khoa học về các nội dung liên quan ở các chương, mục, tiểu mục của luận án.

5.4. Khung phân tích lý thuyết của luận án

Quy trình nghiên cứu của đề tài luận án được mô hình hóa qua sơ đồ sau:



Nguồn, Tác giả xây dựng

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của nghiên cứu đề tài

i). Về mặt lý luận

Thứ nhất: Luận án bổ sung, hoàn thiện, đưa ra mô hình và góp phần làm rõ khung lý thuyết và về QLNN trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay.

Thứ hai: Xác định nội dung cơ bản, có ý nghĩa quan trọng của QLNN trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam, bao gồm bảy nội dung sau: Xây dựng chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; Xây dựng pháp luật, chính sách đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; QLNN về thực hiện trình tự thủ tục; QLNN về quy chuẩn-tiêu chuẩn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; QLNN về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; QLNN về thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị; QLNN về công tác thanh tra, kiểm tra đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Thứ ba: Luận án xác định những tiêu chí để đánh giá tính phù hợp, tính hiệu lực, tính hiệu quả, tính bền vững của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Thứ tư: Luận án xác định hai nhóm nhân tố ảnh hưởng đến QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, bao gồm: Nhóm nhân tố khách quan, Nhóm nhân chủ quan.

Thứ năm: Luận án có một số tổng kết các nghiên cứu về vấn đề quản lý nhà ở của một số nước trên thế giới có thể làm cơ sở thực tiễn xem xét áp dụng những bài học kinh nghiệm vào công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam.

ii). Ý nghĩa về mặt thực tiễn

Luận án sử dụng phương pháp điều tra kết hợp bảng hỏi để đánh giá thực trạng hoạt động quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay, nhằm rút ra điểm tích cực, hạn chế, những nhân tố ảnh hưởng, đánh giá hiệu quả, hiệu lực quản lý nhà nước theo hệ thống tiêu chí quản lý. Trên cơ sở đánh giá thực trạng luận án đề ra các giải pháp hữu hiệu, nhằm khắc phục các yếu kém, các giải pháp phù hợp với thực tiễn, phù hợp với chính sách pháp luật hiện nay.

Luận án đánh giá những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế của Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay theo nhóm các

nội dung chủ yếu và hệ thống tiêu chí. Góp phần thúc đẩy các nhà đầu tư tham gia có cách nhìn đúng đắn, và định hướng cho việc đầu tư phát triển nhà ở một cách hiệu quả, đề ra các giải pháp giúp cho các cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình xây dựng cơ chế chính sách, đảm bảo tính phù hợp với thực tiễn, thực hiện tốt các quy định của pháp luật về Nhà ở Việt Nam, đồng thời thúc đẩy phát triển nhanh, hiệu quả nhà ở tại các khu đô thị, đáp ứng đúng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư trong xã hội.

Kết quả nghiên cứu của luận án là tài liệu tham khảo cho các nghiên cứu tiếp theo về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận và kiến nghị, danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục; luận án cấu trúc gồm các Chương.

- **Chương 1. Cơ sở lý luận của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;**

- **Chương 2. Thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam;**

- **Chương 3. Phương pháp giải pháp nâng cao chất và hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam trong thời gian tới.**

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ

1.1. Khái niệm về nhà ở, khu đô thị

1.1.1. Nhà ở, đặc điểm nhà ở khu đô thị

1.1.1.1. Khái niệm nhà ở

”Nhà ở là nơi cư trú của con người, là chỗ để con người tái tạo sức lao động của mình để tồn tại và phát triển” [51].

Theo luật nhà ở số 65/2014/QH13 thì, nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

Khái niệm "nhà ở" quy định tại Luật Nhà ở bao gồm:

- Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

- Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

- Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

- Nhà ở công vụ là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

- Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này [38].

1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở

Nhà ở là kiến trúc cư trú mà con người dùng để ở trong một thời gian dài theo đơn vị sinh hoạt gia đình. Đó là một trong những điều kiện vật chất rất cơ bản của sự sinh tồn của dân cư, nhà ở có những đặc điểm cơ bản sau:

- Thứ nhất: Là tài sản cố định có tuổi thọ tùy thuộc vào kết cấu và vật liệu xây của sản phẩm; thông thường thời gian tồn tại từ 50 đến 60 năm và cũng có trường hợp trăm năm hoặc lâu hơn nữa;

- Thứ hai: Có tính cố định về hình dạng kiến trúc và kết cấu, cũng như trang thiết bị nên khó thay đổi; muốn cải tạo, nâng cấp, thay đổi kiến trúc khó khăn và tốn kém;

- Thứ ba: Nhu cầu về nhà ở rất đa dạng, phụ thuộc vào sở thích cũng như khả năng của tầng đối tượng; nhu cầu còn thay đổi theo sự phát triển của nền kinh tế - xã hội;

- Thứ tư: Đối với các khu đô thị, nhà ở là một bộ phận quan trọng, nằm trong hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật mà cụ thể là cơ sở hạ tầng xã hội. Là sản phẩm phục vụ cá nhân, nhưng nhà ở lại có tác động mạnh tới bộ mặt của đô thị như: giao thông, hệ thống cấp thoát nước, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc, ảnh hưởng tới cuộc sống và điều kiện sinh hoạt của người trong từng ngôi nhà [29].

1.1.2. Khu đô thị, nhà ở khu đô thị

1.1.2.1. Đô thị và khu đô thị

Đô thị là "điểm tập trung dân cư với mật độ cao với các hoạt động lao động phi nông nghiệp là chủ yếu, có cơ sở hạ tầng phát triển là trung tâm kinh tế-xã hội tổng hợp có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế-xã hội của cả nước, của một vùng lãnh thổ, một tỉnh, một huyện..." [12].

Điều 1.2, Chương 1 Văn bản "Quy chuẩn xây dựng Việt Nam" số 01:2008/BXD đã quy định: "*Khu đô thị là khu vực xây dựng một hay nhiều khu chức năng của đô thị, được giới hạn bởi các ranh giới tự nhiên, ranh giới nhân tạo hoặc các đường chính đô thị. Khu đô thị bao gồm: các đơn vị ở; các công trình dịch vụ cho bản thân khu đô thị đó; có thể có các công trình dịch vụ chung của toàn đô thị hoặc cấp vùng*"[8].

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị, "Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở" [37].

Hiện nay, thuật ngữ “Khu đô thị mới” thường được hiểu là một khu nhà ở mới xây dựng tập trung theo quy hoạch được duyệt, có đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, bao gồm hệ thống nhà ở và các công trình công cộng khác để sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc không kinh doanh.

1.1.2.2. Nhà ở khu đô thị

Trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, khái niệm nhà ở khu đô thị được luận án khái quát như sau:

Nhà ở khu đô thị là những khu chung cư cao tầng, nhà biệt thự, nhà liền kề, được xây dựng theo quy hoạch được duyệt, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, bao gồm hệ thống nhà ở và các công trình hạ tầng công cộng khác để sử dụng vào mục đích ở, sinh hoạt của người dân và kinh doanh.

Cụ thể hơn: Nhà ở khu đô thị là một trong những quần thể bao gồm các khối nhà ở (chung cư, biệt thự, nhà liền kề), khối các công trình dịch vụ (điện, nước, đèn chiếu sáng, khuôn viên, cây xanh...) và các khối công trình phúc lợi công cộng dân sinh khác như: đường nội bộ, trường học, trạm y tế...

1.1.3. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở khu đô thị

1.1.3.1. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Về khái niệm dự án đầu tư phát triển đô thị, theo quy định tại Khoản 8, Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, dự án đầu tư phát triển đô thị là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định và công bố, trong đó:

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị: Là dự án đầu tư xây dựng các công trình (có thể bao gồm nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng...) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt [12].

1.1.3.2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị

Về khái niệm dự án đầu tư xây dựng nhà ở, theo quy định tại Khoản 8, Điều 3 và Khoản 2, Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014 thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công

trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định, gồm:

- Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.
- Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh [38].

1.1.3.3. Các bên liên quan trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Nhà nước

Nhà nước là (chủ thể) chịu trách nhiệm xây dựng hệ thống luật pháp, tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với các hoạt động của thị trường nhà ở. Nhà nước quản lý và giám sát thông qua các biện pháp (chủ yếu là biện pháp kinh tế, tài chính) để thúc đẩy đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Nhà nước có thẩm quyền, hoặc ủy quyền phân cấp việc quyết định đầu tư phát triển khu vực phát triển đô thị.

Nhà nước có thể hiểu bao gồm các cơ quan quản lý nhà nước ở Trung Ương, chính quyền đô thị (các cơ quan QLNN ở địa phương). Các cơ quan QLNN tại địa phương là đầu mối thực thi chính sách và trực tiếp quản lý các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại địa phương mình [47].

- Chủ đầu tư

Chủ đầu tư xây dựng là người (tổ chức) sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý và sử dụng vốn để xây dựng công trình. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và người đầu tư về toàn bộ chất lượng, tiến độ công trình cũng như chi phí vốn đầu tư theo quy định của pháp luật. Chủ đầu tư có quyền thực hiện hoặc thuê tất cả các công việc trong chu trình đầu tư, được quyền thẩm định dự án, được kí kết các hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm theo dõi và yêu cầu các đơn vị nhà thầu thi công dừng thi công xây dựng và yêu cầu khắc phục hậu quả khi có vi phạm các quy định về chất lượng công trình, về an toàn cũng như vệ sinh môi trường [12].

Chủ dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là người (tổ chức): Có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình (đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật); Có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp với quy hoạch và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị; Có

đội ngũ cán bộ quản lý và nhân lực đủ năng lực chuyên môn, có kinh nghiệm và cam kết bảo đảm thực hiện dự án đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt.

Đối với các dự án nhà ở trong khu đô thị phải có đề xuất dự án hợp lý, phù hợp quy hoạch và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị; Chỉ được thực hiện dự án trong phạm vi sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao quản lý sử dụng để phục vụ các hoạt động theo chức năng, nhiệm vụ được giao [12].

- Nhà thầu xây dựng dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Tại Điều 3 của Luật Xây dựng 2014 đã đưa ra khái niệm về nhà thầu như sau: Nhà thầu trong hoạt động đầu tư xây dựng (sau đây gọi là nhà thầu) là tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động đầu tư xây dựng. Tổng thầu xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư để nhận thầu một, một số loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng.

Như vậy:

+ Nhà thầu trong hoạt động xây dựng dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị.

+ Tổng thầu xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Tổng thầu xây dựng bao gồm các hình thức chủ yếu sau: tổng thầu thiết kế; tổng thầu thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình; tổng thầu lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình.

- Người hưởng lợi từ dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trên cơ sở tổng hợp các khái niệm cả lý luận và thực tiễn, có thể hiểu người được hưởng lợi từ dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị bao gồm người dân có nhu cầu mua và sử dụng nhà ở, các nhà đầu tư thứ cấp, các cơ quan, tổ chức và các đối tượng tham gia sử dụng dịch vụ trong khu đô thị.

Một quốc gia phát triển thì người dân càng có những yêu cầu cao với không gian sống hiện đại văn minh. Đây là xu hướng tất yếu diễn ra khi chất lượng cuộc sống đi lên, người dân có nhu cầu hưởng thụ không gian sống tốt hơn.

1.1.4. Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là hoạt động đầu tư, hình thành các loại hình nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt cho từng khu đô thị nhằm mục đích phục vụ nhu cầu nhà ở của người dân đô thị, theo nguyên tắc kinh doanh, là hoạt động đầu tư, trong đó chủ đầu tư bỏ tiền ra để tiến hành đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị và các công trình hạ tầng phục vụ đời sống dân sinh tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, tạo ra tài sản mới cho đời sống người dân ở các vùng đô thị hoặc nông thôn.

Một cách tổng quát có thể hiểu: "Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là việc bỏ tiền ra để xây dựng nhà ở và các kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại một khu đất có diện tích rộng theo qui định của Chính phủ về khu đô thị, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép,nhằm phục vụ cho nhiều đối tượng có nhu cầu ở của các khu vực đô thị".

1.1.5. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Quản lý đầu tư là sự tác động liên tục, có tổ chức, định hướng mục tiêu vào quá trình đầu tư và các yếu tố đầu tư bằng một hệ thống đồng bộ các biện pháp kinh tế - xã hội, tổ chức kỹ thuật và các biện pháp khác nhằm đạt được kết quả, hiệu quả đầu tư, hiệu quả kinh tế - xã hội cao nhất trong điều kiện cụ thể xác định và trên cơ sở vận dụng sáng tạo những quy luật khách quan về quy luật đặc thù của đầu tư.

Quản lý nhà nước về đầu tư là hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm đảm bảo cho quá trình đầu tư của các nhà đầu tư tuân theo những quy định của pháp luật [52]. Tổng hợp các cơ sở lý luận ở trên, luận án đưa ra khái niệm cơ bản như sau:

Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là việc Nhà nước quản lý chung nhất hoạt động về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của đất nước, là hoạt động ở tầm vĩ mô, bao quát chung, là sự tác động liên tục, có tổ chức, định hướng, đáp ứng mục tiêu của các cơ quan có thẩm quyền vào quá trình đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Tạo ra môi trường đầu tư thuận lợi cho các nhà đầu tư, bằng một hệ thống đồng bộ về pháp luật, các biện pháp kinh tế - xã hội, tổ chức kỹ thuật và các biện pháp khác, từ khâu chuẩn bị đầu tư đến kết thúc đầu tư, nhằm đạt được kết quả và hiệu quả đầu tư cao nhất, đáp ứng được tình hình phát triển đô thị, nhu cầu

ở của người dân so với tốc độ đô thị hóa của đất nước, và thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội đã đặt ra.

1.2. Hệ thống quản lý nhà nước, mục tiêu, vai trò quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

1.2.1. Hệ thống quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị có nội dung rất lớn, liên quan đến nhiều ngành, nhiều lĩnh vực như: tài nguyên, môi trường, phòng cháy, chữa cháy, an ninh, quốc phòng, đầu tư, xây dựng, giao thông, công nghiệp,...

Vì vậy, Chủ thể quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là do nhà nước thực hiện bằng hệ thống bộ máy quản lý nhà nước lập ra, gắn với quyền lực nhà nước, cụ thể:

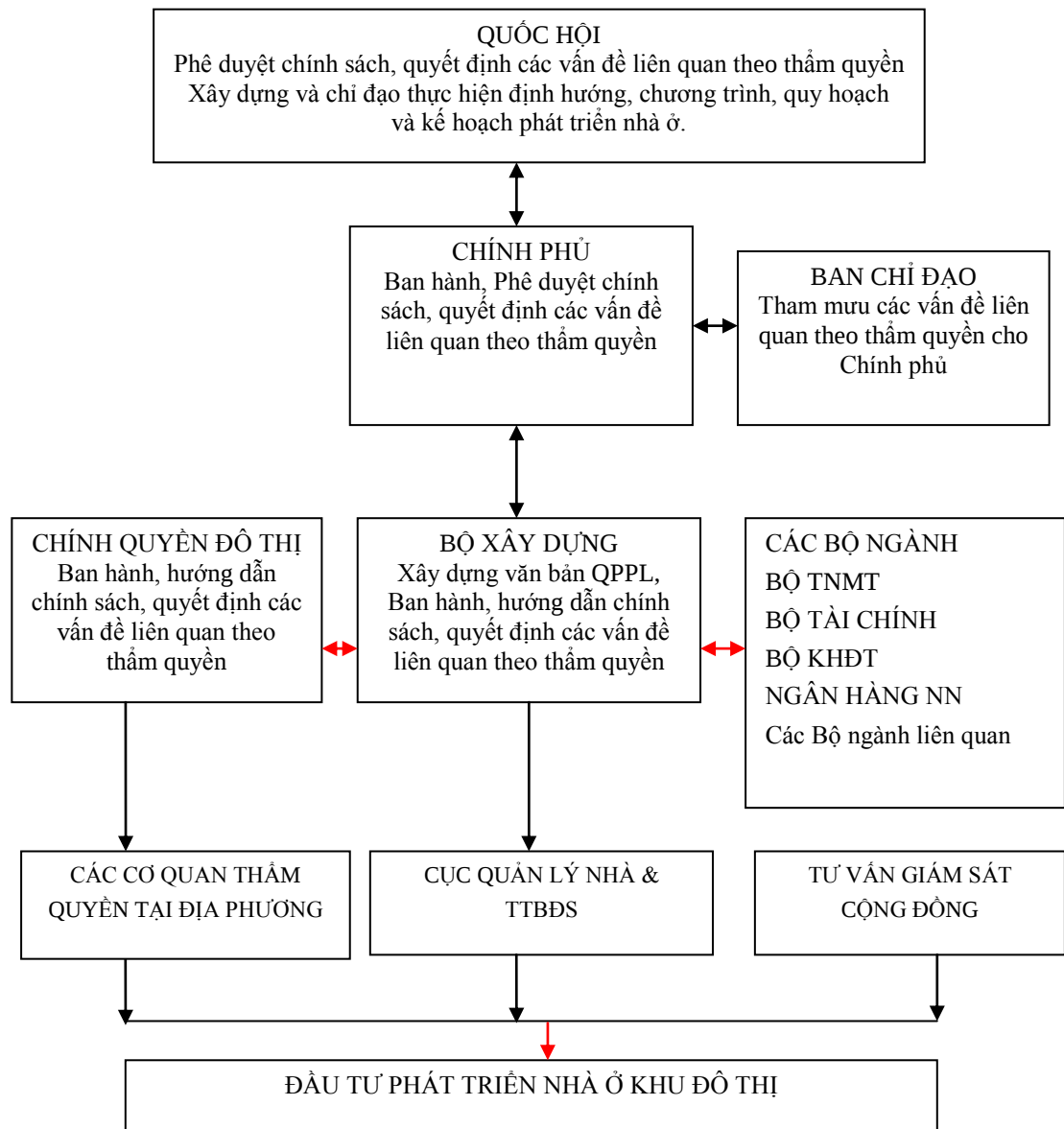
- * Hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong phạm vi cả nước.

- Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.



Sơ đồ 1.1. Hệ thống quản lý nhà nước về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Nguồn, Tác giả tổng hợp

1.2.2. Mục tiêu quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Mục tiêu quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là thông qua hoạt động quản lý nhà nước nhằm bảo đảm cho các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được thực hiện theo định hướng chiến lược phát triển nhà ở trong từng giai đoạn, thực thi đúng các chính sách pháp luật về nhà ở và đầu tư xây dựng, bảo đảm

hiệu quả đầu tư, đáp ứng đầy đủ và thỏa mãn nhu cầu của người sử dụng nhà ở trong khu đô thị[6].

Mục tiêu quản lý nhà nước nhằm thực hiện tốt và phù hợp theo các tiêu chí quản lý nhà nước có tính hiệu lực, hiệu quả, phù hợp, bền vững, đảm bảo tính công khai minh bạch, chính sách pháp luật phù hợp với thực tiễn, thúc đẩy thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị một cách lành mạnh, đảm bảo thực hiện tốt các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị gồm: xây dựng, thực hiện chiến lược; xây dựng, thực hiện pháp luật; xây dựng, thực hiện quy hoạch; công tác quy chuẩn – tiêu chuẩn; công tác quản lý về huy động vốn; công tác quản lý nhà nước về thị trường giao dịch; công tác thanh tra, kiểm tra.

Ngoài ra, mục tiêu quản lý nhà nước về phát triển nhà ở nói chung nhằm đảm bảo hài hòa giữa các mục tiêu về phát triển kinh tế, phát triển xã hội góp phần ổn định chính trị, đảm bảo an sinh xã hội. Phát triển nhà ở đảm bảo phù hợp quy hoạch chung và đề án phân bổ dân cư; đảm bảo mọi người dân đều có chỗ ở ổn định, từng bước nâng cao chất lượng sống. Giải quyết nhu cầu về nhà ở trên cơ sở kết hợp hiệu quả các nguồn lực từ ngân sách trung ương, ngân sách thành phố, vốn xã hội hóa từ doanh nghiệp và người dân.

1.2.3. Vai trò, đặc điểm của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

1.2.3.1. Vai trò của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Góp phần quan trọng trong việc hiện thực hóa các mục tiêu, ý tưởng, chủ trương, đường lối chính trị trong xã hội. Thông qua chức năng chấp hành và điều hành của các cơ quan hành chính nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong sự phát triển kinh tế- xã hội đô thị chủ yếu được biểu hiện ở các mặt như sau:

- Xây dựng, thực hiện chiến lược, chính sách hỗ trợ tạo điều kiện cho mọi người dân có chỗ ở, đảm bảo chất lượng, và dịch vụ tiện ích tốt nhất.
- Quản lý chặt chẽ thị trường nhà ở, phát triển nhà ở theo kế hoạch, quy hoạch và đảm bảo chất lượng ở.
- Khuyến khích, hỗ trợ và tạo điều kiện cho các tổ chức cá nhân, mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Hỗ trợ kích thích phát triển, duy trì và thúc đẩy sự phát triển của xã hội: củng cố và phát triển hệ thống hạ tầng cơ sở, can

thiệp vào sự phát triển của xã hội qua hệ thống chính sách về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, tạo điều kiện vật chất trọng yếu để phát triển kinh tế đô thị...

- Tạo điều kiện vật chất trọng yếu ảnh hưởng đến sinh hoạt xã hội và điều chỉnh quan hệ xã hội đô thị...

- Giữ vai trò điều hành xã hội, điều chỉnh các mối quan hệ xã hội theo những định hướng thống nhất. Ngoài ra còn giữ vai trò, trọng tài giải quyết các mâu thuẫn ở tầm vĩ mô đối với đầu tư phát triển nhà ở.

1.2.3.2. Đặc điểm quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị liên quan mật thiết tới quản lý nhà nước đối với sử dụng tiền vốn, vật tư, lao động cần thiết cho hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển các loại nhà ở khu đô thị, là hoạt động đòi hỏi quản lý lượng vốn lớn và nằm đọng lại trong suốt quá trình thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở của một khu đô thị đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Phải thiết lập các biện pháp phù hợp nhằm đảm bảo tiền vốn được sử dụng đúng mục đích, tránh ứ đọng và thất thoát vốn, đảm bảo cho quá trình đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được thực hiện đúng theo kế hoạch và tiến độ đã được xác định.

- Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thường kéo dài trong nhiều năm, từ xây dựng các loại nhà ở tại khu đô thị đến quản lý sử dụng các nhà ở tại khu đô thị sau khi kết thúc xây dựng đưa nhà ở vào khai thác, kết quả của nó thu được đòi hỏi nhiều thời gian (hàng năm, nhiều năm) với nhiều biến động phức tạp xảy ra. Vì vậy, các yếu tố thay đổi theo thời gian sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, chẳng hạn: giá cả, lạm phát, lãi suất...

- Đối tượng của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị là các dự án có qui mô vừa và lớn có tác động trực tiếp, quan trọng đến phát triển kinh tế xã hội tại nơi hình thành khu đô thị mới.

- Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị bao gồm các hoạt động hướng dẫn, thanh tra, kiểm tra thực hiện pháp luật, chính sách nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở và đầu tư phát triển đô thị mới liên quan đến nhiều chủ thể như: các chủ đầu tư dự án, các nhà thầu xây dựng, các nhà tư vấn chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng, các nhà đầu tư bất động sản, người tiêu dùng, trách nhiệm các Bộ, sở ngành theo chức năng, UBND tỉnh, thành phố...

1.3. Nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Quản lý nhà nước trong quá trình đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị là hoạt động gắn liền với các nội dung sau: Xây dựng hệ thống pháp luật về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở; Quản lý sử dụng đất đai theo quy hoạch đã phê duyệt; Quản lý về trình tự thủ tục, thỏa thuận địa điểm đầu tư; Quản lý về quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức, thiết kế, thẩm định dự án; Quản lý nhà nước về huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở; Quản lý nhà nước về thị trường giao dịch nhà ở; Quản lý nhà nước về thanh tra, kiểm tra trong việc xây dựng nhà ở tại một khu đất nhất định đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Nội dung quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được tổng hợp từ các nội dung cơ bản của các Nghị định, thông tư hướng dẫn của các luật, cơ bản nhất là dựa trên các luật, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật Xây dựng, Luật đất đai...Cụ thể, như:

- Xây dựng, hoàn chỉnh hệ thống pháp luật và các văn bản dưới luật nhằm tạo môi trường thuận lợi cho đầu tư; Xây dựng chiến lược, quy hoạch và kế hoạch đầu tư; Ban hành kịp thời các chính sách, chủ trương đầu tư và thủ tục đầu tư; Ban hành các định mức kinh tế - kỹ thuật, quy chuẩn trong đầu tư xây dựng; Xây dựng chính sách cán bộ; Đề ra chủ trương và chính sách hợp tác đầu tư nước ngoài; Kiểm tra, giám sát đầu tư; Quản lý trực tiếp nguồn vốn nhà nước (*Tại điều 67 Luật đầu tư 2014*).

- Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược; Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở; Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở; Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; Quản lý hồ sơ nhà ở; Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu; Nghiên cứu, ứng dụng khoa học; Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực; Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm; Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở (*Điều 167 Luật nhà ở 2014*)

Tổng hợp một số khái niệm nội dung quản lý nhà nước về đầu tư và nội dung quản lý nhà nước về nhà ở của Luật Nhà ở, trong khuôn khổ phạm vi của luận án nghiên cứu, luận án tổng hợp một số nội dung cơ bản của Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị bao gồm như sau:

1.3.1. Xây dựng và quản lý chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

1.3.1.1. Xây dựng hoạch định chiến lược đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Chiến lược đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được thể hiện lồng ghép trong chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia theo từng giai đoạn, cụ thể trên phạm vi cả nước và riêng cho từng địa phương, đảm bảo các qui định của pháp luật về nhà ở và các chính sách pháp luật khác có liên quan.

Chiến lược đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, phải phù hợp với chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, bao gồm các nội dung như:

- Đáp ứng mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; Tỷ lệ phát triển các loại nhà ở; Nhu cầu diện tích nhà ở xã hội cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở; Các nhiệm vụ và giải pháp để phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ các chương trình mục tiêu phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội; Trách nhiệm của cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển và quản lý nhà ở; Các nội dung khác có liên quan.

- Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở; diện tích sàn nhà ở xây dựng mới; chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; đối tượng có khó khăn về nhà ở được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn...[14].

1.3.1.2. Quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Với chức năng của mình, Nhà nước chủ động xây dựng và quy hoạch phát triển mạng lưới khu đô thị trên địa bàn cả nước trong dài hạn và cụ thể hóa bằng các quy hoạch, kế hoạch xây dựng các khu đô thị trong từng giai đoạn phù hợp với trình độ phát triển kinh tế cả nước và ở từng nơi.

Nhà nước công bố quy hoạch và quản lý quá trình thực hiện quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, trong đó các chủ thể quản lý là các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện chức năng quản lý các nhà đầu tư bỏ tiền xây dựng nhà ở tại khu đô thị theo quy hoạch và dự án đã được phê duyệt.

Các cơ quan có thẩm quyền đề xuất các vấn đề liên quan đến sử dụng đất đai đô thị, kiến trúc nhà ở, các biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường, đảm

bảo phúc lợi của cộng đồng và thiết kế môi trường khu đô thị gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đô thị như công trình giao thông, hệ thống điện, nước,... Quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị phải lâu dài, chú trọng quan tâm đến đời sống của dân cư đô thị trong tương lai, theo đó không gian đô thị và phát triển đô thị phải hợp lý với các nhu cầu sử dụng.

- Việc quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, cơ bản phải thực hiện theo qui định về Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới.

- Việc đầu tư xây dựng đô thị mới, khu đô thị mới phải bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển và kế hoạch thực hiện.

- Quy mô dự án khu đô thị mới phải được xác định trên nguyên tắc bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển thực tế của đô thị, mục đích đầu tư, khả năng tổ chức thực hiện dự án của chủ đầu tư và hiệu quả xã hội [37].

1.3.2. Nhà nước xây dựng và thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Xây dựng và thực thi pháp luật là hai mặt hoạt động cơ bản của nền quản trị quốc gia. Chúng ta chỉ có thể xây dựng và thiết lập nền quản trị quốc gia hữu hiệu khi cả hoạt động xây dựng pháp luật và hoạt động thực thi pháp luật đều hiệu quả[20]. Xây dựng pháp luật, hiểu một cách đơn giản, là việc đặt ra các quy tắc pháp lý làm chuẩn mực cho cách xử sự của công dân, tổ chức (quy phạm pháp luật) theo các phương thức khác nhau và thể hiện chúng dưới những hình thức của pháp luật; có thể là tập quán, tiền lệ pháp luật hay văn bản quy phạm pháp luật.

Xây dựng pháp luật là một hoạt động nhà nước, được bắt đầu từ khâu hoạch định chính sách pháp luật, nhằm xác định mục tiêu, quan điểm, nguyên tắc xử lý các quan hệ cần điều chỉnh pháp luật. Về mặt lịch sử, việc đặt ra các quy phạm pháp luật được các nhà nước tiến hành theo các phương thức khác nhau, song tựu chung có hai phương thức chủ yếu sau: Phương thức ban hành mới, Phương thức thừa nhận (theo *Posted on 21/02/2010 by Civillawinfor, Tạp chí nghiên cứu lập pháp số 107, tháng 9/2007*).

Đối với pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, thì đây là hệ thống các quy tắc xử sự, do nhà nước ban hành và được nhà nước đảm bảo thực hiện bằng quyền lực, điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật như: Luật đầu tư,

Luật Quy hoạch, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, và hệ thống văn bản quy phạm dưới luật là Nghị định, thông tư, quyết định...liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Hệ thống pháp luật trên phải đồng bộ, không chồng chéo, minh bạch, dễ hiểu, có tính khả thi cao, công tác tuyên truyền phổ biến phải tốt thì việc quản lý nhà nước về việc xây dựng pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị mới thực sự hiệu quả.

Luật của Quốc hội quy định các vấn đề cơ bản, quan trọng liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; Nghị định của Chính phủ được ban hành để quy định chi tiết thi hành Luật, Nghị quyết của Quốc hội; Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước; các biện pháp cụ thể để thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của Chính phủ về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị;

Quyết định của Thủ tướng Chính phủ được ban hành để quyết định các chủ trương, biện pháp lãnh đạo, điều hành hoạt động của Chính phủ; quyết định các vấn đề về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ đã được quy định trong các Luật, Nghị quyết của Quốc hội; Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết, Nghị định của Chính phủ;

Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ quy định các biện pháp chỉ đạo, phối hợp hoạt động của các thành viên Chính phủ đôn đốc và kiểm tra hoạt động của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc thực hiện các chủ trương, chính sách, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của Chính phủ.

Thông tư liên tịch của Bộ trưởng được ban hành để hướng dẫn thực hiện những quy định được Luật và các văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên giao thuộc phạm vi quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Quyết định của Bộ trưởng ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; quy định các biện pháp để thực hiện chức năng quản lý về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và những vấn đề được Chính phủ giao.

Bên cạnh các văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ở Trung ương thì các địa phương cũng ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị để quản lý hoạt động về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên phạm vi lãnh thổ địa phương mình.

Mục đích của pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm nâng cao vai trò quản lý Nhà nước và trách nhiệm của mọi người trước pháp luật trong quá trình đầu tư xây dựng công trình, góp phần nâng cao hiệu quả kinh tế - xã hội của mọi nguồn vốn đầu tư xây dựng, khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên để đáp ứng nhu cầu ở cho nhân dân được sống trong một môi trường sinh thái lành mạnh với một nền kiến trúc hài hòa thẩm mỹ, đảm bảo trật tự và công bằng xã hội, cụ thể với các nội dung sau:

- Đảm bảo xây dựng các công trình bền vững, ổn định, an toàn, tiện lợi và đẹp; Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc; Xây dựng theo hướng công nghiệp hóa; Xây dựng theo quy hoạch, có trật tự, kỷ cương; sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai và tài nguyên; Bảo vệ môi trường, di tích văn hóa, di tích lịch sử và cảnh quan thiên nhiên; Phát triển kinh tế - xã hội, tăng cường quốc phòng, an ninh và khả năng chống thiên tai; Xác định quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng; Trên cơ sở hệ thống quy phạm pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, Nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện, hướng tới mục đích bảo đảm ổn định, trật tự trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

1.3.3. Quản lý nhà nước về công tác quy chuẩn - tiêu chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Tiêu chuẩn thiết kế, kỹ thuật trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cũng là một bộ phận trong việc thiết kế đô thị, là một lĩnh vực động và linh hoạt. Nó không giống như thiết kế cơ khí hay những hạng mục công trình xây dựng để có thể dễ dàng chuẩn hóa, nó rất đa dạng, tùy thuộc vào từng nơi với những không gian cụ thể và tại các vùng miền khác nhau, là sự sắp xếp hợp lý các chức năng sử dụng trong không gian chung của đô thị...[41].

Tại khoản 3, điều 14, luật nhà ở 2014, qui định, yêu cầu đối với phát triển nhà ở là: Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.

Tại khoản 3, điều 26 qui định: Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án mà chủ yếu là dự án khu đô thị theo đúng quy hoạch

chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

1.3.4. Quản lý nhà nước về trình tự thủ tục đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trình tự thủ tục cơ bản trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay là quy định chung của các dự án đầu tư phát triển nhà ở, dự án được lựa chọn thực hiện phải phù hợp với các yêu cầu được quy định tại Luật nhà ở. Trình tự thủ tục quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (chỉ áp dụng với dự án có bao gồm loại hình nhà ở) được thực hiện theo các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trình tự thực hiện đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cũng phải tuân theo các thủ tục cơ bản như sau:

(1) Đề xuất chủ trương đầu tư dự án; (2) Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định; (3) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng; (4) Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án; (5) Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường; (6) Giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất; (7) Lập, thẩm định phê duyệt thiết kế kỹ thuật, dự toán; (8) Cấp giấy phép xây dựng; (9) Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng; (10) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất; (11) Quyết toán đầu tư [12].

1.3.5. Quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở

1.3.5.1. Một số nguồn vốn huy động chủ yếu trong đầu tư phát triển nhà ở

Huy động vốn cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và không nằm ngoài sự điều chỉnh của Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và các luật khác có liên quan.

Nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là các nguồn vốn huy động để xây dựng nhà ở dự án khu đô thị và hệ thống cơ sở hạ tầng thiết yếu, bao gồm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong các khu đô thị.

Vốn Nhà nước bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương

trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua; Vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác ...[41].

Vốn của các nhà đầu tư là các tổ chức Doanh nghiệp trong và ngoài nước huy động để thực hiện dự án phát triển nhà ở khu đô thị.

Các nguồn vốn chủ yếu phục vụ cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay bao gồm: Vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng; Huy động vốn từ phát hành trái phiếu; Huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu BĐS từ thị trường chứng khoán; Huy động vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; Huy động vốn từ lượng tiền nhàn rỗi trong dân cư; Huy động vốn từ khách hàng (người mua nhà); Hình thành quỹ đầu tư tín thác cho thị trường nhà ở và bất động sản.

1.3.5.2. Quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là việc Nhà nước xây dựng cơ chế huy động vốn nhằm đáp ứng được tiến độ đầu tư, đảm bảo tập trung, hiệu quả; khai thác tối đa các nguồn thu từ đất, đặc biệt là các dự án phát triển khu dân cư mới; vận dụng các cơ chế xã hội hóa đầu tư, huy động vốn bằng nhiều hình thức; vận động các nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA), khuyến khích các nhà đầu tư (cá nhân, tổ chức ...) đầu tư phát triển.

Tạo cơ chế phù hợp cho phép chủ đầu tư được huy động vốn theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt. Trách nhiệm của Nhà nước là quản lý việc huy động vốn của chủ đầu tư phát triển nhà ở nói chung và cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng, nhằm hạn chế rủi ro luôn cho cả người mua và chủ đầu tư. Chủ đầu tư được huy động vốn theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt ...[12].

Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở. Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở và thực hiện chính sách nhà ở xã hội trong khu đô thị phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên. Chính phủ đã quy định chi tiết việc huy động vốn, nội dung,

điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở trong đó có việc huy động vốn cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị [12].

1.3.6. Quản lý nhà nước đối với thị trường mua bán nhà ở khu đô thị

1.3.6.1. Thị trường giao dịch nhà ở

Thị trường giao dịch nhà ở là tổng hòa các mối quan hệ về nhà ở, cũng như thị trường giao dịch hàng hóa khác, được thực hiện thông qua quan hệ hàng hoá tiền tệ, diễn ra trong một không gian và thời gian nhất định, là nơi diễn ra các quan hệ giao dịch về nhà ở. Những người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để xác định giá cả, số lượng hàng hoá và dịch vụ; hàng hoá giao dịch là nhà ở khu đô thị.

Nhà nước tạo hành lang pháp lý cho việc kinh doanh các sản phẩm của dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Quản lý nhà nước thị trường giao dịch nhà ở, nhằm bình ổn thị trường nhà ở, bảo đảm cho giá nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân, góp phần quan trọng giúp quản lý nhà nước đối với đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị. Hoạt động của thị trường giao dịch nhà ở nói chung và hiện nay chủ yếu là sản phẩm do đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng, phải tuân thủ các quy định của Chính phủ, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan [41].

- Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch: Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, chuyển đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện, một số giao dịch về nhà ở thì nhà ở không bắt buộc phải có giấy chứng nhận. Trường hợp nhà ở cho thuê thì phải đảm bảo các điều kiện quy định (*theo Luật kinh doanh bất động sản 2014*).

1.3.6.2. Quản lý nhà nước đối với thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị

Thị trường mua bán nhà ở khu đô thị có tác động mạnh đến hầu hết các hoạt động kinh tế, xã hội. Do đó việc quản lý nhà nước về hoạt động của thị trường nhà ở khu đô thị là rất quan trọng, vì hoạt động của thị trường này đều chịu sự chi phối và điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật và cơ bản chịu sự điều chỉnh của Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Luật dân sự...

Nhà ở do việc đầu tư phát triển khu đô thị là loại hàng hoá đặc biệt, các giao dịch đối với loại hàng hoá này chủ yếu là sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai (Nhà biệt thự, nhà liền kề, căn hộ chung cư, công trình hạ tầng và các công trình

khác). Trong phạm vi luận án, tác giả đề cập đến hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường mua bán nhà ở khu đô thị bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Quản lý giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Theo Khoản 1 Điều 3, Luật Nhà ở năm 2014 thì Nhà ở hình thành trong tương lai là một loại tài sản được hình thành trong tương lai, giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai chịu sự điều chỉnh chung của pháp luật về tài sản hình thành trong tương lai và pháp luật về nhà ở.

- Quy định pháp lý về hợp đồng mua bán nhà ở, cách thức lập hợp đồng khi thực hiện các giai đoạn giao dịch. Hợp đồng mua bán nhà ở là hình thức pháp lý phổ biến thể hiện sự tự do ý chí của các bên trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Giao kết hợp đồng giữa các bên phải được thể hiện bằng nội dung các điều khoản của hợp đồng nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

- Quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng, bảo lãnh ngân hàng; việc thanh toán trong giao dịch; các hình thức trung gian; Minh bạch thông tin trong giao dịch; Kiểm soát được thị trường và thu được những khoản thu từ các hoạt động kinh giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật.

1.3.7. Hoạt động thanh tra, kiểm tra đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Công tác thanh tra, kiểm tra đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm giám sát việc chấp hành chính sách, pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị. Cơ quan thanh tra chuyên ngành xây dựng có thẩm quyền thanh tra đối với tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện chính sách, pháp luật của nhà nước về hoạt động xây dựng các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với những nội dung cơ bản sau:

- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quy hoạch, kiến trúc; thanh tra công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng; quy hoạch xây dựng vùng; quy hoạch xây dựng đô thị; thanh tra công tác quản lý quy hoạch xây dựng; thanh tra về việc quản lý, sử dụng vốn cho công tác quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền; điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia thiết kế quy hoạch xây dựng, điều kiện hành nghề kiến trúc sư, điều kiện hành nghề kỹ sư quy hoạch đô thị;

- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng: Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; Việc lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán, dự toán công trình xây dựng; Việc áp dụng quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng đối với

công trình xây dựng; Việc cấp, gia hạn, điều chỉnh, cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng;

- Thanh tra việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng theo quy định của Luật xây dựng và pháp luật về đấu thầu; Việc cấp, thu hồi giấy phép thầu đối với các nhà thầu nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam; Việc thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam; Việc ký kết, thực hiện hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Việc lập, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng; nghiệm thu, bàn giao, bảo hành, bảo trì công trình; thanh toán, quyết toán công trình theo thẩm quyền; Việc đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ, cấp và quản lý các loại chứng nhận, chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng; Việc thành lập, hoạt động của các phòng thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;

- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về phát triển đô thị như việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Việc đầu tư xây dựng các khu đô thị; việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật; công trình ngầm đô thị; công trình hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở, kinh doanh bất động sản; Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về vật liệu xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh vật liệu xây dựng có điều kiện theo quy định của pháp luật; Thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, phòng chống tham nhũng theo thẩm quyền [22].

Việc thanh tra, kiểm tra trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại Việt Nam hiện nay căn cứ vào Quy phạm pháp luật về thanh tra xây dựng, được thể hiện ở các văn bản luật (Luật Xây dựng, Luật Thanh tra, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị), văn bản dưới luật (nghị định, thông tư, quyết định) [32].

Từ các nội dung chủ yếu trên, mà luận án đã mô hình hóa mối quan hệ giữa các nội dung trong quản lý nhà nước đối với đầu phát triển nhà ở khu đô thị như sau:



Hình 1.1 Mô hình nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Nguồn: Tác giả

Từ hình 1.1: Có thể nhận thấy rằng:

- Hệ thống pháp lý, văn bản pháp luật là trọng tâm, là khung pháp luật để các chủ thể tham gia và các cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thực thi, quản lý vận hành và thực hiện theo qui định.

- Trên cơ sở Hệ thống pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, mà trong phạm vi nghiên cứu, luận án phân tích đánh giá các nội dung hoạt động chủ yếu liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là: Công tác xây dựng chiến lược, quy hoạch; Công tác thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn; Công tác xây dựng, thực hiện trình tự thủ tục cấp phép dự án; Công tác quản lý nhà nước về huy động vốn; Công tác quản lý thị trường, giao dịch nhà ở.

- Công tác thanh tra, kiểm tra là hoạt động có vai trò quan trọng trong việc thanh tra, kiểm tra, giám sát có mục tiêu, nhằm đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của các chủ thể tham gia, phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật về lĩnh vực này và dựa vào hệ thống pháp lý và văn bản pháp luật để làm căn cứ xử lý vi phạm pháp luật của các hoạt động liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

1.4. Một số tiêu chí đánh giá hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

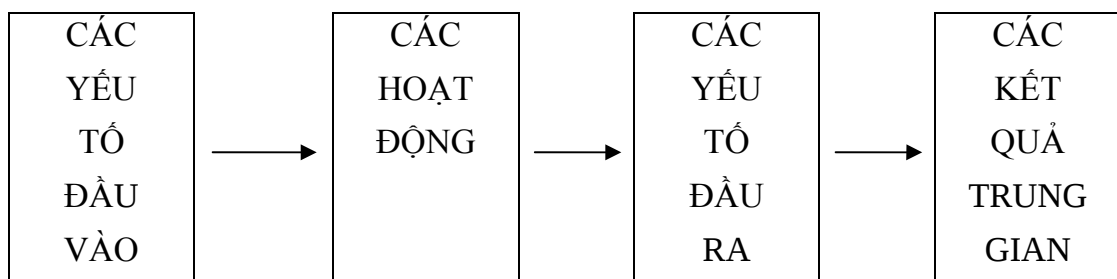
Đánh giá QLNN về kinh tế nói chung và đánh giá QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng có nhiều phương pháp khác nhau. Trong đề tài luận án, tác

giả lựa chọn phương pháp đánh giá phổ biến hiện nay đó là sử dụng các tiêu chí để đánh giá QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Có nhiều tiêu chí đánh giá QLNN đối với các lĩnh vực trong nền kinh tế được tác giả tham khảo như Chiavo-Campo (2003), Nguyễn Thế Vinh (2008), Nguyễn Xuân Phúc (2012), Đào Anh Tuấn (2013)... Áp dụng với QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị Việt Nam và vận dụng mô hình kết quả đầu ra đối với hoạt động SXKD. Sẽ tập trung bốn tiêu chí như sau: (i) Tiêu chí hiệu lực, (ii) Tiêu chí hiệu quả, (iii) Tiêu chí phù hợp, (iv) Tiêu chí bền vững, được cụ thể hóa các chỉ tiêu bảng 1.1.

Việc xác định hệ thống tiêu chí là luận cứ khoa học đảm bảo cho việc đánh giá được khách quan và đúng đắn. Có thể sử dụng các mô hình để đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, cụ thể như mô hình nghiên cứu sau: Mô hình kết quả trung gian (Outcome Model) được mô tả tại (Hình 1.2).

Đây là mô hình đã được hai Tiến sĩ (TS. Nguyễn Thế Vinh (2003), "*Hoàn thiện Quản lý Nhà về đất đai quận Tây Hồ*" và TS. Đào Anh Tuấn (2013), "*Quản lý nhà nước về thương mại điện tử*") dùng phân tích đánh giá ở hai lĩnh vực khác nhau, nhưng đều có chung các tiêu chí rất thích hợp để đánh giá hiệu quả trong công tác Quản lý nhà nước.



Hình 1.2. Mô hình OUTCOME

Nguồn: (Nguyễn Thế Vinh và Đào Anh Tuấn)

Trong khi áp dụng **Mô hình đầu ra OUTCOME**, tác giả Nguyễn Thế Vinh và Đào Anh Tuấn đã đặt ra các tiêu chí như sau:

Các yếu tố đầu vào (inputs) là các yếu tố tài chính, các quy định của hệ thống pháp luật về đất đai, năng lực của cán bộ công chức và các nguồn lực vật chất khác được sử dụng trong quá trình quản lý;

Các hoạt động (activities) là những nhiệm vụ của công chức nhằm chuyển những yếu tố đầu vào thành những yếu tố đầu ra. Cụ thể là các hoạt động quản lý theo nội dung QLNN về đất đai;

Các yếu tố đầu ra (outputs) là những hàng hóa có tính chất vốn, số lượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, các quyết định hành chính của quản lý đất đai..., sản phẩm và dịch vụ mà kết quả từ sự can thiệp có liên quan đến kết quả trung gian, có tác động trong ngắn hạn hoặc trung hạn;

Các kết quả trung gian (outcomes) là những tác động trung gian của đầu ra, đó là thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động lành mạnh của thị trường bất động sản, các hoạt động đầu tư sản xuất của cá nhân, doanh nghiệp [55].

Căn cứ vào hệ thống văn bản pháp luật có liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, bao gồm: nội dung chiến lược phát triển nhà ở tại luật nhà ở, nội dung của luật kinh doanh bất động sản, luật quy hoạch, luật xây dựng... Từ đó luận án đưa ra các tiêu chí đánh giá hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như sau:

Bảng 1.1. Tiêu chí đánh giá hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Tiêu chí	Ký hiệu	Chỉ tiêu đánh giá
Hiệu lực	HL1	Mức độ đáp ứng tính công khai minh bạch quy hoạch của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HL2	Mức độ đầy đủ, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam
	HL3	Đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên của cán bộ công chức tại các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HL4	Đánh giá tính phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận trong hệ thống hành chính, về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HL5	Mức độ thực hiện của các doanh nghiệp về pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam
Hiệu quả	HQ1	Mức độ hoàn thành kế hoạch trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở tại các địa phương
	HQ2	Mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HQ3	Hiệu quả công tác tuyên truyền phổ biến văn bản QPPL tại các địa phương

	HQ4	Mức độ hiệu quả quản lý về quy hoạch trong việc đáp ứng mục tiêu kinh tế xã hội trong việc phát triển nhà ở khu đô thị tại các địa phương thời gian qua với chiến lược phát triển nhà ở đô thị của quốc gia
Phù hợp	PH1	Mức độ phù hợp của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với thực tế phát triển nhà ở đô thị của Việt Nam thời gian qua
	PH2	Mức độ phù hợp quy hoạch chung, mức độ phù hợp của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các địa phương trong thời gian qua
	PH3	Chất lượng nguồn nhân lực của hệ thống quản lý nhà nước và tốc độ phát triển về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua ở Việt nam
Bền vững	BV1	Mức độ gắn kết của chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở của quốc gia
	BV2	Quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua, đã đảm bảo mục tiêu phân phối bình đẳng sản phẩm nhà ở tại các dự án nhà ở khu đô thị.
	BV3	Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam đảm bảo về các yếu tố xâm phạm các di tích tự nhiên, di tích lịch sử, văn hóa và công trình công cộng.

Nguồn, tác giả xây dựng

1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

1.5.1. Nhóm nhân tố khách quan

- *Nhân tố kinh tế:*

Kinh tế vĩ mô ổn định và GDP tăng trưởng mạnh mẽ sẽ tạo nền tảng cho sự đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của các thành phố lớn với tốc độ đô thị hóa ngày càng cao như hiện nay. Khi nền kinh tế ở thời kỳ tăng trưởng, doanh nghiệp phát triển mở rộng đầu tư đa dạng lĩnh vực ngành nghề và đặc biệt không thể thiếu lĩnh vực bất động sản, trong đó lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là một trong những nguồn cung lớn về nhà ở cho thị trường này.

Ngược lại, nền kinh tế suy thoái, quá trình đầu tư gặp những khó khăn, hiệu quả thấp, giảm sút trong đầu tư nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng. Chính những áp lực phát triển này đã tác động rất mạnh đến quá trình nghiên cứu xây dựng và hoàn thiện các cơ sở pháp lý của quản lý nhà nước liên quan tới quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất và cụ thể cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Tác động của quá trình hội nhập quốc tế

Trong quá trình hội nhập quốc tế thì hiện nay việc toàn cầu hóa tất cả các lĩnh vực đang diễn ra nhanh chóng, đối với lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cũng không nằm ngoài sự tác động về hội nhập quốc tế phục vụ cho công tác quản lý phát triển đô thị. Sự hội nhập và giao thoa giữa các quốc gia và vùng lãnh thổ sẽ giúp tránh được những sai lầm và tận dụng những nguồn lực, thành tựu khoa học công nghệ áp dụng trong quản lý và phát triển đô thị, giúp nhà nước hoàn thiện cơ chế chính sách về phát triển đô thị.

- Nhân tố xã hội:

Sự gia tăng dân số, đô thị hóa, luồng di dân tự do từ khu vực nông thôn ra đô thị là nhân tố làm gia tăng mọi mặt của nhu cầu xã hội, nhất là nhu cầu về nhà ở. là nguyên nhân chính của sự thiếu hụt về số lượng nhà ở. Vấn đề này ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của từng địa phương.

- Ngân sách phát triển quy hoạch, cơ sở hạ tầng:

Khi vốn ngân sách nhà nước ngày càng hạn hẹp, để phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng và dịch vụ công thì ảnh hưởng đến việc các cơ quan quản lý nhà nước không đủ kinh phí và làm tốt công tác quy hoạch xây dựng, phát triển hạ tầng cơ sở đô thị đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Chính quyền địa phương sẽ khó có điều kiện để quản lý và sử dụng đất đai hiệu quả, điều kiện cho phát triển các dự án nhà ở khu đô thị tại các địa phương đúng định hướng chiến lược phát triển.

Đặc biệt việc không có nguồn vốn tốt cho đầu tư phát triển hạ tầng ảnh hưởng rất lớn đến tính liên kết kinh tế xã hội giữa các vùng và việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đạt hiệu quả thấp vì không có được sự tiện lợi của cơ sở hạ tầng khi sử dụng, không chỉ là tiện nghi, diện tích, mà cả việc đi lại nơi ở.

- Năng lực, trình độ phát triển của doanh nghiệp

Năng lực và trình độ phát triển của doanh nghiệp là đặc biệt quan trọng trong lĩnh vực đầu tư phát triển nói chung và đầu tư phát triển nhà ở nói riêng. Vấn đề đầu tư không thể thành công nếu doanh nghiệp không có nguồn lực tốt về vốn đầu tư, về các nguồn lực khác như tiềm lực tài chính, kinh nghiệm và trình độ của tổ chức đó.

Hoạt động đầu tư phát triển nhà ở là vấn đề đòi hỏi tiềm lực tài chính và nguồn vốn lớn, một doanh nghiệp có nguồn vốn ổn định, mạnh thì sẽ đảm bảo cho quá trình thực hiện diễn ra liên tục, đúng tiến độ; công trình xây dựng đảm bảo chất lượng mang

lại hiệu quả kinh doanh cao, tăng nhanh vòng quay của vốn. Năng lực, kinh nghiệm và uy tín, trình độ phát triển của doanh nghiệp là yếu tố cơ bản, tác động đến khả năng cạnh tranh trong đầu tư xây dựng, đến quá trình thực hiện dự án nói chung.

1.5.2. Nhóm nhân tố chủ quan

- Quan điểm, chiến lược phát triển

Quan điểm, chiến lược phát triển từng tỉnh ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị vì từng tỉnh có lợi thế khác biệt và tiềm năng của địa phương khác nhau, nhiều dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tương tự nhau nếu không phân công và hợp tác giữa các tỉnh để phát huy lợi thế của từng vùng trong đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật và xã hội, khu công nghiệp, du lịch, dịch vụ sẽ dễ dẫn đến tình trạng dư thừa do phát triển tràn lan các dự án... Vì vậy tùy từng địa phương mà cần phải đề ra cơ chế khuyến khích, tập trung vận động các tập đoàn kinh tế lớn thực hiện những dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị phù hợp với khuôn khổ pháp luật và từng giai đoạn phát triển của mình.

- Tính pháp lý và cơ chế chính sách

Nhân tố pháp lý bao gồm: tính đồng bộ của hệ thống pháp luật; tính đầy đủ, thống nhất của các văn bản dưới luật; chấp hành pháp luật và trình độ dân trí. Pháp luật có nhiệm vụ tạo lập một môi trường pháp lý cho lĩnh vực hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, là cơ sở để giải quyết các khiếu nại, thực hiện đúng trình tự thủ tục. Quá trình thực hiện dự án đầu tư phát triển nhà ở dựa trên các văn bản pháp luật và nó ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động quản lý nhà nước về lĩnh vực này.

Chính sách của Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là các luật lệ điều tiết về ưu tiên hay hạn chế, nó ảnh hưởng đến kết quả hoạt động đầu tư của doanh nghiệp và là một nhân tố ảnh hưởng quan trọng đến quá trình thực hiện quản lý nhà nước về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở.

- Bộ máy quản lý nhà nước

Bộ máy quản lý của các cơ quan chuyên ngành là một trong những nhân tố ảnh hưởng đến công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Việc tổ chức tốt một bộ máy triển khai có tính quyết định đến việc thực thi và hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

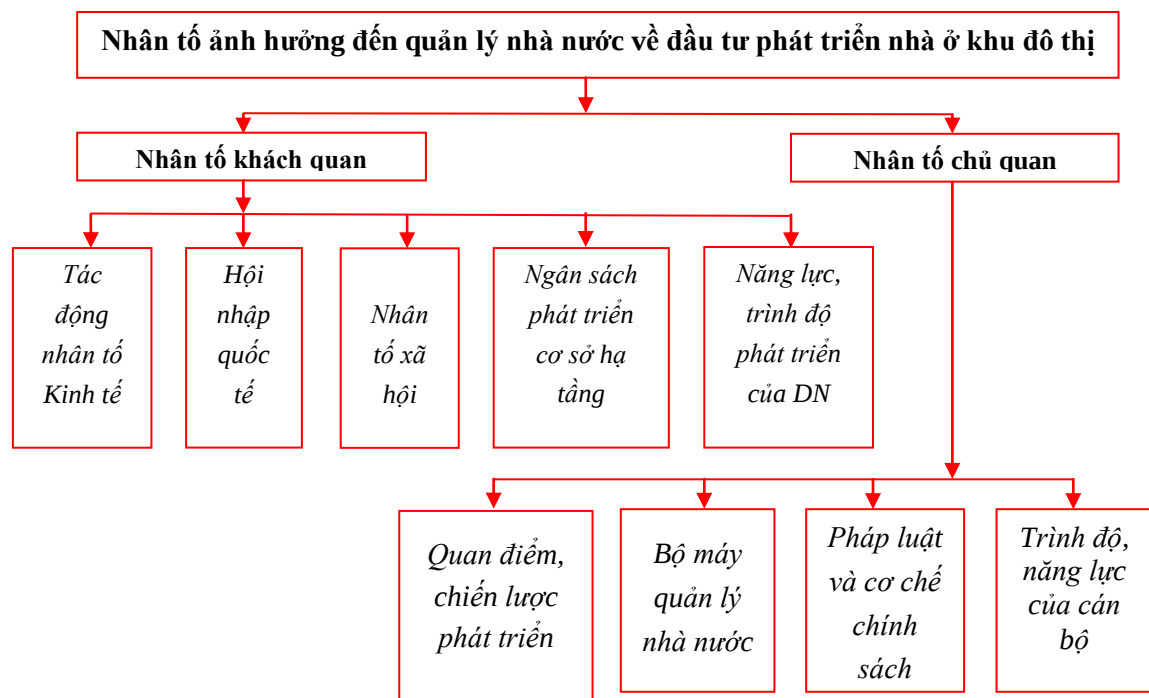
Việc tổ chức, vận hành bộ máy quản lý chuyên ngành trong công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là thực sự cần thiết, đây là cơ quan

trực tiếp thực thi pháp luật, các công việc thẩm định chuyên môn, xây dựng quy định về kiểm tra, giám sát, tổ chức hướng dẫn thực hiện công tác ... tham mưu cho Nhà nước các cơ chế, chính sách, xây dựng văn bản pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cho các địa phương.

- Năng lực cán bộ quản lý

Đội ngũ cán bộ công chức làm công tác quản lý nhà nước tại các sở ban ngành liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là những người trực tiếp thực thi đến các thủ tục hành chính, các công việc chuyên môn. Năng lực, trình độ của các cán bộ là một trong những yếu tố ảnh hưởng đến việc xây dựng và thực hiện công tác đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Đội ngũ cán bộ công chức nhà nước nếu không thường xuyên được kiểm tra, đánh giá lại năng lực và trình độ chuyên môn, không tự nghiên cứu, bổ sung kiến thức thì đội ngũ cán bộ công chức sẽ tự làm giảm hiệu quả trong công việc.

Vì vậy, năng lực, trình độ của các cán bộ công chức là yếu tố rất quan trọng góp phần thành công vào công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và cần được quan tâm, chú trọng.



Sơ đồ 1.2. Các nhân tố ảnh hưởng đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Nguồn, Tác giả

1.6. Kinh nghiệm của một số nước trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và bài học cho Việt Nam.

1.6.1. Kinh nghiệm của một số nước trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

1.6.1.1. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Trung Quốc là một trong những nước trên thế giới đặc biệt coi trọng công tác Quy hoạch đô thị (năm 1990 đã ban hành Luật Quy hoạch đô thị). Quy hoạch đô thị nói chung và quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng được duyệt đã trở thành văn bản pháp luật để quản lý quá trình quy hoạch xây dựng và phát triển nhà ở đô thị; Quy hoạch được duyệt được công bố công khai để nhân dân đời quản lý, giám sát.

- Kinh nghiệm về quy hoạch và quản lý quy hoạch:

+ Lập Quy hoạch đô thị theo 03 loại đồ án (Quy hoạch Tổng thể đô thị, Quy hoạch chi tiết hạn chế và Quy hoạch chi tiết xây dựng).

+ Quy hoạch tổng thể đô thị do Quốc vụ viện phê duyệt, Quy hoạch chi tiết hạn chế và Quy hoạch chi tiết xây dựng do Chính quyền tỉnh, thành phố phê duyệt. Quy hoạch tổng thể đô thị lập căn cứ vào Quy hoạch tổng thể phát triển Kinh tế – Xã hội (hoặc Chiến lược phát triển Kinh tế – Xã hội theo kỳ kế hoạch 5 năm).

+ Quy hoạch sử dụng đất đai và Quy hoạch hệ thống đô thị quốc gia. Quy hoạch lập sau phải căn cứ và thống nhất với Quy hoạch được lập trước và Quy hoạch đã được duyệt gần nhất. Quy hoạch đô thị phải tính đến chuyển đổi ngành nghề, đảm bảo quỹ đất nông nghiệp, quỹ đất cây xanh sinh thái đô thị.

+ Quy hoạch, đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải – rác thải và môi trường...), đẩy mạnh hỗ trợ công tác quy hoạch, quản lý đô thị [55].

- Kinh nghiệm về quản lý nguồn vốn và thị trường:

Tại Trung Quốc, ngày càng nhiều người Trung Quốc có cơ hội mua nhà ở tại các đô thị lớn nhờ vào các chính sách quản lý tích cực của chính phủ nước này, như việc: Nhà nước không khống chế mức huy động vốn tối đa (người mua có thể nộp tiền một lần bằng 100% giá trị căn hộ) như tại thành phố Thượng Hải. Những người mua nhà lần đầu được Chính phủ cho vay tiền với mức tối đa bằng 80% giá trị căn hộ, 70% số tiền vay được ưu đãi về lãi suất. Việc mua bán nhà ở được thông qua

mạng website để cơ quan quản lý nhà ở kiểm soát giao dịch nhà ở. Chủ đầu tư được quyền lựa chọn khách hàng và trực tiếp thỏa thuận với khách hàng về việc mua bán, không bắt buộc phải bán qua Sàn giao dịch bất động sản.

Trung Quốc có hệ thống quản lý mua bán, huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở trực tuyến qua mạng website của cơ quan chuyên ngành như Bộ Xây dựng, như vậy nhà nước kiểm soát và khống chế cả về tiến độ và việc huy động vốn của chủ đầu tư giảm thiểu rủi ro cho người mua nhà [55].

1.6.1.2. Kinh nghiệm của Singapore

Singapore là một nước có rất nhiều thành tựu trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở. Trong đó, công tác quản lý nhà nước về tiêu chuẩn, quy chuẩn, huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở rất được coi trọng.

- Kinh nghiệm trong việc xây dựng tiêu chuẩn, quy chuẩn, xây dựng hệ thống các căn hộ cao cấp phù hợp với môi trường: Đối với xây dựng và thiết kế các căn hộ, tòa nhà cao cấp tại Singapore, Chính phủ luôn đưa ra những tiêu chuẩn – quy chuẩn nhất định, không phải có ý muốn xây dựng là có thể tiến hành ngay, mà còn phải đảm bảo phù hợp với môi trường cảnh quan xung quanh.

- Singapore đã phát triển riêng một hệ thống thẩm định, đánh giá về môi trường cho các công trình xây dựng theo thứ tự từ thấp đến cao, điều đó có nghĩa là mọi công trình đều tồn tại một mức độ nhất định về tôn trọng và giữ gìn môi trường với những nét đặc trưng cơ bản được quy định rõ trong hệ thống tiêu chuẩn – quy chuẩn. (tapchixaydungbx.vn/.../kinh-nghiem-phat-trien-cong-trinh-xanh-cua-singapore.html).

- Kinh nghiệm quản lý huy động vốn

Nghiên cứu mô hình hệ thống tiết kiệm nhà ở là một nhiệm vụ bắt buộc của Singapore. Thông qua hệ thống này, người có nhu cầu mua nhà ở trong tương lai cần phải tiết kiệm một khoản tiền nhất định và được phép vay vốn với lãi suất thấp hơn lãi suất trên thị trường, tất cả là nhờ Cơ quan phát triển nhà ở Singapore (HDB), nhờ nguồn tiết kiệm gửi vào Quỹ này mà HDB có nguồn vốn lớn xây dựng nhà ở và cũng nhờ tiết kiệm mà người dân dễ dàng mua được nhà ở của cơ quan này để trở thành chủ sở hữu căn hộ của mình. Hệ thống tiết kiệm nhà ở bắt buộc của Singapore cũng là một mô hình rất hiệu quả, nhờ có hệ thống tiết kiệm này mà Nhà nước có tiền để hỗ trợ lãi xuất và tiền mua nhà cho người dân. Trong khuôn khổ nội dung nghiên

cứu, luận án xin đề xuất nghiên cứu, học tập để đưa ra mô hình áp dụng, phù hợp với điều kiện Việt Nam [39].

1.6.1.3. Kinh nghiệm của Nhật bản và Hàn Quốc

Tại Nhật Bản và Hàn Quốc, Nhà nước tổ chức các Tổng công ty phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước nhằm ổn định thị trường nhà ở, bảo đảm an sinh xã hội. Mô hình tổng công ty này nhằm phát triển nhà ở xã hội, đáp ứng cho người có thu nhập thấp.

Nhà nước chủ động đầu tư cung cấp các loại hàng hóa bất động sản nhà ở mà thị trường bất động sản không đáp ứng được như: nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê... để bình ổn thị trường. Kinh nghiệm của các nước phát triển cho thấy vai trò hết sức quan trọng của Nhà nước trong việc giải quyết nhà ở cho người nghèo nói chung và công nhân lao động có thu nhập thấp nói riêng.

Nhật Bản coi quy hoạch như là một chương trình quảng bá xúc tiến đầu tư, công bố rộng rãi, minh bạch về quy hoạch, sau khi hoàn chỉnh, đồ án quy hoạch; quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch hạ tầng cơ sở để các nhà đầu tư và nhân dân tham gia thực hiện. Nhật bản đưa Hệ thống thông tin về thành tích của các nhà thầu đã đạt được trong xây dựng và tư vấn kỹ thuật vận hành trên mạng Internet, để các tổ chức, cá nhân, cơ quan nhà nước, tổ chức công ích, nhà thầu xây dựng, tư vấn, đăng ký tham gia và chia sẻ thông tin theo cơ chế đóng phí, nhằm cạnh tranh nhau về mặt thương hiệu, chất lượng...

1.6.1.4. Kinh nghiệm của Australia

- Tại Australia bài học kinh nghiệm trong công tác quy hoạch là dựa trên những tiêu chí. Các chuyên gia Australia luôn đánh giá bền vững về xã hội là tiêu chí quan trọng nhất. Quy hoạch đô thị ảnh hưởng đến nhiều tầng lớp khác nhau của xã hội. Công tác truyền thông được phát huy hết tác dụng. Công khai quy hoạch, lấy ý kiến người dân, kết hợp với công nghệ hiện đại để mục đích cuối cùng là làm sao quy hoạch phải là vì lợi ích của đông đảo nhân dân; Bền vững về tự nhiên "Tất cả mọi cấu phần của đồ án quy hoạch phải tồn tại thân thiện với môi trường sinh thái"; Bền vững về kỹ thuật. Quy hoạch tích hợp mọi yêu cầu hạ tầng kỹ thuật một cách đầy đủ và đồng bộ với các phương án hợp lý bảo đảm cho cuộc sống văn minh lâu dài; Bền vững về tài chính.

- Chính phủ Australia đã xây dựng mô hình quản lý nhà ở thống nhất từ trung ương đến địa phương, trong đó:

+ Nhà nước yêu cầu các địa phương tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà ở và dự án bất động sản nghỉ dưỡng quy mô lớn một cách thường xuyên qua hệ thống thông tin dữ liệu công nghệ thông tin giữa các bộ ngành có liên quan và Chính phủ.

+ Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền áp dụng công nghệ tin học điện tử, xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, áp dụng mô hình liên thông các hệ thống: Hệ thống xây dựng, phát triển bất động sản; Hệ thống đăng ký và cấp trước bạ; Hệ thống đo đạc, địa chính; Hệ thống chuyển nhượng đất; Hệ thống đánh thuế bất động sản; Hệ thống định giá đất như của Australia.

Từ đó, Chính phủ có thể đánh giá, quản lý vĩ mô, đưa ra chiến lược, chính sách hợp lý, ổn định cho thị trường nhà ở nói riêng và tình hình kinh tế - xã hội nói chung, còn doanh nghiệp cần đề giao dịch, mua bán, định hướng sự phát triển bền vững của mình về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị[26].

1.6.2. Một số bài học rút ra cho Việt Nam từ kinh nghiệm nước ngoài

- Bài học kinh nghiệm về xây dựng mô hình quản lý

Trong giai đoạn vừa qua Việt Nam đã bắt đầu có kế hoạch để triển khai các cơ chế chính sách về hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, với mục tiêu tiến tới có thể quản lý liên thông giữa các cơ quan quản lý cấp trung ương và cấp địa phương, tuy nhiên còn rất nhiều vướng mắc, bất cập, các nội dung quản lý có thể liên thông được rất hạn chế. Trong thời gian tới Việt Nam có thể vận dụng kinh nghiệm của một số nước, đặc biệt là Australia, để triển khai xây dựng mô hình quản lý liên thông hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu có liên quan đến phát triển nhà ở trong các khu đô thị.

- Bài học kinh nghiệm về công tác lập quy hoạch

Quy hoạch đô thị nói chung và phát triển nhà ở nói riêng luôn là vấn đề nan giải cho bất cứ quốc gia nào, đặc biệt là quốc gia đang phát triển như Việt Nam. Để lựa chọn giải pháp quy hoạch phù hợp, thì cần tham khảo một số quy hoạch được xem là tốt nhất trên thế giới để có thể rút ra những bài học kinh nghiệm quý báu.

Việt Nam có thể áp dụng kinh nghiệm của Australia công tác lập quy hoạch là dựa trên những tiêu chí như đã trình bày ở trên: Bền vững về xã hội; Bền vững về tự nhiên; Bền vững về kỹ thuật; Bền vững về tài chính Bền vững về xã hội.

- Bài học kinh nghiệm về xây dựng cơ sở dữ liệu công nghệ thông tin

Nhà nước yêu cầu các địa phương tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà ở và dự án bất động sản nghỉ dưỡng quy mô lớn ...một cách thường xuyên qua hệ thống thông tin dữ liệu công nghệ thông tin giữa các bộ ngành có liên quan và Chính phủ.

Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền áp dụng công nghệ tin học điện tử, xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, áp dụng mô hình liên thông các hệ thống: Hệ thống xây dựng, phát triển bất động sản; Hệ thống đăng ký và cấp trước bạ; Hệ thống đo đạc, địa chính; Hệ thống chuyển nhượng đất; Hệ thống đánh thuế bất động sản; Hệ thống định giá đất.

Chính phủ có thể đánh giá, quản lý vĩ mô, đưa ra chiến lược, chính sách hợp lý, ổn định cho thị trường nhà ở nói riêng và tình hình kinh tế - xã hội nói chung, còn doanh nghiệp cần để giao dịch, mua bán, định hướng sự phát triển bền vững của mình về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Bài học về hệ thống quản lý mua bán, huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở

Việt Nam có thể áp dụng kinh nghiệm của Trung quốc về việc hệ thống quản lý mua bán, huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở trực tuyến qua mạng website của cơ quan chuyên ngành như Bộ Xây dựng, như vậy Nhà nước kiểm soát và khống chế cả về tiến độ và việc huy động vốn của chủ đầu tư giảm thiểu rủi ro cho người mua nhà. Tương tự như vậy có thể áp dụng kinh nghiệm của Singapore về hệ thống tiết kiệm nhà ở bắt buộc để huy động tối đa nguồn lực từ người dân và các tổ chức đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở tại các khu đô thị.

Nhà nước chủ động đầu tư cung cấp các loại hàng hóa bất động sản nhà ở mà thị trường bất động sản không đáp ứng được như: nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho thuê... để bình ổn thị trường. Kinh nghiệm của các nước phát triển cho thấy vai trò hết sức quan trọng của Nhà nước trong việc giải quyết nhà ở cho người nghèo nói chung và công nhân lao động có thu nhập thấp nói riêng.

- Bài học về xây dựng hệ thống quản lý quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà ở

Tại Việt Nam mặc dù đã có hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà ở nói chung, nhà ở khu đô thị nói riêng, nhưng chất lượng và tính phù hợp của hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn chưa cao, chưa được bổ sung cập nhật và điều chỉnh kịp thời, nhất là còn thiếu tính chi tiết dẫn đến việc thực hiện trong thực tế gặp nhiều khó khăn. Mặt khác công tác quản lý xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn ban hành còn thiếu tính khoa học và thiếu sự thẩm định, giám sát của các cơ quan quản lý và cộng đồng. Việc vận dụng kinh nghiệm của Singapore về nội dung này sẽ tăng cường tính hiệu quả quản lý nhà nước trong xây dựng, phát triển nhà ở khu đô thị, theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp.

Kết luận:

Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên thế giới nói chung và ở nước ta nói riêng là một nội dung khoa học hết sức cần thiết hiện nay, cần có sự quan tâm tham gia của tất cả các cấp các ngành, chính quyền và mọi thành phần xã hội. Kinh nghiệm của các nước phát triển trên thế giới và các nước trong khu vực đã phần nào giúp nước ta học tập nhằm nâng cao hiệu quả, hiệu lực cho công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Kinh nghiệm quốc tế về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cần được học tập một cách có chọn lọc và linh hoạt căn cứ vào từng trường hợp và từng điều kiện cụ thể của Việt Nam, bên cạnh đó việc học tập các kinh nghiệm quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị khác của các nước trên thế giới, nhằm áp dụng cho Việt Nam thì cần sự quyết tâm, nỗ lực của toàn xã hội mới phát huy được hiệu quả và các đô thị nói chung ở Việt Nam sẽ phát triển mạnh mẽ và bền vững.

Ví dụ như: để áp dụng mô hình hệ thống tiết kiệm của Chính phủ Singapore nhằm cung cấp nhà ở cho mọi gia đình, tạo điều kiện cho họ làm chủ sở hữu căn nhà đó thì Việt nam cần phải có khung pháp luật cho các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở và cho dân vay lại để mua nhà trả góp, người mua nhà phải có đủ thu nhập trích vào quỹ này % lương của mình, các nhà doanh nghiệp, các chủ kinh doanh hàng tháng cũng phải nộp vào quỹ một số tiền nhất định. Phần tiền lương trích vào quỹ không bị đánh thuế thu nhập, ...

Tại Việt Nam, để tháo gỡ khó khăn, tạo nguồn cung nhà ở cho người thu nhập thấp, thời gian qua Nhà nước đã liên tục đưa ra các gói hỗ trợ. Tuy nhiên, đây chỉ nên xem là tình thế tạm thời, bởi nếu Nhà nước cứ liên tục đưa ra các gói ưu đãi sẽ

làm giảm nguồn thu ngân sách, doanh nghiệp ỷ lại, nếu hết ưu đãi sẽ không làm. Nếu việc ưu đãi triển khai liên tục trong thời gian dài, sẽ làm cho thị trường bất động sản mất đi tính thị trường đúng nghĩa, trong khi cả người bán và người mua chỉ trông chờ vào sự bao cấp của Nhà nước.

Vì vậy, trong bối cảnh Việt Nam đang hướng tới xây dựng mô hình nhà nước kiến tạo, thì vai trò của Nhà nước cũng cần xác định rõ, đó là định hướng cho sự phát triển của xã hội, chứ không phải là “tặng cho” những gì xã hội cần. Để làm được điều này, việc phát triển nhà ở giá rẻ nên được khuyến khích hơn và cần hoàn thiện khung pháp luật Việt Nam, phân tích đánh giá một cách nghiêm túc, khoa học nhằm cân nhắc đến việc đưa vào ứng dụng một số mô hình đã được áp dụng thành công trên thế giới như Quỹ tiết kiệm nhà ở hay Quỹ tín thác bất động sản và mô hình tiết kiệm nhà ở như Singapore.

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

2.1. Khái quát thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam

2.1.1. Thực trạng phát triển đô thị ở Việt Nam

Đô thị hoá (ĐTH) là một xu thế phát triển ở các nước cũng như ở Việt Nam, là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hoá xã hội, kinh tế đô thị chiếm tỷ trọng GDP cao, góp phần tiếp cận tiến bộ khoa học công nghệ, nâng cao chất lượng sống cho người dân... Số liệu thống kê gần đây nhất tính đến tháng 6/2015 có tổng số 787 đô thị, dân số đô thị khoảng 32 triệu người, tỷ lệ đô thị hoá khoảng 35,2%. Hiện có 02 đô thị loại đặc biệt là Thủ đô Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Đến tháng 12/2016 cả nước có 802 đô thị, trong đó có 2 đô thị loại đặc biệt là Thủ đô Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh; 17 đô thị loại I; 25 đô thị loại II; 41 đô thị loại III; 84 đô thị loại IV và 633 đô thị loại V. Tính đến cuối năm 2016, tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt khoảng 36,7%, tương ứng với 33,62 triệu người.

Tính đến hết năm 2017, hệ thống đô thị cả nước có tổng số 813 đô thị. Dân số đô thị toàn quốc đạt khoảng 33,795 triệu người, tỷ lệ đô thị hoá đạt 37,5% (*Báo cáo tình hình Phát triển đô thị tính đến tháng 6/ 2017*).

**Bảng 2.1. Chỉ tiêu đánh giá mức độ đô thị hóa vùng Thủ đô Hà Nội và
Vùng thành phố Hồ Chí Minh:**

Địa phương	Dân số đô thị (1.000 người)	Diện tích đô thị (km ²)	Đất đô thị (km ²)	Mật độ dân số đô thị trung bình (ng/km ²)
Vùng Thủ đô Hà Nội	6.187,2	7.870,1	1.503,8	4.114,3
Vùng Thành phố Hồ Chí Minh	11.458,5	5847,7	2.227,8	5.143,5

Nguồn: Bộ Xây dựng

Bảng 2.2. Chỉ tiêu đánh giá mức độ đô thị hóa năm thành phố trực thuộc Trung ương:

Thành phố	Dân số đô thị (1.000 người)	Đất toàn đô thị (km ²)	Đất đô thị (km ²)	Mật độ DS đô thị trung bình (người/km ²)	Tỷ lệ đô thị hóa (%)
Hà Nội	3.443,5	3.328,9	423,0	8.141,5	47,0
Thành phố Hồ Chí Minh	6.807,14	2.095,6	538,2	12.648,3	82,0
Hải Phòng	890,1	1.519,2	332,8	2.674,8	44,9
Đà Nẵng	900,0	1.283,4	241,5	3.726,6	86,0
Cần Thơ	889,0	1.409,0	464,6	1.913,4	70,7
Tổng	3.443,5	9.636,1	2.000,0	8.141,5	47,0

Nguồn: Bộ Xây dựng

Bảng 2.3. Bảng đánh giá so sánh mức độ đô thị hóa

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Số đô thị	787	802	813
Dân số (Triệu người)	32	33.62	33.795
Tỷ lệ đô thị hóa (%)	35.2	36.7	37.5

Nguồn: Tác giả tổng hợp từ báo cáo của Bộ xây dựng

Từ các số liệu trên, luận án nhận thấy sự phát triển đô thị và gia tăng tỷ lệ đô thị hóa tăng rõ rệt từng năm, số đô thị năm 2016 tăng lên 15 đô thị, so với năm 2015 và năm 2017 tăng lên 11 so với 2016. Tính đến cuối năm 2016, tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc đạt khoảng 36,7%, tương ứng với 33,62 triệu người, so với năm 2015 tăng khoảng 0,9% (tương đương với 1 triệu người), năm 2017 tăng lên 33,795 triệu người, tăng 1,05%. Như vậy với các chỉ tiêu đánh giá mức độ đô thị hóa cho thấy mức độ đô thị hóa ở hầu hết các vùng, các khu vực đều có sự phát triển.

Đặc biệt là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, và số liệu trên cũng cho thấy tốc độ đô thị hóa tại các địa phương như: Đà Nẵng, Hải Phòng, Cần Thơ tỷ lệ đô thị hóa ngày càng cao. Hiện nay, Việt Nam cũng đang hình thành các vùng đô thị hóa, tiến tới hình thành mạng lưới đô thị trên toàn quốc, liên kết khu vực nông thôn với các thành phố lân cận để đảm bảo lợi ích của tăng trưởng kinh tế cho người dân nông thôn.

Việc di cư từ nông thôn ra thành thị cũng sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển nông thôn bởi lượng tiền gửi từ đô thị sẽ góp phần xóa đói giảm nghèo ở nông thôn.

2.1.2. Thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam

Thời gian qua tình hình phát triển đô thị nói chung, các dự án nhà ở khu đô thị tại các địa phương chủ yếu phát triển theo chiều rộng nhiều hơn là theo chiều sâu, mức độ hiệu quả phát triển còn thấp. Hoạt động đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở khu đô thị còn nhiều hạn chế, tình trạng vi phạm phổ biến về quy hoạch, giấy phép xây dựng, xây dựng sai phép, trái phép còn diễn ra, chưa được chấn chỉnh kịp thời, việc đầu tư nhà ở trong các khu đô thị còn mất cân bằng phát triển nhà ở theo cơ cấu, loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, ...

Theo báo cáo tại đề án tái cơ cấu ngành xây dựng năm 2014 (*Kết quả rà soát các dự án bất động sản theo Chỉ thị 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ*) thì cả nước có số liệu về tình hình triển khai các dự án như sau:

- *Số dự án được tiếp tục triển khai:* Số liệu báo cáo của 61 địa phương, có 3.258 dự án, với diện tích đất là 81.565 ha, diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng 29.545 ha.

- *Số dự án cần phải điều chỉnh cơ cấu cho phù hợp, điều chỉnh quy hoạch:* Số liệu của 52 địa phương có 455 dự án, diện tích đất khoảng 21.087 ha, diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng 7.793 ha (Hà Nội có 285 dự án cần điều chỉnh, TP Hồ Chí Minh có 33 dự án cần điều chỉnh).

- *Các dự án tạm dừng triển khai:* Theo báo cáo của 47 địa phương có 287 dự án tạm dừng có diện tích đất 14.819 ha, diện tích đất xây dựng nhà ở khoảng 4.395 ha. Các dự án tạm dừng chủ yếu là do chủ đầu tư không huy động được thêm nguồn vốn để triển khai tiếp.

Tính đến tháng 12/2016, theo báo cáo sơ bộ của các địa phương, trên cả nước có tổng cộng hơn 4.000 dự án phát triển khu đô thị mới, phát triển nhà ở; tổng diện tích đất xây dựng nhà ở theo quy hoạch là 34.724,8 ha; tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch là: 2.354 ha; Tổng diện tích nhà ở theo quy hoạch: 493.012.682 m² sàn (*Nguồn Bộ xây dựng*).

Phân tích quy hoạch không gian cho thấy hơn 50% diện tích đất đô thị của cả nước tập trung ở hai thành phố này, và 75% tăng trưởng không gian đô thị mới cũng tập trung ở đây. Khu vực Đồng bằng sông Hồng (trong đó có Hà Nội) và Khu vực

Đông Nam (bao gồm thành phố Hồ Chí Minh) chiếm khoảng hai phần ba nhu cầu nhà ở hàng năm, tương đương 244.000 trên tổng số 374.000 căn hộ (*Báo cáo của Word bank group, tháng 10/2015 về nhà ở giá hợp lý ở Việt Nam*).

- *Cơ cấu, loại hình nhà ở thương mại, nhà ở xã hội:*

Thời gian qua, Chính phủ rất quan tâm đến việc đẩy mạnh triển khai xây dựng các dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp để từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội của nhân dân. Hiện nay cả nước có 3,7 triệu m² nhà ở xã hội tại đô thị, khu công nghiệp đã được đưa vào sử dụng, giải quyết chỗ ở cho gần 500.000 người thu nhập thấp và công nhân.

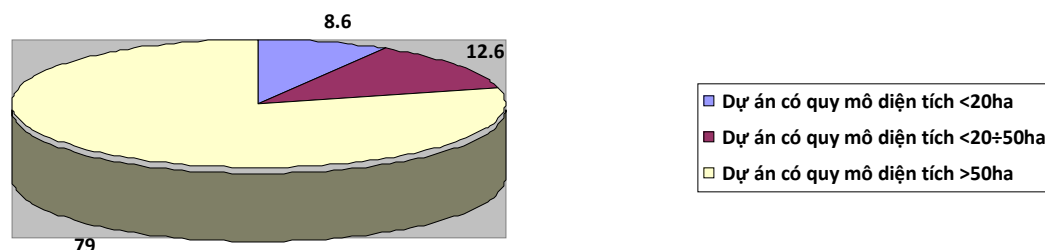
Tuy nhiên, theo báo cáo của Bộ Xây dựng tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân ngày 7/12/2017 thì tính đến tháng 11 năm 2017, cả nước mới hoàn thành đầu tư xây dựng 179 dự án nhà ở xã hội tại khu vực đô thị và khu công nghiệp, tương đương 71.150 căn hộ. Như vậy so với chỉ tiêu số lượng nhà ở xã hội tại đô thị, khu công nghiệp đến năm 2020, cả nước mới giải quyết được khoảng 28%. Nguyên nhân chủ yếu được nhận định là do chính sách nhà ở trong những năm qua vẫn còn những hạn chế nhất định và việc triển khai còn chưa thực sự quyết liệt, bên cạnh đó những yếu tố khách quan về tình hình tài chính, ngân sách, dẫn đến nguồn lực hỗ trợ cho phân khúc NOXH gặp khó khăn, nên một bộ phận không nhỏ người dân, đặc biệt là tại khu vực đô thị, khu công nghiệp đang rất khó khăn về nhà ở.

** Tại Thành phố Hà Nội*

Thời gian qua TP. Hà Nội triển khai thực hiện rà soát, thống kê các dự án Khu đô thị mới, dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, kết quả đã tổng hợp được danh mục các dự án trên địa bàn, được phân loại thành nhóm: dự án đã hoàn thành đầu tư; dự án đang triển khai phù hợp với quy hoạch; dự án thực hiện chưa đảm bảo tiến độ theo nội dung được chấp thuận chủ trương, chấp thuận dự án, quyết định giao đất; các dự án cần điều chỉnh phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được phê duyệt và một số dự án khác.

Các sở, ngành đã đánh giá và kiến nghị đề xuất giải quyết, tháo gỡ khó khăn cho các nhóm dự án nhằm ổn định và phát triển thị trường bất động sản nói chung và nhằm phát triển hiệu quả các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng trên địa bàn TP. Hà Nội trong thời gian tới. Nhìn chung, tình hình triển khai đầu tư phát

triển tại nhiều dự án còn chậm so với tiến độ theo quyết định phê duyệt, dự án chậm tiến độ với thời gian từ 01 năm đến 16 năm. Một số dự án đã quá thời hạn hoàn thành theo tiến độ được duyệt nhưng đến nay vẫn chưa có số liệu báo cáo về mức độ hoàn thành như: Khu đô thị mới Định Công; khu đô thị Chi Đông, Mê Linh; ...



Hình 2.1. Tỷ lệ dự án phân theo quy mô diện tích đất

Nguồn: Báo cáo số 1205/VKT-BC, Viện Kinh tế xây dựng (2016)

*** Tại thành phố Hồ Chí Minh**

Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay là nơi sinh sống và làm việc thường xuyên của khoảng 13 triệu người, trong đó có khoảng hơn 6,6 triệu người là dân số đô thị, dự tính sẽ có khoảng 15 triệu người vào năm 2030, TP. Hồ Chí Minh hiện nay đã và đang xây dựng kế hoạch phát triển mạnh mẽ các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, cùng với việc nâng cấp các quận hiện tại nhằm đáp ứng nhu cầu ở cho người dân.

Trên cơ sở phân tích tổng hợp các dự án phát triển khu đô thị đã, đang và sẽ xây dựng tại thành phố HCM tính đến nay.

KĐTM có quy mô từ 20 ha đến dưới 50 ha chiếm 54%.

KĐTM có quy mô từ 50 đến 100 ha chiếm 22%.

KĐTM loại lớn có quy mô từ 100 – 300 ha chiếm 13%.

KĐTM loại lớn có quy mô từ 300 – 500 ha chiếm 6 %.

KĐTM có quy mô rất lớn trên 500 ha chiếm 5% [47].

Theo báo cáo của Sở Xây dựng TP.HCM, tính đến giữa tháng 8.2015, trên địa bàn thành phố có tổng cộng 1.219 dự án, với quy mô 4.921,5 ha; 315.506 căn hộ; 45.198.131m² sàn xây dựng. Hiện có 489 dự án đã xây dựng hoàn thành (chiếm 40,1%) với quy mô 75.916 căn hộ; 730 dự án đang triển khai đầu tư (chiếm 59,9%), gồm 405 dự án đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư nhưng chưa khởi công, với quy mô 209.620 căn hộ; 325 dự án đã khởi công xây dựng, trong đó 97 dự án đang

ngưng thi công với quy mô 38.099 căn hộ, 228 dự án đang thi công xây dựng với quy mô 146.091 căn hộ (tăng 44 dự án so với thời điểm ra soát vào cuối năm 2012 là 184 dự án).

Nguyên nhân dẫn đến tình trạng dự án ngưng triển khai là do một số chủ đầu tư không đảm bảo năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện dự án, dự án có vị trí không thuận lợi, chưa có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, thiết kế sản phẩm chưa phù hợp với nhu cầu thị trường (*Theo báo cáo Số: 17 /BC-UBND -TP.Hồ Chí Minh (2016), Về kiểm tra, rà soát tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*) [9].

2.1.3. Đánh giá chung về thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Nhu cầu mới về nhà ở đã, đang và sẽ tiếp tục tập trung ở một số thành phố lớn và các khu công nghiệp. Đặc biệt là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh qua số liệu thực trạng trên, đã thấy rõ hiện nay hai khu vực này dẫn đầu về phát triển đô thị, số lượng các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị chiếm tỷ trọng cao nhất cả nước. Tốc độ phát triển các dự án đầu tư nhà ở khu đô thị tăng rõ rệt qua từng năm, cả về số lượng nhà ở khu đô thị và chất lượng nhà ở.

Số liệu cũng cho thấy những năm gần đây các dự án phát triển khu đô thị đã có nhiều tiến bộ trong việc đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung đô thị như: đã lưu ý phải lập và phê duyệt quy hoạch phân khu để đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng đô thị. Một số địa phương đã và đang thực hiện thu hồi các dự án đầu tư không còn phù hợp với quy hoạch hoặc chậm tiến độ. Các địa phương đã và đang nỗ lực hình thành các khu vực phát triển đô thị và hình thành ban quản lý khu vực phát triển đô thị làm công cụ quản lý phát triển đô thị hiệu quả và bền vững[4].

Tuy nhiên cùng với tốc độ phát triển các dự án đầu tư nhà ở khu đô thị thì cũng có nhiều hạn chế và bất cập trong việc quản lý nhà nước về lĩnh vực này, thể hiện rõ nhất là số liệu các dự án chậm tiến độ, ngưng trệ, các dự án điều chỉnh quy hoạch nhiều lần, không phù hợp quy hoạch...

2.2. Phân tích thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam

2.2.1. Thực trạng về xây dựng chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

2.2.1.1. Thực trạng về xây dựng chiến lược phát triển nhà ở của Việt Nam

Chiến lược phát triển nhà ở là mục tiêu quan trọng của mỗi quốc gia, các quốc gia đều phải tập trung phát triển nhà ở nhằm đảm bảo an sinh xã hội, phát triển đất nước, tại Việt Nam ngày 30/11/2011, lần đầu tiên Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Trong đó:

Mục tiêu đến năm 2015:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 22m^2 sàn/người, trong đó tại đô thị đạt 26m^2 /sàn và tại nông thôn đạt 19m^2 sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 6m^2 sàn/người;

- Trong giai đoạn 2011 - 2015, tiếp tục triển khai thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị và hỗ trợ các hộ nghèo khu vực nông thôn; phần đầu xây dựng tối thiểu khoảng 10 triệu m^2 nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị chủ yếu là nhà căn hộ chung cư[14].

Mục tiêu đến năm 2020:

- Diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m^2 sàn/người; phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 8m^2 sàn/người;

- Trong giai đoạn 2016 - 2020, phần đầu thực hiện đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 12,5 triệu m^2 nhà ở xã hội tại khu vực đô thị.

Mục tiêu đưa ra là tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt (Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh) đạt trên 90%, đô thị từ loại I đến loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị loại III trở lên [14].

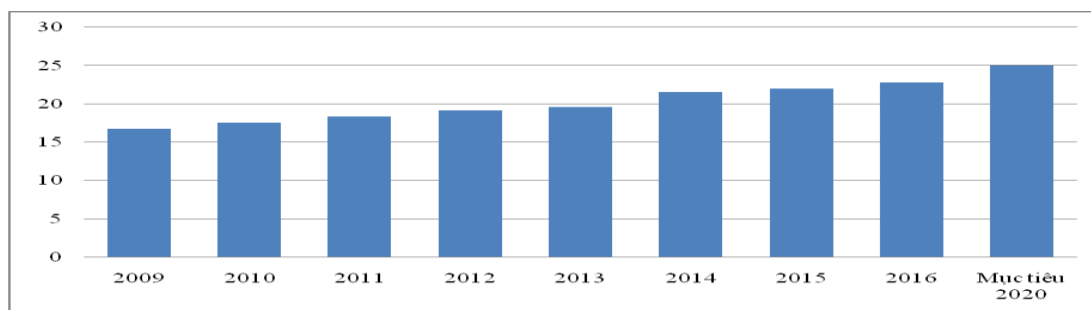
Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia xác định phải phát triển đồng thời hai loại nhà ở. Thứ nhất là nhà ở thương mại là nhà ở thị trường hàng hóa, dành cho các nhóm đối tượng có đủ khả năng chi trả theo cơ chế thị trường. Thứ hai là nhà ở xã hội là nhà ở thị trường phi hàng hóa có sự hỗ trợ của Nhà nước để giảm giá thành, để giúp cho các đối tượng chính sách, người nghèo, người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, sinh viên ...

Các quan điểm, giải pháp nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia sau đó đã được cụ thể hóa tại Nghị định 188 năm 2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, sau đó là Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100 năm 2015 hướng dẫn Luật Nhà ở.

Sau hơn bốn năm ra đời và được thực hiện, Chiến lược nhà ở quốc gia của Chính phủ cũng đã phát huy những tác dụng, hướng đến mục tiêu mọi người dân đều có cơ hội tiếp cận được nhà ở. Tuy nhiên vẫn còn những chỉ tiêu còn phải nỗ lực hơn nữa mới đạt được so với mục tiêu đề ra.

Theo các số liệu mà Bộ Xây dựng cung cấp, tính đến hết tháng 12/2015, diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng $22,0\text{m}^2$ sàn/người (tăng $1,1\text{m}^2$ sàn/người so với năm 2014, tăng $4,5\text{m}^2$ sàn/người so với năm 2010). Tính đến hết tháng 12/2016, diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng $22,8\text{m}^2$ sàn/người (tăng $0,8\text{m}^2$ sàn/người so với năm 2015).

Biểu đồ 2.1: Diện tích nhà ở bình quân đầu người



Nguồn: Bộ Xây dựng

Như vậy, so với mục tiêu đề ra trong chiến lược phát triển nhà ở quốc gia thì đạt so với chỉ tiêu là khoảng 22m^2 sàn/người vào năm 2015. Tuy nhiên chỉ tiêu về xây dựng nhà ở xã hội để giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị thì còn kém xa, tức là cần khoảng 6,2 triệu m^2 nhà ở xã hội khu vực đô thị mới đạt được mục tiêu đề ra so với chiến lược.

Ngoài ra trong chiến lược có đề cập tới diện tích nhà ở đô thị tối thiểu là 8m^2 /người. Như vậy, một hộ gia đình cơ bản ở Việt Nam thường có 4 người, nhưng nếu chiến lược quy định tiêu chuẩn tối thiểu diện tích căn hộ là 30m^2 thì dễ dẫn tới hàng loạt hệ lụy như: Chỉ tiêu dân số, thiếu hài hòa về tỷ lệ các loại sản phẩm và phân bổ các hạ tầng đi kèm, hạ tầng không đầy đủ...

Chiến lược phát triển nhà ở mới chỉ dừng lại ở số lượng diện tích bình quân nhà ở, diện tích nhà ở đô thị tối thiểu, diện tích xây dựng nhà ở đô thị.... mà chưa đặt mục tiêu cụ thể về mô hình các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị mới đồng bộ hạ tầng, kiến trúc, không gian sống, có chất lượng và môi trường sống bền vững.

Nguồn cung nhà ở xã hội còn thiếu nhiều so với nhu cầu thực tế, chất lượng dịch vụ, công tác quản lý sử dụng chung cư ở một số nơi còn nhiều bất cập và chưa

đáp ứng được mục tiêu chiến lược chung của quốc gia, chưa bảo đảm chủ trương đường lối của Đảng và Nhà nước đề ra.

Trong việc định hướng chiến lược về quy hoạch, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành định hướng phát triển hệ thống đô thị trong Quyết định 10/1998/QĐ-TTg và Quyết định 445/QĐ-TTg.. Các định hướng quy hoạch này xác định các mục tiêu và chỉ tiêu về phát triển đô thị và hạ tầng đô thị tương ứng với từng giai đoạn. Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã đề cập đến Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được lập nhằm xác định mạng lưới đô thị cả nước làm cơ sở lập quy hoạch đô thị, trên cơ sở chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng an ninh.

Tuy nhiên, các quy định hướng dẫn việc lập định hướng quy hoạch này chưa được đề cập trong Luật Quy hoạch đô thị 2009, định hướng quy hoạch lại hầu như không có các hướng dẫn về việc làm sao để đạt được các mục tiêu/chỉ tiêu đó. Đồng thời, không có mối liên hệ rõ ràng nào giữa định hướng quy hoạch này với nguồn tài chính cần thiết để thực hiện. Định hướng quy hoạch cũng không xác định các ưu tiên về đầu tư cũng như dự tính chi phí hoặc nguồn vốn. Có thể thấy Định hướng quy hoạch được coi như những tuyên bố định hướng chiến lược trong khi tính pháp lý cũng như tính bắt buộc thực hiện chưa cao (*Nguồn Bộ Xây dựng*).

Từ những phân tích trên, luận án nhận thấy, định hướng, chương trình phát triển đô thị quốc gia mới chỉ xây dựng các mục tiêu phát triển cơ bản cho hệ thống đô thị Việt Nam mà chưa có chương trình cụ thể cho vấn đề đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị một cách tổng thể và quy mô cho cả nước. Các hướng dẫn cần thiết cho các chương trình phát triển nhà ở khu đô thị của các tỉnh thành và địa phương, cũng như phương pháp và nguồn lực thực hiện để đạt được các mục tiêu chung của quốc gia vẫn chưa được xác định đến.

Ngoài ra, chưa có các quy định liên quan đến sự phối hợp và liên kết một cách hiệu quả theo chiều ngang giữa các địa phương, giữa các vùng và khu vực trong quá trình lập quy hoạch đô thị, do vậy quá trình rà soát những năm gần đây cho thấy hệ thống đô thị Việt Nam nói chung, mà cụ thể là hệ thống các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng chưa phát triển phù hợp theo Định hướng đã được ban hành, chưa hỗ trợ hiệu quả các mục tiêu phát triển của từng vùng và toàn quốc.

2.2.1.2. *Thực trạng quản lý nhà nước về quy hoạch nhà ở khu đô thị*

Quy hoạch khu đô thị ở nước ta trong thời gian qua thực tế có nhiều vấn đề lớn cần khắc phục: quy hoạch chưa có chất lượng tốt thậm chí còn bị xem nhẹ.

Phương pháp quy hoạch tách rời các lĩnh vực chuyên môn vốn gắn kết với nhau như quy hoạch giao thông và sử dụng đất; quản lý quy hoạch yếu kém không minh bạch.

Quy hoạch chung đô thị còn thiếu hiệu quả, chưa phù hợp thực tế phát triển tại địa phương. Có một khoảng cách lớn giữa quy hoạch mang tính tầm nhìn và thực tế triển khai quy hoạch được duyệt, thiếu cơ chế chính sách chuyển hoá quy hoạch thành các chương trình kế hoạch thực thi phù hợp với thực tế phát triển của địa phương dẫn đến nhiều quy hoạch vẫn “treo” sau khi được duyệt [14].

Ngoài ra một trong những nguyên nhân quan trọng nữa là quy trình xây dựng quy hoạch lần đầu có rất nhiều cấp cơ quan, nhiều tổ chức, xã hội được tham gia rà soát, góp ý theo luật định, nhưng đến lúc điều chỉnh quy hoạch, Luật cho phép chỉ có một vài cơ quan, một nhóm cán bộ điều chỉnh.

Một số đồ án quy hoạch xây dựng, đô thị, khu đô thị còn hạn chế về tầm nhìn, chưa bảo đảm một số điều kiện thực hiện. Việc điều chỉnh quy hoạch, nhất là quy hoạch chi tiết ở một số dự án tại một số địa phương còn tùy tiện, không đúng quy trình thủ tục, thường có xu hướng tăng tầng cao, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, cố tình giảm diện tích công cộng, hạ tầng cây xanh.

Cụ thể, thời gian vừa qua Thanh tra Chính phủ đã chỉ ra hàng loạt sai phạm từ việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đến quản lý sử dụng đất đai tại TP.HCM. Đối với công tác quy hoạch xây dựng còn tồn tại nhiều hạn chế, yếu kém, bất cập. Công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng bị buông lỏng đã dẫn đến nhiều vi phạm. Cụ thể như: đồ án quy hoạch chung TP.HCM đến năm 2020 có số liệu đánh giá hiện trạng quy hoạch thiếu tin cậy, định hướng quy hoạch không phù hợp thực tế, chất lượng đồ án và tính dự báo thấp. Thời gian xây dựng đồ án lên đến 6 năm nhưng đến thời điểm thanh tra vẫn chưa có thiết kế đô thị, chưa xác định các vùng kiến trúc, nguyên tắc tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, thanh tra Chính phủ cũng chỉ ra nhiều đồ án chất lượng thấp, nội dung chưa đúng quy chuẩn xây dựng. Sở Quy hoạch - kiến trúc đã lập, trình duyệt 169 đồ án 1/2000 nhưng có 46 đồ án không sử dụng được gây lãng phí; một số quy hoạch chi tiết 1/1500 không phù hợp (*Nguồn www.thanhtra.gov.vn*).

Thời gian qua, những bất cập, hạn chế liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại Hà Nội cũng rất phổ biến như: công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, việc bố trí quỹ đất để xây dựng hạ tầng xã hội ở một số khu đô thị, khu nhà ở cao tầng chưa bảo đảm tính khả thi (đất xây dựng thường ở khu vực nghĩa

trang, khu vực ao hồ, khu vực đường giao thông, khu vực khó giải phóng mặt bằng, nằm trong quy hoạch hành lang xanh...).

Theo thông báo ngày 22/11/2017, Thanh tra Chính phủ đã có Thông báo Kết luận số 2923/TB-TTCP về việc quản lý đầu tư xây dựng một số dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý, sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014. Tại một số dự án đầu tư, công tác lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng còn nhiều hạn chế như: chất lượng quy hoạch yếu, các bước lập quy hoạch chưa phù hợp một số chỉ tiêu, phải điều chỉnh cục bộ nhiều lần, dẫn đến thay đổi về tầng cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, mang tính tự phát, thiếu căn cứ khoa học cũng như thực tiễn.

Báo cáo tổng kết của Bộ xây dựng năm 2017 cũng đã phản ánh như sau; Công tác lập, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tại một số đô thị còn chậm và thiếu đồng bộ; công tác quản lý, kiểm soát phát triển đô thị còn hạn chế; tình trạng điều chỉnh quy hoạch, cấp phép xây dựng các công trình nhà ở cao tầng tại một số đô thị chưa được kiểm soát chặt chẽ, tăng áp lực quá tải lên hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gây lãng phí lớn và giảm chất lượng phát triển đô thị. Phát triển đô thị không đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, một số nội dung không theo quy hoạch, kế hoạch, chưa đảm bảo sự kết nối giữa đô thị và vùng, kết nối với hạ tầng khung.

2.2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về xây dựng, thực hiện pháp luật liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

2.2.2.1. Thực trạng về xây dựng pháp luật liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trong giai đoạn 2003-2016 vừa qua, Quốc hội và Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật quan trọng để điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản, như: Luật Đất đai (2003) và Luật Đất đai (sửa đổi 2013), Luật Xây dựng (2003), Luật Nhà ở (2005), Luật Đầu tư (2005), Luật Doanh nghiệp (2005), Luật Kinh doanh bất động sản (2006), các Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, Luật Ngân hàng, Luật Các

tổ chức tín dụng, Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các Nghị định hướng dẫn thi hành, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển.

Hiện nay theo thống kê sơ bộ có 12 luật, hơn 100 nghị định và hàng trăm thông tư quy định về đầu tư xây dựng (*Hội nghị tháo gỡ vướng mắc trong đầu tư xây dựng của Chính phủ trong tháng 04 năm 2018*).

Luật xây dựng ra đời ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật số 38/2009/QH12 năm 2009 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009; Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của chính phủ, về Quy chế khu đô thị mới; Tiếp đến là Luật Kinh doanh BĐS số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006 và Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản...là những luật được xây dựng đầu tiên điều chỉnh hoạt động liên quan trực tiếp đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

Nội dung của nhóm chính sách điều chỉnh hoạt động lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam còn nằm rải rác trong nhiều quy định của Luật Đầu tư, Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của chính phủ, Nghị định 108/2007/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư; Nghị định 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về hướng dẫn các hình thức đầu tư theo hợp đồng BOT, BT, BTO...

Đặc biệt gần đây nhất Chính phủ ban hành Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị (có hiệu lực từ 1-3-2013) để thay thế Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 5-1-2006 và Nghị định số 15/2013/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng (có hiệu lực từ ngày 15-4-2013) thay thế Nghị định 209/2004/NĐ-CP về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Đây là 02 Nghị định có ý nghĩa quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và quản lý chất lượng công trình xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Ngày 25/11/2014, Quốc hội đã thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Điều này có ý nghĩa quan trọng đối với lĩnh vực bất động sản. Luật nhà ở (sửa đổi) gồm 13 chương, 179 điều. Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) có 6 chương và 82 điều. Cả hai luật này đều có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2015 và được đánh giá là có tác động lớn đối với hoạt động phát triển nhà ở và kinh doanh BĐS.

Có thể nói rằng, đến thời điểm hiện nay, Việt Nam đã ban hành nhiều đạo luật quan trọng trong việc xây dựng hệ thống pháp luật, nhằm quản lý đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam, cụ thể Luật đất đai sửa đổi 2013, Luật Doanh nghiệp 2014, Luật Xây dựng 2014, Luật Đầu tư 2014, Bộ Luật Dân sự 2015 (Luật số 91/2015/QH13), có liên quan đến việc điều chỉnh các quan hệ Quyền tài sản về đất đai và BĐS, Giao dịch dân sự về BĐS; Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh BĐS 2014. Các đạo luật này giúp bổ sung, sửa đổi và điều chỉnh nhằm hoàn thiện những khiếm khuyết của thị trường bất động sản Việt Nam ở giai đoạn trước đây.

2.2.2.2. Thực trạng quản lý nhà nước về thực hiện pháp luật liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là một trong những lĩnh vực chịu sự điều chỉnh của các Luật, có sự liên kết, phối hợp chặt chẽ giữa nhiều ngành, nhiều lĩnh vực khác nhau như quy hoạch đô thị, đất đai, nhà ở, tài chính, đầu tư xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và quản lý hành chính, dân cư... Các văn bản pháp luật hiện hành chưa quy định và điều chỉnh đầy đủ, còn bị chồng chéo...

Một số mâu thuẫn, chồng chéo trong hệ thống văn bản QPPL liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cụ thể như sau:

* Thuật ngữ không thống nhất dễ gây nhầm lẫn trong thủ tục đầu tư

Luật Đầu tư công	Luật Đầu tư	Luật Nhà ở	Nghị định số 11/2013/NĐ-CP
Thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư	Thủ tục quyết định chủ trương đầu tư	Chấp thuận chủ trương đầu tư	Quy định về thủ tục chấp thuận đầu tư nhằm đảm bảo vai trò của cơ quan quản lý nhà nước kiểm soát chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phù hợp với quy hoạch và theo kế hoạch

Thủ tục là quy định các yêu cầu quản lý nhà nước về phát triển đô thị đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhưng do thuật ngữ của thủ tục (là: chấp thuận đầu tư - Nghị định số 11/2013/NĐ-CP) và thẩm quyền quyết định (là: UBND cấp tỉnh và Thủ tướng Chính phủ) nên đã dẫn đến nhầm lẫn với thủ tục quyết định chủ trương đầu tư của pháp luật về đầu tư.

Thế nào là quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư và thế nào là quyết định công nhận/chọn chủ đầu tư đối với các dự án nhà ở thương mại (NƠTM) thuộc thẩm quyền ra quyết định của UBND cấp tỉnh. Tác giả nhận thấy nhiều các nhà đầu tư kể cả bộ phận pháp lý của cơ quan thẩm quyền vẫn hay bị lẫn lộn giữa hai nhóm khái niệm hay nhóm các quy định này. Bên cạnh đó Pháp luật về đầu tư của Việt Nam hiện không có định nghĩa thế nào là chủ trương đầu tư và thế nào là công nhận/chọn chủ đầu tư, tuy nhiên qua các quy định pháp luật có liên quan, có thể tạm hình dung (trong thẩm quyền của UBND cấp tỉnh):

+ Chủ trương đầu tư và công nhận/ chọn chủ đầu tư đối với dự án là hai thủ tục, phần việc pháp lý hoàn toàn khác nhau;

+ Có dự án nhà ở chỉ cần thực hiện thủ tục công nhận/ chọn chủ đầu tư (dưới hình thức đăng ký làm chủ đầu tư) mà không cần phải thực hiện về chủ trương đầu tư;

+ Có dự án nhà ở chỉ cần thực hiện chủ trương đầu tư mà không cần phải thực hiện công nhận/ chọn chủ đầu tư.

** Về khái niệm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:*

- Theo quy định của Luật Đầu tư công, các dự án được phân loại theo cấu phần (dự án có cấu phần xây dựng và dự án không có cấu phần xây dựng)

- Luật Đầu tư (các Điều 30, 31, 32) đã phân loại các dự án theo tính chất khác nhau để thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư, tuy nhiên không nêu cụ thể khái niệm về “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị”.

- Theo quy định của Luật Nhà ở thì “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định”. Cũng theo Luật này thì “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở”. Theo quy định này, các “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị” là Dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị “Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở”.

- Theo Quy chuẩn Quy hoạch QCVN 01: 2008/BXD thì khu ở chỉ là một chức năng trong khu đô thị.

Như vậy, theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Quy chuẩn Quy hoạch QCXDVN 01: 2008/BXD và Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, Luật đầu tư công, Luật đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, khái niệm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị còn chưa rõ ràng, dẫn đến còn chưa thống nhất trong áp dụng các quy định về quản lý đầu tư.

** Nhà nước thu tiền sử dụng đất của doanh nghiệp theo giá thị trường*

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định, Nhà nước thu tiền sử dụng đất của doanh nghiệp theo giá thị trường (Điều 15). Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định về việc đền bù cho người có đất theo giá thị trường đối với những dự án kinh doanh nhà ở. Tuy nhiên, thực tế cho thấy giá thị trường là một khái niệm chung chung, do vậy khi đền bù thì cả doanh nghiệp và người có đất đều khó khăn trong việc xác định giá thị trường.

- Trong Luật Đầu tư quy định dự án không có khả năng thực hiện theo tiến độ đăng ký với cơ quan đăng ký đầu tư sẽ bị thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư. Tuy nhiên, theo Luật Đất đai 2013 (Điều 65), đối với dự án chậm triển khai, chủ đầu tư vẫn được gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng, điều đó có nghĩa là dự án đã bị thu hồi nhưng đất không thu hồi được. Hiện có khá nhiều trường hợp đang gặp vướng mắc này, bao gồm cả dự án của chủ đầu tư trong và ngoài nước.

** Một số bất cập về điều kiện kinh doanh*

- Tại Điều 10 của Luật Kinh doanh BĐS 2014 quy định: “Tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải thành lập DN hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là DN) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng”. Tuy nhiên, hiện Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 và Luật DN số 68/2014/QH13 không còn quy định về vốn pháp định của DN khi thành lập. Như vậy, quy định này của Luật Kinh doanh BĐS không thống nhất với hai Luật trên. Mặt khác, Luật Đất đai đã có quy định về điều kiện năng lực tài chính của DN khi làm chủ đầu tư dự án BĐS. Do vậy, việc quy định vốn pháp định trong Luật Kinh doanh BĐS là không cần thiết và mức vốn pháp định trên vẫn còn quá thấp so với thực tế của thị trường BĐS.

- Một số điểm trong Luật đầu tư công, Luật đầu tư, Luật kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ còn nhiều điểm bất hợp lý như tại Điều 46, Nghị định 118 của Chính phủ quy định, nhà đầu tư nước ngoài đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế không phải thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

** Bất cập trong việc người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam*

Tại Điều 186 về quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam của Luật Đất đai 2013 quy định người nước ngoài không được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trong khi đó, theo Luật Nhà ở 2014, các Điều 159 (Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài), Điều 160 (Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam), Điều 161 (Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài), Điều 162 (Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài) lại quy định cá nhân người nước ngoài được nhập cảnh vào Việt Nam, doanh nghiệp đầu tư có vốn nước ngoài đều được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, không những chỉ có quyền mua nhà ở để sử dụng mà còn có quyền mua nhà ở để kinh doanh

- Luật Nhà ở 2014 cho phép cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua việc “mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế”. Trong khi đó, Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định “việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất”.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai 2013, thì người nước ngoài không được liệt kê trong số các đối tượng có quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Như vậy cá nhân người nước ngoài khó có thể bán nhà ở gắn với quyền sử dụng đất như được quy định tại khoản 1, Điều 19 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014.

2.2.3. Thực trạng quản lý nhà nước về quy chuẩn – tiêu chuẩn liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

2.3.3.1. Thực trạng về xây dựng hệ thống quy chuẩn liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Hệ thống Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam luôn liên quan, gắn liền với quá trình đầu tư phát triển của các dự án nhà ở khu đô thị. Cho đến nay, hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đã đáp ứng cơ bản các yêu cầu phát triển của ngành nói chung và đầu tư phát triển nhà ở nói riêng. Tuy nhiên hệ thống này còn nhiều bất cập trong quá trình xây dựng và quản lý, áp dụng.

Các QCVN liên quan đến ngành Xây dựng tính đến 12/2016 là 107 quy chuẩn, trong đó có 16 quy chuẩn do Bộ Xây dựng ban hành (bảng 2.4) và một số quy chuẩn liên quan do các Bộ ngành khác ban hành.

Bảng 2.4. Danh mục quy chuẩn liên quan đến ngành Xây dựng

STT	Số hiệu	Tên Quy chuẩn
1.	QCXĐ Việt Nam	Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Tập I, II, III
2.		Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình*
3.	QCVN 01:2008/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng
4.	QCVN 02:2009/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng
5.	QCVN 03:2012/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị
6.	QCVN 05:2014/BXD	Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe
7.	QCVN 06:2010/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình
8.	QCVN 07:2016/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị
9.	QCVN 08:2009/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình ngầm đô thị. Phần 1: Tàu điện ngầm; Phần 2: Gara ô tô
10.	QCVN 09:2013/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả
11.	QCVN 10:2014/BXD	Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng
12.	QCVN 12:2014/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và công trình công cộng
13.	QCVN 14:2009/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn
14.	QCVN 16:2011/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng
15.	QCVN 17:2013/BXD*	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời
16.	QCVN 18:2014/BXD	Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn trong xây dựng
(*) Các QCVN đang được soát xét		

Nguồn: Viện KHCN Xây dựng

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, thì thực trạng áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn trong lĩnh vực Xây dựng liên quan nhiều nhất là quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng, cụ thể là QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng đang có hiệu lực.

Năm 2003, bộ Luật Xây dựng đầu tiên được ra đời, nội dung quy hoạch đô thị lần đầu tiên được luật hóa, điều này cho thấy vai trò quan trọng của quy hoạch đô thị vì quy hoạch có liên quan đến nhiều ngành, phối hợp và liên kết đa ngành. Để phù hợp với quy định của Luật Xây dựng và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn cũng như những thay đổi trong các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, bộ quy chuẩn xây dựng Việt Nam năm 1997 cần phải được sửa đổi và bổ sung.

Vì vậy đến năm 2008 bộ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam- Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD) được ban hành. Bộ Quy chuẩn này là những quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để quản lý việc ban hành, áp dụng các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương.

Đến năm 2009 nội dung về quy hoạch đô thị trong Luật Xây dựng năm 2003 được tách ra thành một bộ luật riêng là Luật Quy hoạch đô thị. Cùng với hệ thống các văn bản pháp luật quản lý quy hoạch, đất đai và xây dựng đô thị thì QCVN 01: 2008/BXD đã góp phần tăng cường công tác quản lý đô thị và khẳng định vai trò của công tác quy hoạch xây dựng. Là cơ sở để nâng cao hiệu lực và hiệu quả quản lý nhà nước, đồng thời cũng là căn cứ để rà soát, đánh giá một cách khoa học và điều chỉnh quy hoạch đảm bảo thời gian theo luật định [8]. Các tiêu chuẩn về quy hoạch phải có các yêu cầu cơ bản về quy hoạch, không chỉ là vị trí, giải pháp mà còn là các chỉ tiêu về quy hoạch như: mật độ xây dựng, tầng cao trung bình, hệ số sử dụng đất [28].

Tuy nhiên, do hệ thống Quy chuẩn và Tiêu chuẩn hiện nay chưa có sự phân định, còn trùng lặp nên cần có những đổi mới một cách hệ thống và toàn diện trên mọi phương diện. Nội dung quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện nay còn một số quy định quá chi tiết gây khó khăn trong áp dụng, vận dụng, làm hạn chế sáng tạo, vận dụng các phương pháp luận mới, cách tư duy mới vào quy hoạch.

2.3.3.2. Thực trạng quản lý nhà nước về quy chuẩn liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trong phạm vi luận án này, tác giả trình bày tóm tắt một số bất cập thực trạng quản lý nhà nước về hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay như sau:

- Công tác quản lý quy chuẩn, tiêu chuẩn ở nước ta do Nhà nước thống nhất quản lý, thông qua Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật số 68. Theo điều 59, Bộ KH&CN là cơ quan quản lý, bao trùm tất cả các lĩnh vực quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật tuy nhiên lại không chịu trách nhiệm về nội dung của các quy chuẩn, tiêu chuẩn. Mặt khác, theo điều 60, Bộ Xây dựng (Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ) là cơ quan chịu trách nhiệm từ việc đề xuất quy hoạch, kế hoạch xây dựng quy chuẩn, tiêu chuẩn, xây dựng ban hành hoặc trình ban hành đến việc giải quyết các yếu tố khiếu nại liên quan của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống quy chuẩn không được triển khai liên tục, dẫn tới sự thiếu hụt văn bản quản lý của một số lĩnh vực; tính đồng bộ hệ thống quy chuẩn không cao. Chưa có chủ trương xây dựng hệ thống quy chuẩn địa phương. Quy hoạch và kế hoạch xây dựng quy chuẩn, tiêu chuẩn hàng năm của Bộ Xây dựng không được công bố rộng rãi dẫn tới tình trạng hoặc không nắm bắt được thực tế hoặc đề xuất xây dựng tiêu chuẩn mới có nội dung trùng lặp giữa các cơ quan, đơn vị trong Bộ. Do đó dẫn tới lãng phí thời gian và nguồn lực cũng như bỏ qua các cơ hội hợp tác với các đối tác quốc tế. Quy trình nghiệm thu quy chuẩn tại Bộ chưa hợp lý: thời gian kéo dài, tổ chức họp nghiệm thu nhiều. Quy trình thẩm định ban hành do Bộ KHCN đảm nhiệm bị kéo dài gây chậm tiến độ áp dụng tiêu chuẩn cần thiết trong thực tế (*Tạp chí KHCN- số 2/2017*).

- *Quy mô và mật độ xây dựng đô thị*

Với hoàn cảnh đô thị Việt Nam hiện nay, việc xây dựng một KĐTM với quy mô dân số nhỏ và mật độ thấp là gần như không thể thực hiện được do dân số cao và quỹ đất hạn hẹp, ngược lại nếu mật độ quá cao sẽ dẫn đến quá tải cho hệ thống hạ tầng cũng như khó đáp ứng được các nhu cầu tiện nghi cho người dân.

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam đưa ra quy định cụ thể hơn với quy hoạch sử dụng đất là đất đơn vị ở tối thiểu phải đạt $8\text{m}^2/\text{người}$ và không lớn hơn $50\text{m}^2/\text{người}$. Theo nhiều nghiên cứu, chỉ tiêu $50\text{m}^2/\text{người}$ được xem là hợp lý nhất để tạo ra khung cảnh sống tốt cho người dân. Vậy với $8\text{m}^2/\text{người}$ là chỉ tiêu quá thấp cho mô hình ở dạng này? Nếu so sánh với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy định diện tích đất đơn vị ở tối thiểu là $8\text{m}^2/\text{người}$ thì các khu đô thị dường như đều đạt chỉ tiêu về

diện tích đất đơn vị ở. Tuy nhiên, theo quan sát, tổ hợp nhà cao tầng của nhiều khu đô thị thì không đủ diện tích cho các hoạt động của người dân như không gian giao tiếp, thư giãn và thậm chí là diện tích để xe.

Bảng 2.5: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của một số khu đô thị tại Hà Nội

TT	Khu đô thị mới	Quy mô (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao trung bình	Hệ số sử dụng đất
1	Bắc Linh Đàm	24	40	5	2
2	Định Công	35	37.6	4.9	1.9
3	Đại Kim - Định Công	24	38	3.9	1.5
4	Pháp Vân - Tứ Hiệp	50.2	20	5	0.9
5	Trung Hòa - Nhân Chính	32.9	40.2	5.3	2.1
6	Yên Hoa	32.9	44.5	3.7	1.7
7	Trung Yên	37.1	50	4	2
8	Tân Định cũ Nam Trung Yên	55.2	21.3	4.6	1.5

(Nguồn ASHU.com- Hội quy hoạch phát triển đô thị Việt nam)

Hiện tại các khu đô thị lớn ở Việt Nam do còn chạy theo số lượng và lợi nhuận của chủ đầu tư hoặc nhà thiết kế nên các công trình thường vi phạm các nguyên tắc cơ bản của quy chuẩn xây dựng về quy hoạch. Có thể dễ dàng nhận thấy phần lớn các chung cư cao tầng đã xây dựng ở Việt Nam có những đặc điểm sau:

Mặt bằng tầng điển hình đều có hình dạng hình chữ nhật hẹp, dài được bố trí xung quanh hai hoặc ba lõi chịu lực cứng, nối với nhau bằng hành lang giữa không thuận tiện cho chiếu sáng và thông gió tự nhiên; sự tận dụng mặt bằng không gian chính, không gian phụ, xây dựng ít hoặc không có tầng hầm nên thiếu chỗ để xe; mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất có xu hướng ngày càng tăng cao...

Các dự án khu đô thị mới trước đây có diện tích lớn, tận dụng điều kiện tự nhiên mặt nước, cây xanh nên tuân thủ khá tốt các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng, đó là QCVN 1997, sau này là QCVN 01: 2008 và các chỉ tiêu quy hoạch chung. Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát gần đây tại Hà Nội, nhận thấy diện tích chiếm đất ngoài đơn vị ở hay khu ở nằm trong diện tích khu vực được quy hoạch là khá lớn, ví dụ tại Khu dịch vụ, nhà ở hồ Linh Đàm, diện tích khu vực quy hoạch bao gồm cả khu di tích và khu dân cư cũ tại thôn Linh Đàm và Thôn Đại Từ; KĐT Trung Hòa Nhân Chính, diện tích khu vực quy hoạch bao gồm cả đường thành phố, khu vực, kênh mương, đất công nghiệp, đất cơ quan,

trường đào tạo,... Diện tích ngoài đơn vị ở chiếm tới 40,12%. (Theo báo cáo điều tra khảo sát về kiến trúc – quy hoạch, Viện kiến trúc quốc gia 2016).

Điều đó cho thấy rằng các số liệu như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trong các quyết định phê duyệt quy hoạch của chính quyền địa phương là những số liệu chia trung bình nên không thể hiện rõ mức độ chất tải khu vực xây nhà chung cư cao tầng, ví dụ như tại KĐT Trung Hòa Nhân Chính, mật độ xây dựng là 41,06%, hệ số sử dụng đất 2,7 lần nhưng tại nhiều lô đất ở đã xây dựng vượt quy chuẩn cho phép.

Bảng 2.6. Mật độ xây dựng vượt phép KĐT Trung Hòa Nhân Chính

Tên tòa nhà	Diện tích	M_{XD}	Tầng cao TB	H_{SDD}
CQ ₁	3275.19	59.35	7.54	4.48
O ₃	3575.99	33.56	9.00	3.02
09 ₃	7839.96	40.18	14.14	5.68
010 _a	5997.00	50.03	14.67	7.34
010 _b	3057.20	29.44	21.00	6.18
010 _c	3057.20	29.44	21.00	6.18

(Nguồn ASHU.com- Hội quy hoạch phát triển đô thị Việt nam)

Bảng 2.7. Mật độ xây dựng vượt phép Tại KĐT Linh Đàm

Tên tòa nhà	Diện tích	M_{XD}	Tầng cao TB	H_{SDD}
CC ₁	4.919	33.84	12	4.06
CC ₆	47.406	24.6	20.33	5
VP ₂	34.482	22.6	16.81	3.8
VP ₃	14.472	23.8	16.39	3.9
VP ₄	14.482	21.6	16.67	3.6

(Nguồn ASHU.com- Hội quy hoạch phát triển đô thị Việt nam)

Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất là một trong số những chỉ tiêu hay thông số đặc thù quan trọng của ngành xây dựng trong quản lý quy hoạch đô thị, cụ thể là tầng cao, tầng hầm các tòa nhà. Tuy nhiên, trong một thời gian dài các địa phương đã buông lỏng và bỏ qua những quy định bắt buộc. QCVN: 01 2008 đã không còn hệ số sử dụng đất và chỉ tiêu mật độ xây dựng giảm so với QCVN: 1997. Ngoài ra, trong các quyết định phê duyệt quy hoạch của chính quyền địa phương chỉ diễn giải mật độ xây dựng hay hệ số sử dụng đất chung toàn khu mà không nói rõ hay giải thích về những lô

đất có mật độ xây dựng hay hệ số sử dụng đất vượt quá quy chuẩn cho phép? Đây chính là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự chất tải đô thị hay giao thông chật chội và thiếu bãi đỗ xe trong các khu đô thị ngày nay.

Tại Hà Nội, cuối năm 2016, Thanh tra Bộ Xây dựng đã công bố nhiều sai phạm tại dự án tòa nhà hỗn hợp dịch vụ văn phòng, dịch vụ thương mại nhà ở cao cấp VP6 (phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai). Cụ thể, theo quy hoạch được duyệt, tòa nhà cao 25 tầng + 2 tầng kỹ thuật + 3 tầng hầm nhưng chủ đầu tư đã xây thành 35 tầng + 1 tầng kỹ thuật + 1 tầng hầm, tổng cộng 37 tầng. Bên cạnh đó, kết luận thanh tra của Bộ Xây dựng nêu rõ từ tầng 2 - 9 của tòa nhà VP6 đã bị chủ đầu tư tự ý chuyển đổi mục đích từ dịch vụ thương mại, văn phòng thành căn hộ để bán. Ở các tòa chung cư VP5 tại khu đô thị bán đảo hồ Linh Đàm và dự án chung cư Kim Văn - Kim Lũ, chủ đầu tư cũng xây vượt số tầng được duyệt.

Tại TP. Hồ Chí Minh, cũng rất nhiều dự án đã bán nền từ những năm 2002, 2004 nhưng không xây dựng, để đất trống từ 60-80% như một số dự án thuộc địa bàn quận 2, 9 và Thủ Đức. Tại Khu đô thị Nam Thành phố, hầu hết các dự án được thanh tra có tiến độ triển khai chậm; có 7 dự án chủ đầu tư không đủ năng lực thực hiện với diện tích gần 49ha; một số dự án xây dựng không đúng quy hoạch, sai thiết kế như dự án nhà chung cư Hồng Lĩnh, Thảo Loan...(Theo kết luận thanh tra chính phủ ngày 05/01/2012)

- Quy chuẩn tiêu chuẩn nhà ở

Hiện vẫn còn nhiều bất cập trong việc ban hành các tiêu chuẩn quy chuẩn về nhà ở nói chung và nhà ở các khu đô thị nói riêng hiện nay. Nội dung giữa các văn bản còn có sự chồng chéo, mâu thuẫn, thiếu sự đồng bộ, thống nhất; chưa đạt được sự đồng thuận giữa các bên có liên quan. Do chủ yếu dựa vào các quy chuẩn, tiêu chuẩn nước ngoài nên nhiều nội dung của quy chuẩn, tiêu chuẩn chưa tính đến điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, thủy văn), điều kiện kinh tế- xã hội giữa các vùng miền, trình độ tư vấn, thi công ở Việt Nam. Các quy định mới chỉ đáp ứng và phù hợp cho các dự án đầu tư xây mới. Một số đối tượng tiêu chuẩn hóa như công trình cao tầng, công trình có không gian lớn, công trình ngầm công trình sinh thái, công trình xanh, công trình ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng chưa được đề cập và nghiên cứu cụ thể. Mức độ hài hòa của hệ thống tiêu chuẩn quốc gia với hệ thống tiêu chuẩn quốc tế còn thấp (*Tạp chí kiến trúc Việt Nam, ngày 6/10/2015*).

Bên cạnh đó một số bất cập khác cũng làm giảm đi tính hiệu lực của hệ thống này trong hoạt động xây dựng và quản lý nhà nước đó là:

- Người sử dụng không biết về sự tồn tại của hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn đó: do thiếu thông tin, các ấn phẩm phát hành không kịp thời, không được phổ biến, tập huấn...

- Nội dung quy chuẩn, tiêu chuẩn chưa đáp ứng yêu cầu và chưa đạt được sự đồng thuận của các bên tham gia: cơ quan quản lý, doanh nghiệp, người tiêu dùng, các nhà khoa học.

- Nhiều chủ đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị chưa thấy lợi ích do việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn. Các tổ chức, cá nhân khi tham gia vào các hoạt động xây dựng ngại thay đổi những thói quen, việc thiết kế, xây dựng chủ yếu dựa theo kinh nghiệm.

- Một số dự án áp dụng công nghệ mới, kỹ thuật phức tạp, lần đầu tiên áp dụng vào Việt Nam không có tài liệu để kiểm soát, kiểm tra. Kinh phí và năng lực đầu tư cho công tác tiêu chuẩn hóa xây dựng còn nhiều hạn chế; Thiếu việc giám sát thực hiện và biện pháp chế tài...

Trước nhiều bất cập và hạn chế trên nên Bộ Xây dựng đã ban hành hướng dẫn về “Chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà cao tầng” năm 2013, bắt buộc các doanh nghiệp và địa phương tuân thủ. Cụ thể, về chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe máy, xe đạp) của chung cư, với 100m² diện tích sử dụng căn hộ, chủ đầu tư bắt buộc phải bố trí tối thiểu 20m² chỗ để xe (với nhà ở thương mại) và 12m² chỗ để xe (với nhà ở xã hội). Tuy nhiên thực tế, nhiều chung cư cao tầng tại TP.HCM và Hà Nội hiện nay, chủ đầu tư không áp dụng quy định này khiến nhiều nơi thiếu trầm trọng chỗ đỗ xe... Cũng trong năm 2013, Bộ Xây dựng ra Quyết định 212 hủy bỏ 169 tiêu chuẩn xây dựng không còn phù hợp, Tiêu chuẩn TCXDVN 323:2004 có các quy định không phù hợp với đối tượng tiêu chuẩn theo Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật nên đã bị hủy bỏ, trong đó có tiêu chuẩn xây dựng về nhà cao tầng. Nhưng đến nay, sau bốn năm, tiêu chuẩn này vẫn chưa được bổ sung cho kịp yêu cầu thực tế và ban hành thay thế tiêu chuẩn cũ, khiến việc thiết kế, thẩm tra, cấp phép xây dựng các công trình cao tầng mỗi nơi một kiểu. Tiêu biểu như trục đường Lê Văn Lương, Tô Hữu (Hà Nội)...

Năm 2015, Bộ Xây dựng tiếp tục ban hành thông tư về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng. Theo đó, thông tư quy định, tại các công trình xây dựng chung cư phải dành ít nhất 2% chỗ đỗ mô tô ba bánh, xe lăn để người khuyết tật vận động.... Tuy nhiên, hầu hết

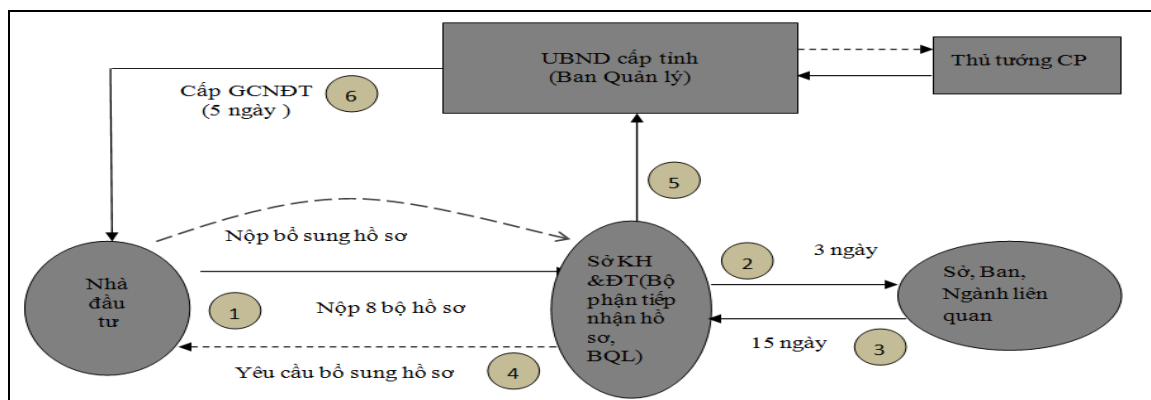
các chủ đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị từ thời điểm đó đến nay còn chưa tuân thủ nghiêm quy định này.

2.2.4. Thực trạng quản lý nhà nước về trình tự thủ tục trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

2.2.4.1. Thực trạng quản lý nhà nước về trình tự thủ tục trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Thực trạng quản lý nhà nước về trình tự thủ tục trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam thời gian vừa qua còn chồng chéo, thiếu thống nhất, quy trình phức tạp, nhiều đầu mối giải quyết dẫn đến hồ sơ trùng lặp, liên quan đến nhiều luật trong hệ thống quy định của pháp luật. Sự chồng chéo của pháp luật và các văn bản pháp lý là rào cản lớn nhất trong việc cải tiến các thủ tục của công tác đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Theo qui định, với các dự án đầu tư phát triển nhà ở nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng. Bộ Xây dựng là cơ quan soạn thảo và chỉ đạo, theo dõi thực hiện 4 luật: Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở. Bộ Kế hoạch và Đầu tư soạn thảo và chỉ đạo Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư và Luật Đầu tư công. Bộ Tài nguyên và Môi trường là cơ quan soạn thảo Luật Đất đai, Luật Bảo vệ Tài nguyên môi trường. Bộ Công an phụ trách Luật Phòng cháy chữa cháy... Như vậy, điều chỉnh hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị sẽ có tới cả chục luật, nhưng cùng một vấn đề giữa các luật định có sự khác biệt trong quy định dẫn tới nhiều khó khăn cho các đơn vị thực thi.



Sơ đồ 2.1. Thủ tục thẩm tra đầu tư

Nguồn, Trang thông tin điện tử Bộ Kế hoạch và đầu tư

** Một số bất cập trong trình tự thủ tục đầu tư thời gian gần đây như sau:*

- Thực hiện thủ tục trong việc chuyển nhượng dự án bất động sản, doanh nghiệp phải xin điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư theo Luật Đầu tư, trong khi cùng lúc phải xin quyết định phê duyệt theo Luật Kinh doanh bất động sản, các loại thủ tục hành chính phức tạp, rườm rà từ xin chủ trương đầu tư, thỏa thuận quy hoạch, giải phóng mặt bằng, thẩm duyệt thiết kế cơ sở, xin giấy phép xây dựng, xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất, xin giấy chứng nhận công trình đủ điều kiện đưa vào sử dụng, thông báo với Sở Xây dựng trước khi bán nhà...

Đã có nhiều doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, khiếu nại, bức xúc với kiểu thủ tục hành chính lòng vòng, qua hết sở, ngành này đến sở, ngành khác vẫn chưa xong, nhất là làm các thủ tục hành chính liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án với cấp quận, huyện. Thủ tục hành chính gây mất nhiều thời gian không chỉ làm khó doanh nghiệp, gây tốn kém chi phí, mà còn gián tiếp đẩy giá nhà lên cao.

- Khi hình thành các dự án đầu tư, các doanh nghiệp chịu sự chi phối của Luật đầu tư, Luật xây dựng và Luật Nhà ở. Hồ sơ thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư yêu cầu các nhà đầu tư phải có địa điểm đầu tư trước khi thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư và nộp “Đề xuất dự án đầu tư trong đó có nội dung về địa điểm đầu tư”. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu. Tuy nhiên trong Luật và văn bản Luật lại không có hướng dẫn về quy trình thực hiện thủ tục.

- Trong công tác thẩm định không phân cấp nội dung thẩm định dự án:

Nội dung chi tiết đã được liệt kê tại Khoản 2 và 3 của Điều 58 Luật Xây dựng 2014 là không cần thiết quá chi tiết. Các nội dung này cần chi tiết chính trong thông tư hướng dẫn. Nội dung thẩm định cần thực hiện là khối lượng công việc khá lớn và với lực lượng công chức có hạn, sự hiểu biết chuyên sâu các lĩnh vực (kỹ thuật, kinh tế, pháp luật) của các công chức trong Cơ quan chuyên môn về xây dựng là không thể. Trong khi đó, lượng dự án ngày một nhiều. Nhiều chủ đầu tư phàn nàn về sự chậm chễ trong công tác thẩm định ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư, cơ hội và việc giải ngân vốn đầu tư.

Tại Khoản 2,3 Điều 31 Nghị định số 136/2015/NĐ-CP hướng dẫn một số điều của Luật đầu tư công quy định: Sở Kế hoạch và đầu tư, cơ quan chuyên môn cấp huyện, cấp xã chủ trì thẩm định các nội dung khác của báo cáo nghiên cứu khả thi (khoản 3 Điều 58 Luật Xây dựng). Như vậy, hai Luật này đã mâu thuẫn nhau về nhiệm vụ thẩm định phần “Nội dung khác” phát sinh.

2.2.4.2. Phân cấp trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Phân cấp quản lý nhà nước giữa chính quyền Trung ương và địa phương trong bối cảnh hiện nay là vấn đề đặc biệt quan trọng. Tuy nhiên, phân cấp quản lý không đơn thuần là sự cắt khúc công việc cho các cấp mà đòi hỏi phải có sự phối hợp giữa các cấp, bộ, ban, ngành trong quá trình thực hiện. Vì vậy, phân cấp quản lý phải xác định rõ nhiệm vụ cần làm, phải làm của từng cấp, không có sự chồng lấn về công việc giữa các cấp, làm cho mỗi cấp, nhất là địa phương thể hiện được tính năng động, sáng tạo, quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm và hoạt động có hiệu quả.

Phân cấp trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay (NĐ 02/CP/2006 đã được thay thế bằng nghị định 11/CP ngày 01/3/2013) đã nêu rõ Quy trình thủ tục đầu tư xây dựng đối với tất cả các dự án phát triển đô thị (kể cả các dự án phát triển nhà ở). Việc phân cấp dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, là việc tuân thủ qui định pháp luật và hiện nay Chính phủ đã cơ bản điều chỉnh và đồng bộ một số luật về trình tự thủ tục đến lĩnh vực này, thể hiện rõ gần đây nhất là Luật nhà ở 2014 và cụ thể là Nghị định 11/2013/NĐ-CP.

Tuy nhiên, một số địa phương chưa thực hiện đúng các quy định về cho phép đầu tư dự án nhà ở khu đô thị, không kiểm tra kỹ các điều kiện của dự án, các chủ đầu tư cố tình lách luật để việc phê duyệt giao cho địa phương, các địa phương thì dễ dãi nhằm thu hút đầu tư. Cơ chế quản lý sử dụng đất của dự án còn lỏng lẻo cùng với đó việc quản lý thực hiện theo quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch, xây dựng không báo cáo..., hiện tượng lấn chiếm, xây dựng trái phép đã gây khó khăn cho công tác giao đất, giải phóng mặt bằng, dẫn đến việc triển khai thực hiện dự án tiến triển chậm và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tăng vọt gây lãng phí đất đai và bức xúc đối với xã hội.

Diễn hình như tại Hà Nội, Trường hợp, các sai phạm của Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội (HACINCO), trong khi chưa có quyết định thu hồi đất đã đứng ra giải phóng mặt bằng và yêu cầu người dân di dời để triển khai dự án ...([https://hanoi.gov.vn/congluantuanqua Cổng Giao tiếp điện tử TP. Hà Nội](https://hanoi.gov.vn/congluantuanqua)).

Tại TP. Hồ Chí Minh, khu đô thị Nam Sài Gòn, UBND TP.HCM quyết định điều chỉnh một số khu chức năng khi chưa có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng. Cụ thể, ban quản lý đã chấp thuận địa điểm, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng không đúng với mục đích so với quy hoạch đã được Thủ tướng phê duyệt tại 8 khu chức năng cho 64 dự án, diện tích trên 609 ha.

Tại TP. Hồ chí Minh, theo kết luận của Thanh tra chính phủ số 2889/KL-TTCTP ngày 27/11/2011. Vấn đề quản lý sử dụng đất đai còn tồn tại nhiều bất cập, điển hình, có từ 30-40% hồ sơ giao đất bị chậm thời gian. Trong đó có ba dự án được giao đất nằm ngoài quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Một số chủ đầu tư như Công ty TNHH một thành viên Kinh doanh nhà Phú Nhuận, Công ty TNHH An Thiên Lý chưa được giao đất chính thức đã thực hiện chuyển nhượng (Nguồn www.thanhtra.gov.vn).

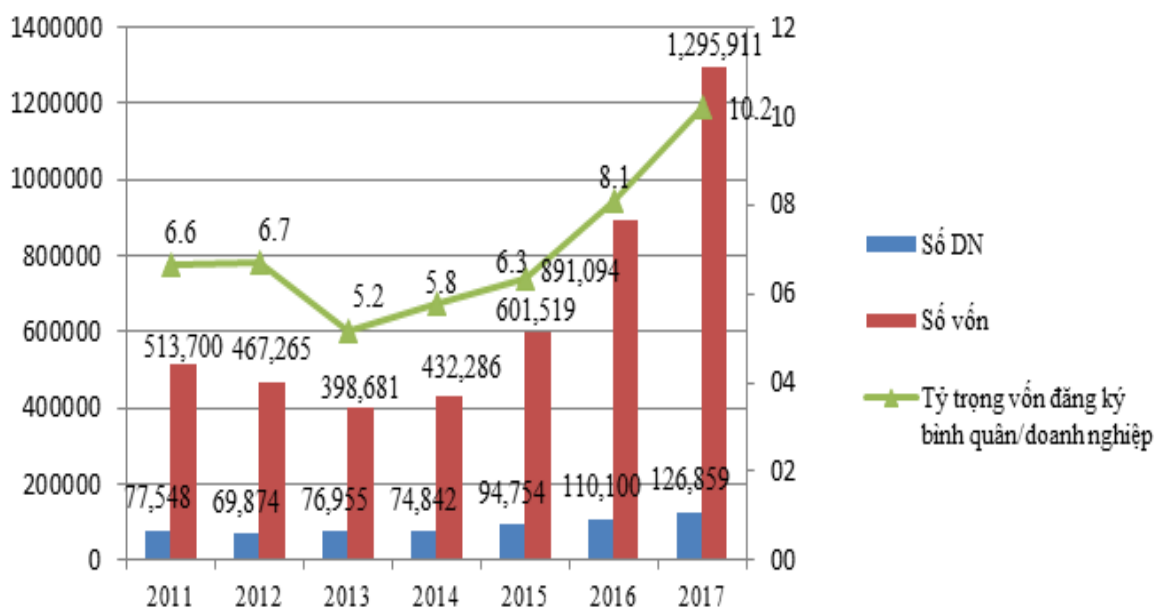
Một dự án đang gây khiếu kiện kéo dài, và bức xúc xã hội hiện nay là dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm, với sự thay đổi và không rõ ràng về mặt pháp lý cùng với hàng loạt điều chỉnh trên giấy, trong quá trình thực hiện, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn chưa phối hợp và báo cáo cụ thể Thủ tướng Chính phủ.

2.2.5. Thực trạng quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

2.2.5.1. Thực trạng các doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở

Trong giai đoạn 2003-2016 vừa qua, các doanh nghiệp bất động sản nói chung và doanh nghiệp tham gia vào hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng, đã có những bước tiến lớn trong việc huy động nguồn vốn, tăng vốn chủ sở hữu nhằm tăng cường năng lực tài chính của doanh nghiệp, giảm dần lệ thuộc vào vốn tín dụng.

Biểu đồ 2.2. Số vốn và số lượng doanh nghiệp thành lập mới ngày càng tăng

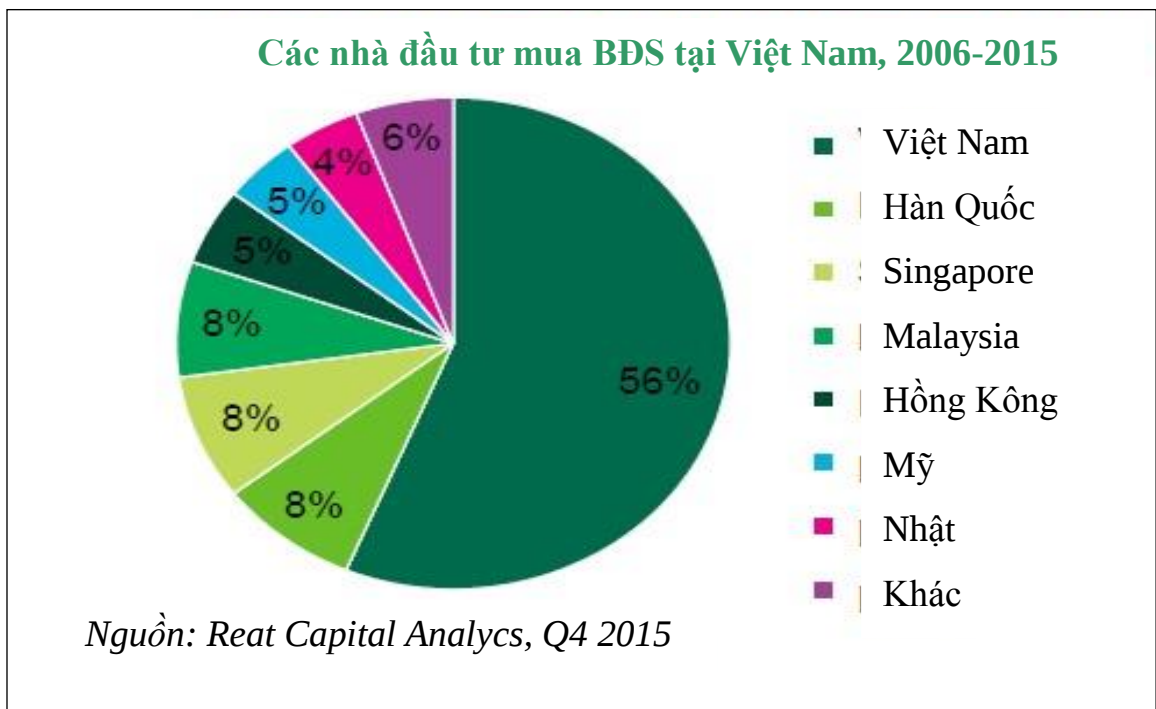


(Nguồn: Cục Đăng ký kinh doanh)

Qua xem xét về số lượng và tốc độ gia tăng doanh nghiệp cho thấy, tỷ lệ gia tăng doanh nghiệp của ngành nghề thì ngành Kinh doanh bất động sản là ngành chiếm vị trí số 1 khi tăng tới 62% số lượng doanh nghiệp so với cùng kỳ năm 2016. Ngành Kinh doanh bất động sản đã có sự chuyển biến tích cực, thu hút rất lớn lượng vốn doanh nghiệp đổ vào đầu tư so với các ngành còn lại (<https://baodautu.vn/so-luong-doanh-nghiep-bat-dong-san-tang-manh-trong-nam-2017>).

Qua khảo sát số liệu, thì tình hình các doanh nghiệp tham gia phát triển bất động sản, mà chủ yếu là các dự án bất động sản nhà ở của Việt Nam vẫn đang chiếm tỷ trọng lớn so với các nhà đầu tư nước ngoài.

Biểu đồ 2.3. Tình hình các nhà đầu tư mua bất động sản tại Việt Nam giai đoạn 2006-2015



Nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và là chủ đầu tư của nhiều dự án nhà ở khu đô thị trong nước, phát triển lớn mạnh cả về vốn và quy mô trong thời gian gần đây phải kể đến như: Tập đoàn Đất Xanh và Quốc Cường Gia Lai. Tập đoàn Sunshine , Vingroup...với hàng loạt dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị lớn tại TPHCM và Hà Nội.

Tình hình huy động vốn của các doanh nghiệp bất động sản nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng trong thời gian qua đa dạng và bằng nhiều

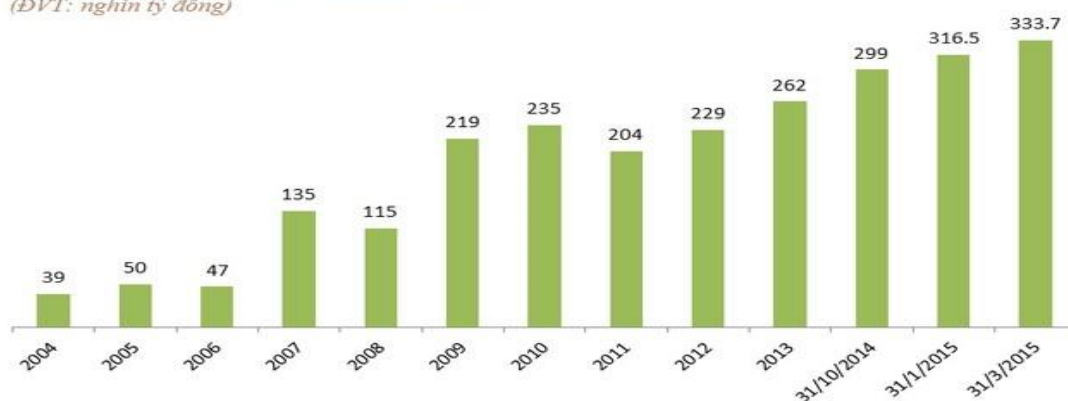
hình thức. Qua khảo sát, hiện có các nguồn vốn chủ yếu là: Nguồn vốn ngân sách nhà nước, nguồn vốn tín dụng từ hệ thống ngân hàng, nguồn vốn ngoại vốn FDI, nguồn vốn tư nhân (vốn tự có, vốn góp).

** Tình hình huy động vốn tín dụng từ hệ thống ngân hàng*

Theo nhiều báo cáo thống kê cho thấy, có tới khoảng 70% vốn đầu tư vào lĩnh vực này có được từ vốn vay ngân hàng (trong khi ở các nước tỷ lệ này vào khoảng 35%).

Biểu đồ 2.4. Dư nợ tín dụng cho vay bất động sản tại Việt Nam (2004-2015)

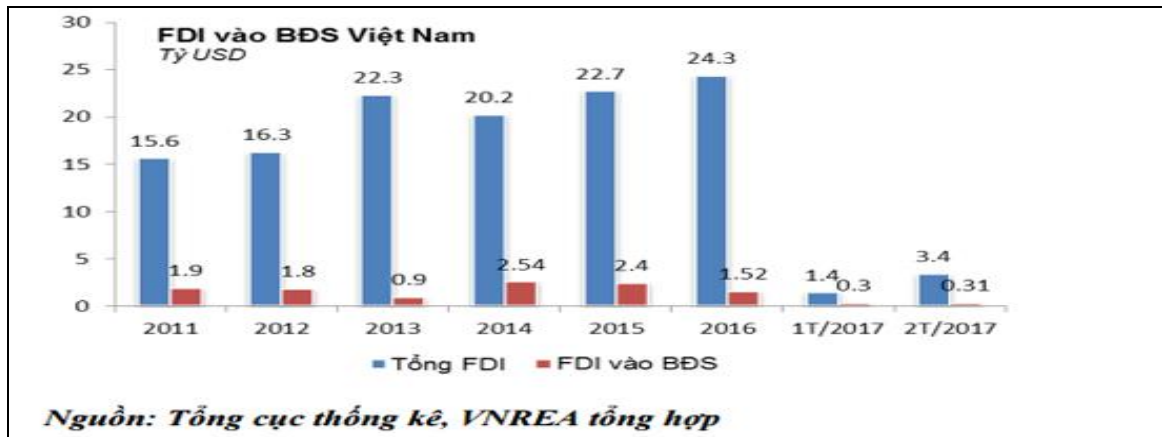
Dư nợ tín dụng cho vay BĐS tính đến 3/2015
(ĐVT: nghìn tỷ đồng)



Theo Ngân hàng Nhà nước, dư nợ tín dụng cho vay đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn tiếp tục tăng: Năm 2016 tương đương mức 426.181 tỷ đồng; năm 2017 là 471.022 tỷ đồng (*Nguồn, Ngân hàng NN*).

** Tình hình huy động vốn FDI*

Việt nam trong những năm qua đã có những nhà đầu tư Bất động sản lớn từ nước ngoài đầu tư tiền vào phát triển nhà ở khu đô thị lớn, các nhà đầu tư từ các quỹ đầu tư Nhật Bản, như SonKim Land nhận đầu tư 100 triệu USD từ quỹ Lemon Grass Master Fund. Bitexco cùng tập đoàn Mitsubishi thành lập liên doanh có vốn 290 triệu USD; Tập đoàn xây dựng 176 năm tuổi Nhật Bản Kajima cùng Indochina Capital ra mắt liên doanh có vốn khoảng 1 tỷ USD. Đầu năm 2017, tập đoàn Maeda liên doanh cùng công ty Thiên Đức phát triển dự án Waterina Suites với vốn đầu tư 30 triệu USD...

Biểu đồ 2.5. FDI vào Bất động sản Việt Nam

Khảo sát trước năm 2010, bất động sản Việt Nam luôn nằm trong nhóm ngành thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) lớn nhất. Trong đó, Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore... là những quốc gia luôn dẫn đầu trong việc đầu tư vào các dự án bất động sản, chủ yếu các doanh nghiệp đầu tư vào phát triển nhà ở khu đô thị. Thời gian gần đây, hàng loạt các doanh nghiệp nước ngoài đã đầu tư vào thị trường nhà ở Việt Nam với nhiều thương vụ lớn, có thể kể đến như:

Dự án Midtown có tổng vốn đầu tư đăng ký hơn 225,6 triệu USD sẽ thực hiện tại TP. Hồ Chí Minh. Đây là dự án gồm nhiều cổ đông gồm: Đại diện của 3 công ty phát triển bất động sản hàng đầu chiếm 50% thị phần của Nhật Bản là Daiwa House Group, Nomura Real Estate Group và Sumitomo Forestry Group, đối tác tham gia dự án Phú Mỹ Hưng Midtown, hiện đơn vị này đã cung cấp cho thị trường nhà ở TP. HCM và Hà Nội là 11 dự án nhà ở. Nhiều thương vụ mua bán-sáp nhập (M&A) trong lĩnh vực bất động sản có sự tham gia góp vốn của các Quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản) tham gia góp vốn vào việc triển khai dự án River City, trên diện tích khu đất rộng 11,25 ha, quận 7, TP. Hồ Chí Minh...

Tuy nhiên trong thời gian qua, cũng đã xảy ra nhiều bất cập và hạn chế, đó là có nhiều dự án khu đô thị mới, khu nhà ở có quy mô sử dụng đất lớn nhưng chậm triển khai, bỏ hoang hóa lãng phí tài nguyên. Qua số liệu báo cáo, có thể thấy rằng phần lớn các dự án có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất chưa hiệu quả, nhất là tại phân khúc dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới chỉ sử dụng khoảng 48,3% diện tích đất được giao, diện tích đất chưa sử dụng còn nhiều gây lãng phí tài nguyên đất đai (Nguồn: Đề án chiến lược phát triển thị trường Bất động sản, Bộ Xây dựng).

Một số trường hợp, công ty mẹ ở nước ngoài chỉ có thời hạn hoạt động ngắn, thậm chí là một năm nhưng khi vào Việt Nam nhà đầu tư đề nghị và được cấp thời gian hoạt động của dự án lên đến 50 năm. Sau khi chuyển nhượng dự án, một số nhà đầu tư tự do đi lại hoạt động các lĩnh vực khác rất khó kiểm soát và việc qui định chuyển nhượng vốn dự án và chấm dứt hoạt động của công ty mẹ ở nước ngoài cũng thiếu chặt chẽ. Nhiều nhà đầu tư vào Việt Nam chỉ thành lập một doanh nghiệp nhỏ, nhưng họ làm đến 50 năm được đi lại tự do, không thị thực, không thủ tục nhập cảnh theo giấy chứng nhận đầu tư. Vì vậy Nhà nước cần có qui định thời gian tối thiểu hoặc, tối đa cụ thể, để các cơ quan cấp giấy chứng nhận đầu tư có cơ sở để cấp.

Tại Hà Nội, Hàn Quốc là một trong những nước đầu tư lớn vào các dự án bất động sản, song hầu hết những doanh nghiệp Hàn Quốc đầu tư vào bất động sản Hà Nội trước năm 2010 đều có những tai tiếng về chậm tiến độ, thiếu vốn triển khai và bị khách hàng khiếu nại. Điển hình nhất là hai dự án lớn, nhiều tai tiếng chưa thể bàn giao được nhà sau gần 10 năm đăng ký đầu tư và khách hàng khiếu nại triền miên... Dự án Deawoo Cleve (Văn Phú, Hà Đông) có số vốn đầu tư lên đến 421,5 triệu USD, do tập đoàn INPYUNG (Hàn Quốc) làm chủ đầu tư, là dự án vốn FDI, nhưng chủ đầu tư không có đủ vốn để triển khai từ năm 2011 đến nay, dù đã bán nhiều căn hộ cho khách hàng Hà Nội.

Dự án Booyoung Vina tại khu đô thị mới Mỗ Lao, do Công ty TNHH Booyoung Việt Nam triển khai các dự án quy mô lớn, toà nhà văn phòng, toà nhà hỗn hợp... trên địa bàn Hà Nội. Có đất sạch bàn giao từ năm 2007, nhưng dự án chung cư BooYuong có vốn đầu tư trên 170 triệu USD, trong suốt 8 năm dự án BooYuong nhiều lần bị chính quyền Hà Nội kiểm tra vì chậm sử dụng đất và nhắc nhở triển khai dự án.

Tại TP. Hồ Chí Minh gần đây có nhiều dự án chuyển nhượng, liên doanh đang trở nên phổ biến giữa các nhà đầu tư nước ngoài hợp tác cùng với các tập đoàn tại địa phương như; Tập đoàn Kajima là một trong bốn tập đoàn nhà thầu lớn nhất Nhật Bản đã hợp tác liên doanh với Indochina Capital. Tập đoàn Quốc Cường Gia Lai (QCG) đã bán dự án của công ty tại huyện Nhà Bè (TP.Hồ Chí Minh) cho Tập đoàn Sunny Island Investment của Singapore...

2.2.5.2. Thực trạng quản lý nhà nước đối với huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Tron hơn 10 năm qua, kể từ khi có Luật Nhà ở (có hiệu lực từ ngày 1/7/2006) và Nghị định 90/2006/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, chủ đầu tư các dự án

kinh doanh bất động sản nói chung và dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng, chỉ được phép huy động vốn của khách hàng, đối tác khi đã hoàn thành hạ tầng dự án (với dự án khu đô thị mới) và hoàn thành móng (với dự án nhà ở riêng lẻ). Quy định này nhằm đảm bảo khả năng tài chính của chủ đầu tư với việc thực hiện triển khai dự án và bảo vệ khách hàng là người mua nhà khỏi nguy cơ bị chiếm dụng vốn.

Tuy nhiên, trên thực tế, quy định này đã khiến các chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn khi tìm kiếm nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án. Với các doanh nghiệp của Việt Nam (đa số ở quy mô nhỏ và vừa), nguồn vốn tự có khó có khả năng đảm bảo yêu cầu này. Để đối phó với quy định trên, chủ đầu tư các dự án bất động sản đã “lách luật” bằng các bản hợp đồng góp vốn, vay vốn của khách hàng, nhà đầu tư mà bản chất là các hợp đồng “bán nhà trên giấy”. Đến năm 2010, Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã ra đời thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở được huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của khách hàng phân nào giải quyết được bất cập trên.

Hiện nay, quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở được qui định cụ thể tại Điều 69 Luật Nhà ở 2014, qui định các nguồn vốn để huy động cho phát triển nhà ở thương mại được lấy từ nhiều nguồn khác nhau, cụ thể như:

Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Quy định tại Nghị định 11/NĐCP năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, các chủ đầu tư phải chứng minh được khả năng tài chính. Như vậy Nghị định 11 đã phân nào hạn chế được việc huy động vốn cho dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cấp phép theo “kiểu xin cho” mà không có khả năng tài chính thực hiện, so với thực tế trước đây nhiều doanh nghiệp tham gia đầu tư không có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm kinh doanh cũng tham gia vào lĩnh vực này vì lợi nhuận mà bất chấp rủi ro, một số doanh nghiệp xin đầu tư dự án sau đó tìm cách lách luật để chuyển nhượng dự án, lách luật để huy động vốn...làm méo mó thị trường.

Thực tế giai đoạn vừa qua nguồn vốn cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị chủ yếu đang huy động người dân, doanh nghiệp và hệ thống tín dụng. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy điều này là chưa đủ và sự tồn tại, phát triển của thị trường bất động

sản phụ thuộc khá nhiều vào các chính sách tài chính của chính phủ, cần có các kênh huy động mới để thúc đẩy nguồn vốn thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định, minh bạch hơn như: Ban hành cơ chế, chính sách để phát triển thị trường vốn, hoàn thiện cơ chế phát triển thị trường tài chính, nhà ở để cung cấp vốn trung và dài hạn ổn định cho thị trường BĐS; thành lập các quỹ tín thác đầu tư BĐS để huy động vốn đầu tư trên thị trường chứng khoán, từ đó đầu tư vào BĐS

Thời gian qua đã xảy ra những vấn đề bất cập, hạn chế trong việc quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở, cụ thể như:

- Dự án đầu tư phát triển nhà ở khi bán đất nền phải đáp ứng đủ điều kiện huy động vốn từ khách hàng, khi chủ đầu tư triển khai thi công xong các hạng mục hạ tầng cơ bản. Như vậy điều này khiến các chủ đầu tư e ngại khi xét về năng lực vốn trong điều kiện khó khăn của thị trường.

- Cho vay mua nhà là khoản vay tiêu dùng: Cho vay mua nhà thường có tài sản thế chấp, nhu cầu vốn lớn và lãi suất cho vay có thể cao hơn cho vay sản xuất, kinh doanh. Do đó, khi có cơ hội, các ngân hàng thương mại sẽ tập trung cho vay nhiều đối với lĩnh vực này. Việc Ngân hàng Nhà nước xác định khái niệm khoản cho vay mua nhà là cho vay tiêu dùng nhưng thực tế đây là hình thức đầu tư BĐS, như vậy dòng vốn chiếm quá nhiều đối với lĩnh vực này sẽ đẩy giá bất động sản tăng cao, dẫn đến không kiểm soát tốt dòng vốn cho vay bất động sản.

- Hạn chế, bất cập trong cơ chế kiểm soát sử dụng vốn: Chủ đầu tư khi thực hiện huy động vốn bằng hình thức mua bán nhà công trình xây dựng hình thành trong tương lai phải sử dụng nguồn vốn đúng mục đích.

Theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, chủ đầu tư chỉ được đưa bất động sản hình thành trong tương lai vào kinh doanh và huy động tiền ứng trước của khách hàng khi bảo đảm các điều kiện: có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trên thực tế, một số dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng áp dụng hình thức lách luật là ký quỹ với lý giải rằng, chủ đầu tư không huy động vốn, tiền ký quỹ bị phong tỏa trong tài khoản ngân hàng. Vấn đề này cho thấy thị trường có nhu cầu, nhưng trong Luật Kinh doanh bất động sản chưa có quy định về hợp đồng ký quỹ để quản lý hoạt động này, cũng như quy định hình thức ký quỹ bất động sản này là đúng hay không đúng dẫn đến nhiều khó khăn, lúng túng khi áp dụng.

- Tình trạng chủ đầu tư trốn thuế bằng cách lấy tên người khác để bán sản phẩm: Mới đây, một số tỉnh thành xảy ra nhiều tiêu cực gây ảnh hưởng xấu tới môi trường đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, như gần đây UBND tỉnh Long An đã có kết luận thanh tra một số dự án bất động sản đang triển khai trên địa bàn tỉnh. Nhiều dự án sai phạm, trong đó có sai phạm đứng tên người khác để bán sản phẩm ở các dự án như Khu dân cư Hiệp Hòa, Khu đô thị sân bay thị xã Kiến Tường, Khu dân cư bến xe và Khu dân cư thị trấn Thủ Thừa. Các doanh nghiệp sử dụng rất nhiều là đứng tên người khác để bán sản phẩm ở các dự án. Khi mở bán, doanh nghiệp quảng cáo là chủ đầu tư, nhưng khi ký hợp đồng với khách lại là mua sản phẩm từ người khác. Bản chất của vấn đề là chủ đầu tư đang có động thái lách luật thuế.

- Tình trạng dự án chưa được phép mở bán, nhưng chủ đầu tư đã đua nhau chào bán cho khách hàng với hình thức đặt cọc giữ chỗ:

Năm 2017, Sở Xây dựng TP.Hồ Chí Minh thông tin đơn vị này đã thống nhất với các sở ban ngành xử phạt hành chính đối với Công ty Alibaba về lỗi vi phạm liên quan đến luật nhà ở, luật kinh doanh BĐS. Điển hình qua việc tự ý xưng là chủ đầu tư dự án khu đô thị Tây Bắc Củ Chi khi chưa thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thậm chí chưa thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đất nền Khu vực VIII-3, Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi, nhưng vẫn huy động vốn bằng “phiếu đặt chỗ”. Thanh tra Sở Xây dựng chuyển hồ sơ cho (C46) xem xét xử lý hình sự đơn vị này. Đồng thời kiến nghị UBND TP.HCM giao Sở Kế hoạch và Đầu tư và Cục Thuế TP.HCM kiểm tra toàn diện hoạt động của Công ty Alibaba...

Mặt khác, tuy đã có quy định về việc sử dụng nguồn vốn huy động đúng mục đích, nhưng Luật Kinh doanh bất động sản lại không có quy định để kiểm soát việc sử dụng vốn như thế nào và cũng không có quy định về xử lý vi phạm của chủ đầu tư trong trường hợp sử dụng sai mục đích. Điều này dẫn đến thực trạng chủ đầu tư sau khi huy động vốn đã tự do dùng nguồn vốn này thực hiện những mục đích khác. Vì vậy thực tiễn hiện nay đã cho thấy sự cần thiết, quan trọng của việc xây dựng cơ chế để kiểm soát sử dụng nguồn vốn huy động của chủ đầu tư qua hình thức mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, và hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm của chủ đầu tư khi sử dụng vốn sai mục đích.

2.2.6. Thực trạng quản lý nhà nước về thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị

2.2.6.1. Thực trạng thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị

Thời gian vừa qua, Việt Nam đã có tốc độ đô thị hóa mạnh mẽ, theo đó là nhu cầu ở tăng cao, những khu đô thị vệ tinh hiện đại ở các tỉnh thành, thành phố ngày càng phát triển. Đây là nguồn cung chính cho thị trường giao dịch nhà ở với chủ yếu là các căn hộ cao tầng, biệt thự, nhà liền kề, ... tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, sản phẩm nhà ở này trong quá trình xây dựng vẫn được quyền giao dịch theo quy định tại luật nhà ở và luật kinh doanh bất động sản, gọi là nhà ở hình thành trong tương lai.

Biểu đồ 2.6. Diễn biến lượng giao dịch bất động sản của năm 2006- 2015

Đơn vị: Triệu USD



Bảng 2.8. Tình hình mua bán nhà ở tại TP.HCM từ năm 2013 -2016

ĐVT: Căn hộ

STT	Năm	Số căn hộ tham gia thị trường	Đã giao dịch thành công		Số căn hộ chưa giao dịch	
			Số căn hộ	Tỷ lệ	Số căn hộ	Tỷ lệ
1	2013	24.214	7.000	28,9%	17.214	71,1%
2	2014	32.717	16.955	51,8%	15.762	48,2%
3	2015	64.340	36.160	56,2%	28.180	43,8%
4	2016	65.599	34.787	53,1%	30.812	46,9%

Nguồn Sở xây dựng TP.Hồ Chí Minh

Mặc dù đã có những thành tựu đáng kể trong việc đầu tư phát triển nhà ở, góp phần đảm bảo được nguồn cung nhà ở đa dạng để đáp ứng nhu cầu ở của người dân đô thị, khi tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng nhanh. Tuy nhiên, thực tế thời qua người mua thường chịu nhiều phát sinh liên quan đến các rủi ro vướng mắc thủ tục pháp lý, rủi ro tài chính của dự án trong suốt quá trình triển khai xây dựng như:

- Chủ đầu tư không đóng tiền sử dụng đất; chưa được phép mở bán; nợ thuế... và thực tế hiện nay gần như rất ít chủ đầu tư dự án đưa ra cam kết thời gian cụ thể bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng trong hợp đồng mua bán.

- Khách hàng bỏ tiền đầu tư nhưng không nhận được nhà, do chủ đầu tư đã nhận tiền và bỏ trốn mà không tiến hành xây dựng, hoàn thành dự án như đã cam kết, hay cùng một căn nhà nhưng được rao bán cho nhiều người.

- Chủ đầu tư thay đổi tên của dự án, đây là trường hợp những dự án không khả thi, dự án tai tiếng trước đây được đổi tên để xóa dấu vết nhưng thực chất vẫn là dự án cũ. Hoặc chủ đầu tư làm lại quy hoạch 1/500, mà quy hoạch 1/500 tăng thêm những tiện ích không có thật (tức là lừa dối về mặt thông tin đối với khách hàng), có những trường hợp doanh nghiệp tự ý thay đổi quy hoạch 1/500 dù cơ quan chức năng chưa phê duyệt nhưng họ đã đem bán, tăng giá so với cam kết giữa các bên với nhau.

- Khách hàng có nhu cầu thực có nguy cơ gặp rủi ro, có thể nhận sản phẩm không đúng tiến độ, không đúng chất lượng như cam kết của chủ đầu tư và trên thực tế đã xảy ra nhiều tranh chấp. Phần lớn tranh chấp liên quan đến bất động sản rơi vào điều khoản thanh toán, mà khách hàng là đối tượng chịu nhiều rủi ro.

- Thông thường chủ đầu tư chỉ bỏ ra phần vốn đầu tư dự án, còn lại là vốn vay, huy động từ khách hàng hoặc cả hai. Việc bảo lãnh ngân hàng, trên thực tế thì gần như không có ngân hàng nào bảo lãnh cho dự án, đây là việc cấp tín dụng và ngân hàng hưởng phí do có những dự án có tổng mức đầu tư đến vài chục nghìn tỷ thì ngân hàng không đủ năng lực để bảo lãnh.

Mặc dù Nhà nước có yêu cầu, các chủ đầu tư thể chấp quyền thực hiện dự án để vay vốn ngân hàng phải đăng ký thông tin giao dịch tại Cục Đăng ký giao dịch đảm bảo (Bộ Tư pháp), nhưng các chủ đầu tư đều không tự nguyện đăng ký. Vì vậy, rất nhiều dự án đã bị thế chấp ngân hàng nhưng vẫn được chủ đầu tư bán cho người mua nhà, khách hàng sẽ gặp nhiều rủi ro, nhất là khi ngân hàng sẽ siết nợ chủ đầu tư...

2.2.6.2. Thực trạng quản lý nhà nước về giao dịch nhà ở khu đô thị

Thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị rất đa dạng nên các quy định pháp luật có nhiều điểm chưa thống nhất dẫn đến thực tiễn có nhiều bất cập, khi giao kết thực hiện hợp đồng đã phát sinh rất nhiều tranh chấp ngày càng phức tạp, hình thức, thủ đoạn của những doanh nghiệp làm ăn bất chính đang ngày càng tinh vi và nghiêm trọng hơn gây ảnh hưởng lớn đến uy tín cả những nhà chủ đầu tư chân chính, làm nảy sinh mâu thuẫn giữa người mua nhà và chủ đầu tư, ảnh hưởng đến người tham gia quan hệ mua bán và hoạt động quản lý của các cơ quan có thẩm quyền...trong

phạm vi nghiên cứu của luận án, tác giả khảo sát tổng hợp số liệu giao dịch bất động sản nhà ở (thu thập tại phòng công chứng) tại khu vực Hà Nội như sau:

Bảng 2.9. Tổng hợp cơ cấu sản phẩm giao dịch bất động sản ở TP. Hà Nội

Loại bất động sản nhà ở	Quý 4-2017		Quý 1 -2018		Quý 2 -2018		Quý 3 -2018	
	Cơ cấu giao dịch nhà ở qua công chứng (%)	Số lượng	Cơ cấu giao dịch nhà ở qua công chứng (%)	Số lượng	Cơ cấu giao dịch nhà ở qua công chứng (%)	Số lượng	Cơ cấu giao dịch nhà ở qua công chứng (%)	Số lượng
Số lượng giao dịch chung cư	23.8%	2,414	20.9%	811	20.2%	639	22.0%	533
Số lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư	24.5%	2,488	27.4%	1,065	21.2%	670	16.3%	394
Số lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ trong Dự án	1.3%	131	1.8%	70	2.3%	72	3.2%	77
Số lượng giao dịch đất nền riêng lẻ trong dân cư	50.4%	5,122	49.9%	1,935	56.3%	1,781	58.6%	1,420
	100%	10,155	100%	3,881	100%	3,162	100%	2,424

(Nguồn tác giả tổng hợp)

Bảng 2.10. cơ cấu sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện mở bán từ quý 4-2017 đến hết quý 2-2018

Loại bất động sản	Quý 4-2017		Quý 1 -2018		Quý 2 -2018	
	SL	%	SL	%	SL	%
Biệt thự nhà liền kề	382	3.6%	704	13.3%	910	13.3%
Căn hộ	10,142	96.4%	4,574	86.7%	5,922	86.7%
Cộng	10,524		5,278		6,832	

(Nguồn Sở xây dựng Hà Nội)

Từ bảng số liệu mà tác giả tổng hợp từ Sở Tư pháp Hà Nội và Sở xây dựng Hà Nội ở trên, có thể nhận thấy rõ sự bất cập và thông tin chưa đầy đủ của thị trường giao dịch bất động sản nhà ở như: Số lượng giao dịch chung cư khoảng 20.2% - 23.8%; Số lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư khoảng 16.3% -27.4%; Số lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ trong Dự án khoảng 1.3% -3.2%; Số lượng giao dịch đất nền riêng lẻ trong dân cư 49.9% - 58.6%. Trong khi đó so với số liệu căn hộ và biệt thự nhà liền kề tổng hợp từ Sở Xây dựng cho thấy số lượng cung sản phẩm nhà ở ra thị trường cao gấp nhiều lần. Như vậy có thể thấy tỷ lệ nhà ở riêng lẻ trong Dự án và giao dịch chung cư được minh bạch tại các phòng công chứng rất thấp so

với nhà ở và đất ở riêng lẻ trong dân cư, có rất nhiều nguyên nhân gây nên bất cập này, có thể kể đến nguyên nhân cơ bản nhất là nhà ở và đất ở riêng lẻ trong dân cư có sổ đỏ và đầy đủ điều kiện giao dịch hơn, ngược lại đối với bất động sản nhà ở thuộc dự án thì các chủ đầu tư thường chậm trễ trong thủ tục làm sổ đỏ cho người mua nhà, do chưa đủ điều kiện, hoặc chây ì bàn giao nhà...

Mặt khác theo tác giả với những giao dịch chủ đầu tư mới đủ điều kiện mở bán mà chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, đất ở thì Nhà nước cũng cần có khung pháp lý để cập nhật thông tin dữ liệu về giao dịch, nhằm phục vụ kịp thời cho những chính sách quản lý vĩ mô và quản lý về thị trường giao dịch nhà ở được công khai và minh bạch.

Ngoài ra thời gian vừa qua đã xảy ra nhiều bất cập, hạn chế trong việc giao dịch sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai, có thể tổng hợp một số vướng mắc cơ bản về pháp lý như sau:

Thứ nhất, bất cập về điều kiện được giao dịch mua bán nhà ở

- Luật Nhà ở 2005 trước đây và Luật Kinh doanh BĐS 2014 đều quy định chủ đầu tư phải công khai thông tin dự án tại các phương tiện thông tin đại chúng, trang web của doanh nghiệp về thông tin chi tiết dự án, số lượng nhà ở bán, giá bán, thủ tục đăng ký, điều kiện mua, công khai minh bạch và thể hiện dữ liệu giao dịch trên hệ thống tư pháp... Tuy nhiên trong suốt thời gian qua hầu hết các chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng.

Bên cạnh đó, các điều khoản của Luật kinh doanh BĐS 2014 cũng quy định chủ đầu tư phải đảm bảo nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ, đúng mục đích. Các Nghị định 43/2014 và 76/2015 cũng quy định điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc thực hiện dự án... Tuy nhiên dù quy định kỹ càng nhưng hệ thống luật còn bộc lộ những “lỗ hổng” như chỉ xem xét khả năng tài chính khi phê duyệt dự án; khả năng huy động vốn chưa được thẩm tra kỹ...

- Luật Kinh doanh BĐS 2014 quy định chủ đầu tư không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn ký hợp đồng mua bán. Thế nhưng, tại nhiều dự án chủ đầu tư ủy quyền ký hợp đồng mua bán và chuyển giao mọi hoạt động dự án cho bên đối tác. Nhiều trường hợp một dự án có tới hai doanh nghiệp – đồng chủ đầu tư.

Những trường hợp này thường là những dự án đã chậm tiến độ, không thực hiện việc chuyển nhượng dự án BĐS, đơn vị môi giới làm lũng đoạn thị trường. Việc

nhập nhèm này làm cho người mua nhà lầm tưởng đang giao dịch mua bán với một chủ đầu tư hoàn toàn mới nhưng nếu xảy ra tranh chấp thì chỉ có chủ đầu tư chính thức chịu. Pháp luật chưa có quy định để chống việc chủ đầu tư bán một nhà ở cho nhiều người. Cụ thể theo luật nhà ở 2015 chưa hình thành cơ chế kiểm soát việc bán sản phẩm của chủ đầu tư, pháp luật vẫn trao quyền bán nhà cho chủ đầu tư. Do vậy nếu chủ đầu tư cố ý bán một sản phẩm cho nhiều người thì cơ quan quản lý không biết, người mua nhà cũng không thể biết. Đây là lỗ hổng pháp lý cần phải bổ sung.

- Theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua trong thời hạn 15 ngày; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do. Như vậy, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về việc thẩm định việc bán sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai của chủ đầu tư có được bán hay không nhằm đề cao vai trò của nhà nước trong việc hạn chế rủi ro cho khách hàng. Tuy nhiên Điểm b, Khoản 2, Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP lại quy định *“Trường hợp chủ đầu tư đã gửi hồ sơ nhưng quá thời hạn quy định tại điểm này mà Sở Xây dựng không có văn bản thông báo và nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư được quyền ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng phải chịu trách nhiệm về việc bán, cho thuê mua nhà ở này; Sở Xây dựng phải chịu trách nhiệm về việc thông báo hoặc không có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua sau khi nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư”*, nội dung trên là không có sự đồng bộ và thống nhất của các Luật.

Thứ hai, bất cập về giao dịch mua bán nhà ở khu đô thị thông qua sàn giao dịch bất động sản

Luật kinh doanh bất động sản 2006 quy định việc bán, cho thuê nhà đất phải thông qua sàn giao dịch BĐS, nhưng trên thực tế trong những năm qua tính minh bạch, giá cả BĐS biến động không đúng với giá trị thực và hoạt động của các sàn giao dịch kinh doanh BĐS chưa tuân thủ đúng quy định của Luật, thậm chí một số sàn giao dịch lớn còn cố tình vi phạm quy định nhưng vẫn không bị phát hiện hay phát hiện chậm, không cương quyết xử lý khi phát hiện ra vi phạm, nguyên nhân phần lớn cũng do sự buông lỏng của các cơ quan chức năng trong việc thiếu kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch BĐS ... Bởi vậy, sàn giao dịch BĐS không phải

là biện pháp tốt làm lành mạnh thị trường giao dịch nhà ở, mà ngược lại còn có thể làm hạn chế và xảy ra tiêu cực thị trường hơn. Nhận thấy hạn chế và bất cập của luật kinh doanh bất động sản năm 2006. Chính phủ đã sửa đổi quy định về bán nhà đất qua sàn giao dịch bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014, nhằm khắc phục được những tồn tại, bất cập của luật cũ.

Thứ ba, một số bất cập về các quy định của pháp luật về hợp đồng mua bán nhà ở

- Luật Kinh doanh bất động sản hiện nay không quy định về hợp đồng đặt cọc, mà hợp đồng đặt cọc được đề cập trong Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc tại luật này lại không đưa ra nguyên tắc đặt cọc bao nhiêu phần trăm. Tạo ra hiện tượng lách luật tại các hợp đồng đặt cọc này xảy ra. Phổ biến có hai dạng lách luật mà các doanh nghiệp đang thực hiện là: Một là thỏa thuận “đặt cọc đăng ký chỗ” để đảm bảo thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán khi xây dựng dự án. Hai là thỏa thuận hứa bán.

- Tại Khoản 1 Điều 122 Luật Nhà ở 2014 quy định các hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại đều phải được công chứng, chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên, Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 lại quy định các hợp đồng kinh doanh bất động sản, gồm cả hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà, công trình xây dựng chỉ cần lập bằng văn bản, còn việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận. Như vậy, quy định thiếu thống nhất về hình thức hợp đồng giữa Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Luật Nhà ở 2014 sẽ gây khó cho việc thực thi pháp luật trên thực tế.

Thứ tư, bất cập về việc huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở

Việc ký hợp đồng huy động vốn phát triển dự án nhà ở và được nhận sản phẩm, nhiều khách hàng hiểu chưa chính xác khái niệm “huy động vốn” với “tiền mua trả trước”, nên dẫn đến tình trạng mập mờ trong giao dịch mua bán nhà hình thành trong tương lai. Mặc dù Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở 2014 đã có sự phân biệt giữa “vốn góp” và “tiền mua”, nhưng nhiều chủ đầu tư vẫn lập lờ giữa hai khái niệm này để đạt mục đích huy động vốn của mình.

Thứ năm, bất cập về thế chấp và bảo lãnh ngân hàng

Vấn đề liên quan đến thế chấp bất động sản của chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở là một lĩnh vực pháp luật phức tạp và còn nhiều bất cập, do xuất phát từ nhiều yếu tố như quá trình hình thành dự án, đặc điểm của các tài sản được hình thành trong tương lai, giao dịch bảo đảm, sự đa dạng các hình thức tài sản (tài sản,

quyền tài sản) dùng làm tài sản thế chấp, sự chuyển tiếp các loại hình thức là tài sản bảo đảm, việc giải chấp và đưa ra giao dịch bán cho bên thứ ba..., cho đến việc xử lý tài sản.

Hiện nay, đa phần các chủ đầu tư đều lựa chọn hình thức thế chấp quyền thực hiện dự án tại ngân hàng (quyền thực hiện dự án có thể là quyền khai thác, quyền kinh doanh dự án...). Bởi hầu hết các dự án bất động sản đều chưa được cấp sổ đỏ. Nếu vay vốn theo hình thức này, chủ đầu tư không phải đăng ký thông tin thế chấp tại các Sở Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy, khách hàng không thể kiểm tra được thông tin dự án đã bị thế chấp hay chưa. Bên cạnh đó, theo quy định của Luật Nhà ở, giao dịch thế chấp nhà ở đòi hỏi phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Giữa các quy định chưa đồng bộ dẫn tới một thực tế là người dân đã vào ở nhưng không có quyền thế chấp tài sản.

Ngoài ra, trong luật qui định phải có biên bản thống nhất của bên mua, bên thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp về việc không phải giải chấp và được mua bán, thuê mua nhà ở, trên thực tế là không thực hiện được vì tại thời điểm chủ đầu tư thông báo cho Sở Xây dựng về việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai là chưa có người mua, thuê mua nhà ở.

Thứ sáu, bất cập về điều kiện kinh doanh bất động sản

- Khoản 1 Điều 3 Luật kinh doanh BĐS 2014 chỉ giải thích thuật ngữ “Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi”.

Như vậy, hiểu theo quy định này thì khái niệm kinh doanh BĐS mà nhà ở là một trong những sản phẩm kinh doanh chủ yếu, sẽ bao gồm cả hai lĩnh vực được quy định trước đây tại Luật kinh doanh BĐS 2006, đó là kinh doanh bất động sản nhà ở và kinh doanh dịch vụ bất động sản nhà ở (vì dịch vụ môi giới BĐS, dịch vụ sàn giao dịch BĐS, dịch vụ tư vấn BĐS và dịch vụ quản lý BĐS đều được thừa nhận rộng rãi và hiểu dưới thuật ngữ chung là kinh doanh dịch vụ BĐS), quy định không rõ ràng này sẽ tạo nên cách hiểu không thống nhất về hoạt động kinh doanh BĐS nhà ở, gây khó cho công tác quản lý nhà nước và người dân.

- Tại Điều 69 của Luật Kinh doanh bất động sản 2013 quy định: “Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có

chúng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.”, “Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động”. Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản thì theo tác giả các quy định không còn cần thiết.

Thứ bảy, Bất cập về một số tranh chấp sau khi mua nhà

Trên thực tế đã xảy ra những vụ tranh chấp giữa chủ đầu tư với người mua nhà tại các dự án khu đô thị, như việc các chủ sở hữu căn hộ tại các tòa nhà chung cư của khu đô thị về việc sử dụng tầng hầm. Chủ đầu tư thì cho rằng mình sở hữu tầng hầm nên thu tiền giữ xe hoặc dùng mặt bằng tầng hầm để kinh doanh, khai thác lợi nhuận. Còn các chủ căn hộ lại cho rằng tầng hầm là của chung nên phải được sử dụng chung cũng như được hưởng lợi từ việc khai thác tầng hầm.

Bộ Xây dựng vừa qua đã có văn bản gửi Chính phủ chỉ ra 8 loại tranh chấp chung cư cơ bản. Trong đó, tranh chấp liên quan đến phí bảo trì chung cư chiếm tới 36%, trên 108 dự án có tranh chấp (kientrucvietnam.org.vn/rac-roi-cuoc-chien-phi-bao-tri-chung-cu/), đồng thời Bộ Xây dựng cũng kiến nghị Bộ Công an tiến hành khởi tố các chủ đầu tư có mục đích chiếm đoạt quỹ, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư vào mục đích trái với hợp đồng mua, thuê mua nhà đã ký giữa hai bên, trái với các quy định pháp luật...Qua đây có thể thấy rằng việc xảy ra những tranh chấp trong giao dịch mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án và người dân hiện nay là rất phức tạp và có chiều hướng gia tăng, gây bức xúc trong xã hội.

2.2.7. Thực trạng quản lý nhà nước về công tác thanh tra, kiểm tra đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Thời gian qua, việc vi phạm phổ biến nhất về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị vẫn còn nhiều tại các địa phương trên cả nước, đặc biệt là hai Thành phố lớn đó là Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh, nơi có tốc độ đô thị hóa cao và có nhiều dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị lớn nhất nước.

Báo cáo gần đây của Bộ Xây dựng cũng cho biết thời gian qua công tác thanh tra, kiểm tra, Thanh tra Bộ phát hiện một số thiếu sót, sai phạm chủ yếu liên quan đến quy hoạch xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh một số đồ án quy hoạch xây dựng chưa đúng quy định. Ngoài ra liên quan đến các dự án đầu tư xây dựng, các Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án, tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra,

tư vấn giám sát, nhà thầu thi công còn một số sai sót trong công tác lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt dự toán; thi công chưa đúng với thiết kế được duyệt...

Các kết luận thanh tra đều yêu cầu chấn chỉnh đối với các cơ quan quản lý Nhà nước, các Chủ đầu tư, các đơn vị, cá nhân có liên quan cần chấn chỉnh trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng; quản lý, thực hiện quy hoạch; cấp giấy phép xây dựng; sửa đổi, bổ sung một số văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Bảng 2.11. Báo cáo tình hình vi phạm và xử lý vi phạm TTXD ở một số tỉnh, thành năm 2014

Tỉnh	Số đoàn thanh tra	Số vi phạm TTXD	Số Quyết định xử phạt	Số vi phạm chưa được xử phạt
Bạc Liêu	1	22	20	2
Bình Thuận	3	314	108	206
Cần Thơ	7	791	384	407
Đà Nẵng	7	68	68	0
Đồng Nai	3	41	32	9
Hà Tĩnh	6	159	28	131
Lào Cai	15	38	19	19
Long An	3	23	20	3
Quảng trị	5	225	36	189
Tây Ninh	5	98	70	28
Thái Bình	9	11	5	6
Thanh Hóa	12	65	30	35
Thừa Thiên Huế	7	115	0	115
Tiền giang	2	31	31	0
TP. Hồ Chí Minh	6	932	160	772
Vĩnh Long	5	62	27	35
Vĩnh Phúc	2	16	8	8
Cộng	103	3.077	1.091	1.986

Nguồn: Bộ Xây dựng

Cụ thể, Bộ Xây dựng thời gian qua cũng đã ban hành 156 kết luận thanh tra, kiến nghị xử lý sai phạm về kinh tế với số tiền hơn 4.000 tỷ đồng, về kết quả xử lý sau thanh tra, Thanh tra Bộ đã kiểm tra trực tiếp việc thực hiện Kết luận thanh tra tại 05 đơn vị; ban hành 88 công văn đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra. Bộ Xây dựng đã có các văn bản quy định về công khai thông tin và các Kết luận thanh tra. Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 27/156 Kết luận, đạt 17,3%. Đưa lên trang thông tin điện tử nội bộ 156/156 kết luận, đạt 100%. Cung cấp theo yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan 36/36 kết luận, đạt 100%. Ngoài ra, 100% kết

luận thanh tra của Bộ Xây dựng được gửi Thanh tra Chính phủ (*Nguồn:baoxaydung.com.vn*).

Tuy nhiên, trong thời gian qua, vẫn còn xảy ra nhiều bất cập trong công tác thanh tra, kiểm tra của các cơ quan hữu quan, đặc biệt chưa có sự chỉ đạo, phối hợp chặt chẽ, nhất là trong việc áp dụng các biện pháp kiên quyết, ngăn chặn việc xây dựng trái phép, phối hợp xử lý vi phạm pháp luật nên đã xảy ra nhiều vụ việc vi phạm pháp luật xây dựng nhưng xử lý không kịp thời, không đúng pháp luật nên đã gây bức xúc trong dư luận. Các sai phạm ngày càng phổ biến như: Xây dựng vượt số tầng, thông tầng, vượt diện tích xây dựng, diện tích sàn so với quy hoạch, thiết kế được duyệt hoặc giấy phép xây dựng; sử dụng sai công năng một số tầng trong tòa nhà chung cư; thay đổi cơ cấu căn hộ; chưa hoàn thiện hồ sơ về quy hoạch, xây dựng, sai phạm về xây dựng, quy hoạch, an toàn phòng cháy chữa cháy, chưa nộp tiền sử dụng đất, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nhiều doanh nghiệp bất động sản nằm trong danh sách thanh tra với lỗi "chậm tiến độ thi công"...như tại Hà Nội có dự án của Công ty TNHH CapitaLand Hoàng Thành làm chủ đầu tư, đáng chú ý như sai phạm chuyển đổi chức năng một số vị trí tầng 1 không phù hợp với kiến trúc được duyệt, chưa nộp phí xây dựng (6,88 tỷ), nhà thầu nghiệm thu công việc xây dựng chưa đúng quy trình, chủ đầu tư này còn chậm trễ trong việc liên hệ với Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng để hoàn chỉnh hồ sơ dự án đối với các nội dung yêu cầu tại các kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng(*batdongsan.enternews.vn/doanh*)...

Ngoài ra nhiều dự án có một số hạng mục công trình không thực hiện theo quy hoạch được cấp phép mà xin chậm điều chỉnh quy hoạch các hạng mục cây xanh, khu xử lý nước thải, thậm chí, phần đất do Nhà nước quản lý cũng chưa bàn giao đất cho chủ đầu tư này xây dựng công trình...như tác giả đã đề cập ở phần phân tích thực trạng một số trường hợp cụ thể của từng nội dung ở trên.

Trong thời gian gần đây Thanh tra của chính phủ về vấn đề đầu tư phát triển nhà ở cũng đã nêu rõ nhiều sai phạm tại các địa phương như:

Tại thông báo Kết luận số 2923 về việc quản lý đầu tư xây dựng một số dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo QĐ 123/2001 ngày 6/12/2001 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014. Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao cho Chủ tịch UBND thành phố

Hà Nội kiểm tra, xem xét, xử lý và thu hồi về Ngân sách thành phố số tiền 509 tỷ đồng và thu hồi số tiền hơn 1.000 tỷ đồng vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ. Đồng thời kiến nghị UBND thành phố Hà Nội tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của tập thể cá nhân liên quan đến các sai phạm để có hình thức xử lý phù hợp. Đối với các hành vi có dấu hiệu cấu thành tội phạm, yêu cầu chuyển cơ quan điều tra xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật. Tại Đà Nẵng, tháng 1 năm 2013, Thanh tra Chính phủ công bố kết luận chính quyền Đà Nẵng đã sai phạm, làm thất thu ngân sách lên tới 3.434 tỷ đồng trong lĩnh vực đất đai, việc đấu giá và giao quyền sử dụng đất cho các dự án đầu tư phát triển nhà ở.

2.3. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam theo một số tiêu chí

2.3.1. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam theo tiêu chí hiệu lực

HL1: Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “*Các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam luôn đảm bảo tính công khai minh bạch quy hoạch*”. Kết quả của chỉ tiêu có mức độ đồng ý và phân vân với tỷ lệ lần lượt là 54,1% và 32,2% cho thấy tính công khai minh bạch quy hoạch của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, đã phần nào được thực hiện tốt theo qui định pháp luật. Tuy nhiên thời gian qua vẫn còn nhiều những tranh chấp kéo dài và bức xúc lớn trong xã hội,

HL2. Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “*Hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam luôn đầy đủ và đồng bộ*”. Kết quả điều tra cho thấy có 49,9% đồng ý và có 8,9% người không đồng ý. Qua kết quả cho thấy hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam, cần phải hoàn thiện, điều chỉnh, bổ sung hơn nữa nhằm nâng cao hiệu quả và phù hợp với hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và chiến lược đầu tư phát triển nhà ở Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn 2030.

Bảng 2.12. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí hiệu lực

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
HL1. Mức độ đáp ứng tính công khai minh bạch quy hoạch của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	0	3,7	32,2	54,1	10
HL2. Mức độ đầy đủ, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam	0	8,9	33	49,9	8,2
HL3. Đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên của cán bộ công chức tại các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	0	2,1	52	44	1,9
HL4. Đánh giá tính phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận trong hệ thống hành chính, về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	0	15	47	38	0
HL5. Mức độ thực hiện của các doanh nghiệp về pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam	0	20	29	41,5	9,5

1- Rất không đồng ý; 2- Không đồng ý; 3- Phân vân; 4- Đồng ý; 5- Rất đồng ý

(Nguồn: tác giả tính toán theo kết quả điều tra, năm 2016)

HL3. Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “ Các bộ công chức tại các cơ quan có thẩm quyền, luôn tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.”. Kết quả là 44% phân vân và 52% đồng ý. Đây là tỷ lệ không cao, chính vì vậy các Bộ, ngành, địa phương cần phải quyết liệt trong công tác, khen thưởng, kỷ luật cán bộ, nhằm đảm bảo tính răn đe trong việc tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên của cán bộ công chức.

HL4. Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “ Các bộ phận trong hệ thống hành chính về quản lý nhà nước, luôn có sự phối hợp nhịp nhàng trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị”. Kết quả của chỉ tiêu này là 38% đồng ý và 47% phân vân, cho thấy sự phối hợp chưa cao, vì vậy các Bộ, ngành, cơ quan có thẩm quyền tại địa phương cần rà soát lại hệ thống, bộ máy tổ chức làm việc nhằm đảm bảo sự phối hợp đồng bộ trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

HL5. Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “ Các doanh nghiệp luôn thực hiện tốt về pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam”. Có mức độ đồng ý và hoàn toàn đồng ý tương ứng là 41,5% và 29%. Tuy nhiên vẫn còn 20% phiếu phân vân, do vậy Nhà nước cần triển khai mạnh mẽ và quyết liệt hơn nữa công tác tuyên truyền, xử lý vi phạm trong công tác xây dựng và thực hiện pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

* Như vậy, thông qua đánh giá tiêu chí hiệu lực của công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua. Số liệu cho thấy mức độ tuân thủ pháp luật, sự phối hợp và tuân thủ mệnh lệnh của các bộ phận giải quyết thủ tục hành chính, thẩm tra, phê duyệt giữa các cơ quan chuyên môn liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các địa phương chưa thực sự hiệu lực, việc tuân thủ, chấp hành trong phân cấp phân quyền, phối hợp công việc giữa các cơ quan chuyên môn còn chưa được các địa phương thực hiện tốt. Đặc biệt việc công khai thông tin, minh bạch về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, ngay từ đầu, công khai sai phạm tại các dự án bất động sản là cần thiết và thỏa đáng. Nhưng thực tế đã có nhiều doanh nghiệp bưng bít thông tin, nhiều dự án khi bán hàng thì công khai lối đi vào dự án như thế này nhưng khi người dân về ở lại bất đi lối khác, hoặc không công khai quy hoạch địa giới với người dân địa phương, nhiều dự án bàn giao cho người dân khi dự án chưa đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy và các điều kiện khác... nên đã dẫn tới tranh chấp các bên, cụ thể một số dự án gây tranh chấp lớn vừa qua như: Việc tranh chấp khiếu kiện kéo dài như khu đô thị Thủ Thiêm”; chủ đầu tư dự án Goldmark City (quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội) không thông đường đúng thời hạn ký kết, nhiều cư dân chung cư Vinaconex 7 tự ý gỡ bỏ hàng rào do chủ đầu tư dự án Goldmark City dựng lên để mở lối đi thông đường. Nhiều cư dân "hàng xóm" Goldmark City bức xúc...

2.3.2. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam tiêu chí hiệu quả

HQ1: Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “Các địa phương luôn hoàn thành kế hoạch trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở “. Tỷ lệ số phiếu còn phân vân với nhận định trên còn khá nhiều là 44%, tỷ lệ không đồng ý là 39,5%, cho thấy để hoàn thành kế hoạch đầu tư phát triển nhà ở, các địa phương phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, trong đó yếu tố có vai trò quyết định là điều kiện kinh tế mà cụ thể là nguồn vốn ngân sách dành cho hoạt động đầu tư phát triển nhà ở còn hạn hẹp.

HQ2: Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “Công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển

nhà ở khu đô thị luôn có hiệu quả và chất lượng“. Tỷ lệ số phiếu còn phân vân với nhân định trên rất lớn là 53,6%, tỷ lệ không đồng ý là 20,4%, cho thấy mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cần cố gắng bổ sung, hoàn thiện, nhằm góp phần quản lý tốt công tác chuẩn bị đầu tư trong đó có lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư.

Bảng 2.13. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí hiệu quả

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
HQ1. Mức độ hoàn thành kế hoạch trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở tại các địa phương	13	39,5	44	3,5	0
HQ2. Mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	5,5	20,4	53,6	20,5	0
HQ3. Hiệu quả công tác tuyên truyền phổ biến văn bản QPPL tại các địa phương.	2,7	51,5	33,8	12	0
HQ4. Mức độ hiệu quả quản lý về quy hoạch và đáp ứng mục tiêu kinh tế xã hội trong việc phát triển nhà ở khu đô thị tại các địa phương thời gian qua với chiến lược phát triển nhà ở đô thị của quốc gia	2	9,6	43,2	45,2	0

1- Rất không đồng ý; 2- Không đồng ý; 3- Phân vân; 4- Đồng ý; 5- Rất đồng ý

(Nguồn: tác giả tính toán theo kết quả điều tra, năm 2016)

HQ3: Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “Công tác công tác tuyên truyền phổ biến văn bản QPPL tại các địa phương luôn có hiệu quả tốt“. Tỷ lệ số phiếu còn phân vân và không đồng ý là rất lớn là 51,5%, tỷ lệ không đồng ý là 33,8%, cho thấy công tác phổ biến văn bản QPPL còn nhiều hạn chế, thời gian vừa qua còn nhiều chủ thể, đặc biệt ở các địa phương, hiểu biết về pháp luật trong giai đoạn chuẩn bị dự án là không đầy đủ. Những kiến thức tối thiểu của pháp luật về dự án, nội dung báo cáo khả thi, công tác điều tra khảo sát phục vụ lập thiết kế cơ sở, nhằm lẫn khái niệm về thẩm tra, thẩm định... Vì vậy, các địa phương cần đẩy mạnh và quan tâm hơn về công tác này đến với tổ chức cá nhân và cộng đồng.

HQ4. Kết quả điều tra có được thông qua câu hỏi: “Công tác quản lý về quy hoạch và đáp ứng mục tiêu kinh tế xã hội trong việc phát triển nhà ở khu đô thị tại các địa phương thời gian qua với chiến lược phát triển nhà ở đô thị của quốc gia luôn

có hiệu quả tốt“. Tỷ lệ phiếu đồng ý với câu hỏi trên là 45,2% và vẫn còn 43,2% phiếu còn phân vân, 9,6% phiếu không đồng ý, cho thấy các bộ, ngành Trung ương, địa phương cần cụ thể các quy hoạch, đánh giá đúng khả năng, hiệu quả của các lĩnh vực liên quan đến quy hoạch, phát triển đô thị... nhằm đảm bảo phù hợp với chiến lược kinh tế và quy hoạch xây dựng vùng tỉnh. Đồng thời, tiếp tục tập trung đổi mới phương pháp quy hoạch; huy động sự tham gia hiệu quả của cộng đồng dân cư, sự phản biện của các tổ chức xã hội, nghề nghiệp để đảm bảo tính khả thi của quy hoạch, phù hợp định hướng phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu của thị trường trong việc phát triển nhà ở khu đô thị.

* Kết quả từ số liệu khảo sát đánh giá về tiêu chí hiệu quả, luận án nhận thấy, nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp tại các đô thị còn chưa đáp ứng được mục tiêu, việc hoàn thành kế hoạch, quy hoạch đề ra của địa phương còn chưa thực sự phù hợp và hiệu quả trong việc phát triển kinh tế xã hội, đặc biệt việc phát triển NOXH vẫn tiến triển rất chậm, nhiều khó khăn, hạn chế. Nhiều tỉnh thành chưa đáp ứng được mục tiêu chiến lược phát triển nhà ở đô thị, khu đô thị về tính bền vững, môi trường sống xanh, sạch, đảm bảo an toàn... Tiến độ thực hiện một số dự án nhà ở còn chậm, nhất là các dự án có vốn doanh nghiệp gây lãng phí nguồn tài nguyên đất. Mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn nhiều hạn chế... cụ thể như: Các nội dung chi tiết đã được liệt kê tại khoản 2 và 3 của Điều 58 Luật XD 2014 là quá chi tiết (Các nội dung này cần chi tiết chính trong thông tư hướng dẫn). Nội dung thẩm định cần thực hiện là khối lượng công việc khá lớn và với lực lượng công chức thì có hạn, sự hiểu biết chuyên sâu các lĩnh vực (kỹ thuật, kinh tế, pháp luật) của các công chức trong Cơ quan chuyên môn về xây dựng là không thể. Bên cạnh đó, lượng dự án ngày một nhiều. Do vậy sự chận chẽ trong công tác thẩm định là khó tránh khỏi, ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư, cơ hội và việc giải ngân vốn đầu tư...

2.3.3. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam tiêu chí phù hợp

Qua số liệu khảo sát đánh giá tiêu chí hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với thực tế ở phát triển nhà ở đô thị của Việt Nam. Số liệu cho thấy tỷ trọng về ý kiến đánh giá mức độ tương đối phù hợp như sau:

Bảng 2.14. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí phù hợp

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
PH1. Mức độ phù hợp của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với thực tế phát triển nhà ở đô thị của Việt Nam thời gian qua	0	21,4	57,4	21,2	0
PH2. Mức độ phù hợp quy hoạch chung, mức độ phù hợp của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các địa phương trong thời gian qua	5,5	20,4	53,6	20,5	0
PH3. Chất lượng nguồn nhân lực của hệ thống quản lý nhà nước và tốc độ phát triển về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua ở Việt nam	2,7	51,5	33,8	12	0

1- Rất không đồng ý; 2- Không đồng ý; 3- Phân vân; 4- Đồng ý; 5- Rất đồng ý

(Nguồn: tác giả tính toán theo kết quả điều tra, năm 2016)

PH1: Kết quả trên có được thông qua câu hỏi: “ Hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị phù hợp với thực tế phát triển nhà ở đô thị của Việt Nam thời gian qua”, với chủ yếu là phiếu trả lời phân vân hoặc không đồng ý với tỷ lệ tương ứng là 57,4% và 21,4%, cho thấy trong thời gian tới các cơ quan QLNN có liên quan chú trọng hơn nữa đối với việc xây dựng hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của Việt Nam.

PH2. Kết quả trên có được thông qua câu hỏi: “ Quy hoạch chung và hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng vẫn luôn phù hợp với thực tế phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua”. với tỷ lệ số phiếu đồng ý cao tương ứng là 51,5% và 29,8% phiếu phân vân, tuy nhiên vẫn có tỷ lệ phiếu không đồng ý là 17,6%, cho thấy Quy hoạch chung và tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng vẫn còn nhiều bất cập, các loại nhà ở đều phải được thiết kế bảo đảm an toàn về kết cấu, an toàn cháy nổ, môi trường cho người sử dụng. Vì vậy cần có các giải pháp cho công tác này, đặc biệt trong điều kiện đất đô thị đang ngày càng chật hẹp và trở nên khan hiếm, nhằm giúp cho việc quản lý, phát triển đô thị không những chỉ về mặt không gian kiến trúc mà còn về phương diện quản lý hành chính, xã hội...

PH3. Kết quả trên có được thông qua câu hỏi: “Chất lượng nguồn nhân lực của hệ thống quản lý nhà nước luôn phù hợp với tốc độ phát triển các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua ở Việt nam”. Với tỷ lệ đồng ý là 40,3% và rất đồng ý là 4,2%, bên cạnh đó vẫn còn 51,3% phân vân cho thấy, nội dung công việc khá lớn, lực lượng có hạn và sự hiểu biết chuyên sâu các lĩnh vực của công chức trong cơ quan chuyên môn còn hạn chế, trong khi dự án ngày một nhiều... Vì vậy, thời gian tới công tác quản lý Nhà nước cần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đưa nhân lực trở thành yếu tố hạt nhân để đáp ứng tốt hơn nữa trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam trong thời gian tới.

* Trên cơ sở kết quả khảo sát và phân tích về tiêu chí phù hợp, luận án nhận thấy việc xây dựng hệ thống pháp luật, công tác quản lý quy hoạch chung và tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của địa phương trong thời gian qua đã có những bước phát triển lớn, tuy nhiên vẫn còn có những ý kiến đánh giá chưa phù hợp trong thời gian dài, sự rõ rệt nhất trong chủ yếu là sau năm 2013, tức là khi có Nghị định 11/2013/CP của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị ra đời. Điều này phản ánh hệ thống các văn bản quản lý quy phạm pháp luật về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cần được xây dựng, bổ sung và ban hành hoàn thiện tốt hơn nữa trong thời gian tới để phù hợp với định hướng chiến lược phát triển nhà ở đô thị Việt Nam đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Đối với tiêu chí chất lượng nguồn nhân lực của hệ thống quản lý nhà nước và tốc độ phát triển về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua ở Việt nam, cho thấy nhu cầu nhân sự chất lượng cao đối với ngành nghề quản lý và phát triển đô thị nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng hiện nay đang "cấp thiết", đặc biệt là nhân lực tại các viện nghiên cứu, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở xây dựng các tỉnh, các công ty thuộc lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch...

Đối với mức độ phù hợp quy hoạch chung, mức độ phù hợp của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các địa phương trong thời gian qua. Trong QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng đã có một số quy định về chỉ tiêu số tầng cao, mật độ xây dựng và khoảng lùi, khoảng cách giữa các dãy nhà, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ... Tuy nhiên trên thực tế cho thấy hạ tầng nhiều khu đô thị, khu nhà ở được đầu tư

không đồng bộ. Việc kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh chưa tốt. Hạ tầng xã hội trong các khu nhà ở, khu đô thị như xây dựng trường học, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng... không được chủ đầu tư thực hiện chưa đúng các quy định hiện hành dẫn đến việc bất cập trong công tác quản lý, không đáp ứng đúng nhu cầu của người dân.

2.3.4. Đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam tiêu chí bền vững

BV1: Kết quả phiếu điều tra cho thấy chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở của quốc gia, thể hiện thông qua kết quả khảo sát câu hỏi: “ chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương luôn bổ sung với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở của quốc gia” và với tỷ lệ đồng ý và rất đồng ý tương ứng là 50,3% và 19,8% cho thấy chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương góp phần bổ sung và gắn kết với chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của quốc gia.

BV2: Kết quả được đánh giá thông qua câu hỏi: “ Quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua, đã đảm bảo mục tiêu đáp ứng nhu cầu sản phẩm nhà ở khu đô thị cho người dân”. Tỷ trọng ý kiến đánh giá không đồng ý là 9,1%, phân vân là 51,4%, đồng ý là 39,5%. Qua số liệu này cho thấy thời gian qua thành công nổi bật của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là đã đáp ứng được số lượng lớn nhu cầu nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ với cơ sở hạ tầng, nâng cao mức độ tiện nghi cho cư dân, cải thiện đáng kể bộ mặt cảnh quan kiến trúc đô thị. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, thời gian qua nhiều địa phương vẫn còn thiếu các sản phẩm nhà ở phù hợp với các đối tượng có thu nhập thấp. Một số chỉ tiêu về phát triển nhà ở xã hội chưa đạt yêu cầu đề ra, trong khi nhu cầu về nhà ở xã hội còn rất lớn. Việc triển khai một số chương trình hỗ trợ phát triển nhà ở cho các hộ thu nhập thấp, hộ nghèo tại một số địa phương còn chậm so với kế hoạch.

Bảng 2.15. Bảng đánh giá các yếu tố chủ yếu theo tiêu chí bền vững

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
BV1. Mức độ gắn kết của chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở của quốc gia	2,9	17	60,3	19,8	0
BV2. Quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua, đã đảm bảo mục tiêu đáp ứng nhu cầu sản phẩm nhà ở khu đô thị cho người dân.	0	9,1	51,4	39,5	0
BV3. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam đảm bảo quy hoạch về các yếu tố xâm phạm các di tích tự nhiên, di tích lịch sử, văn hóa và công trình công cộng.	2,7	51,5	61,4	29,1	0

1- Rất không đồng ý; 2- Không đồng ý; 3- Phân vân; 4- Đồng ý; 5- Rất đồng ý

(Nguồn: tác giả tính toán theo kết quả điều tra, năm 2016)

BV3. Kết quả được đánh giá thông qua câu hỏi: “ Quy hoạch về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam luôn đảm bảo không xâm phạm các di tích tự nhiên, di tích lịch sử, văn hóa và công trình công cộng”. Tỷ trọng ý kiến đánh giá đồng ý có tỷ lệ cao 47,4%, phân vân là 45,4%, không đồng ý là 7,2%. Số liệu khảo sát về tiêu chí bền vững cho thấy mức độ xâm phạm di tích lịch sử, các yếu tố văn hoá, các cảnh quan và công trình công cộng thời gian qua được tuân thủ nghiêm túc tại các địa phương, tuy vẫn còn có số lượng phiếu phân vân với mức độ đảm bảo này.

* Số liệu khảo sát về tiêu chí bền vững, cho thấy thời gian qua hoạt động quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở đã góp phần đảm bảo mục tiêu đáp ứng nhu cầu sản phẩm nhà ở cho người dân đô thị, nhưng sản phẩm nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp còn nhiều hạn chế. Việc đảm bảo quy hoạch về các yếu tố xâm phạm các di tích tự nhiên, di tích lịch sử, văn hóa và công trình công cộng, kết quả cho ta thấy mức độ xâm phạm thời gian qua đã được tuân thủ tốt, tuy nhiên thực tế vẫn còn một vài địa phương để xảy ra khiếu kiện bức xúc khi phê duyệt các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, nhưng đã kịp thời chấn chỉnh khi thanh tra các cấp, các ngành vào cuộc.

Mức độ gắn kết của chính sách, các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành trong quản lý phát triển đô thị nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng như: Định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định 445/TTg) đã được cụ thể hóa bằng

Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020 (Quyết định 758/QĐ-TTg) và Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012-2020 đã có nhiều chuyển biến tích cực.

Tuy nhiên, trên thực tế hệ thống đô thị phát triển chưa có kế hoạch, thiếu kiểm soát, làm thay đổi định hướng quy hoạch và các chương trình nói trên: tăng trưởng đô thị tập trung ở các đô thị lớn (loại đặc biệt, loại I và loại II) tạo ra khoảng cách rất lớn so với các đô thị nhỏ (loại III, IV và V). Hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại các đô thị còn chậm và thiếu đồng bộ; Chất lượng một số đồ án quy hoạch còn hạn chế, khả năng dự báo chưa đáp ứng xu thế phát triển đô thị; Công tác lập và quản lý thực hiện quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, triển khai thiết kế đô thị ở một số địa phương còn chậm ...

2.4. Đánh giá chung những thành quả, hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và nguyên nhân

2.4.1. Một số thành tựu đạt được trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đã góp phần trong việc tạo lập và phát triển quỹ nhà ở, tạo điều kiện nâng cao chất lượng sống cho người lao động; góp phần chỉnh trang đô thị, tạo quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, góp phần ổn định chính trị, xã hội.

- Dưới góc độ kinh tế, đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị gắn liền với xã hội hóa đầu tư, thu hút vốn đầu tư trong lĩnh vực nhà ở, góp phần kiến tạo thị trường bất động sản dần ổn định, phát triển đúng định hướng, tính lành mạnh của thị trường từng bước được cải thiện, góp phần làm cho kinh tế tăng trưởng bền vững.

- Đối với văn hóa xã hội, qua đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, việc chỉnh trang đô thị để từng bước cải tạo bộ mặt kiến trúc của nhiều địa phương, thay đổi mô hình nhà ở từ nhà phố thấp tầng lụp xụp, nhà ổ chuột,...sang nhà chung cư cao tầng hiện đại, có lối sống mới với cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội từng bước được hoàn chỉnh, cảnh quan kiến trúc đô thị ngày càng tốt hơn, hiện đại hơn.

- Về mặt quản lý nhà nước đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhìn chung hệ thống cơ chế chính sách, pháp luật đã được nghiên cứu ban hành bước đầu phủ kín các nội dung có liên quan đến phát triển nhà ở trong khu đô thị từ công tác xây dựng chiến lược, xây dựng và quản lý quy hoạch, xây dựng ban hành và quản lý hệ thống quy chuẩn tiêu chuẩn, hệ thống cơ sở dữ liệu, huy động nguồn lực, công tác thanh tra kiểm tra.

2.4.2. Một số tồn tại hạn chế chủ yếu trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Mặc dù đã đạt được một số thành tựu nhất định, tuy nhiên công tác quản lý nhà nước về phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian vừa qua còn bộc lộ một số những tồn tại hạn chế, thể hiện tại một số nội dung sau:

Thứ nhất, Việc xây dựng và quản lý chiến lược phát triển nhà ở của các địa phương còn yếu, chưa chi tiết và tính toán định lượng cụ thể, có thể nhận thấy được còn rời rạc, thiếu liên mạch, việc xây dựng cụ thể hóa định hướng, chiến lược phát triển hệ thống đô thị quốc gia còn thiếu nguyên tắc chưa có quy định pháp lý.

Thứ hai, Hệ thống pháp luật, chính sách, các văn bản qui phạm pháp luật liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn tình trạng chồng chéo, gây nhầm lẫn, khó hiểu trong việc thực hiện. Hệ thống pháp lý chưa thật đồng bộ, hoàn thiện: Luật Xây dựng, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đất đai.....

Thứ ba, Công tác quy hoạch khu đô thị được điều hành theo chiều hướng không thuận, chất lượng không đảm bảo do thiếu sự kết nối, hợp tác với các loại quy hoạch khác, tình trạng điều chỉnh dự án xảy ra phổ biến chưa được thực hiện tổng thể theo khu vực, xét duyệt đơn lẻ theo từng dự án làm tăng mật độ dân số, tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng.

Thứ tư, Nhà nước chưa tạo ra được hệ thống tài chính hỗ trợ vốn đa dạng, hiệu quả, tạo ra các cơ chế chính sách nhằm khuyến khích mạnh mẽ hơn nữa trong việc xã hội hóa nguồn vốn để hỗ trợ cho việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị có quy mô lớn.

Thứ năm, Công tác xây dựng, đánh giá quy chuẩn – tiêu chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị vừa thiếu vừa chưa phù hợp, chưa được điều chỉnh kịp thời với sự phát triển của khoa học công nghệ, còn có những quy chuẩn, tiêu chuẩn không còn phù hợp với tình hình thực tế của Việt Nam hiện, các cơ quan chuyên môn vẫn còn chậm rà soát kịp thời để sửa đổi, bổ sung, dẫn đến tình trạng xảy ra những bất cập gây hậu quả xấu, tiêu cực tại các dự án phát triển nhà ở.

Thứ sáu, Thủ tục hành chính có liên quan đến quá trình chuẩn bị và triển khai các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn rườm rà, chồng chéo, không minh bạch làm giảm hiệu quả trong thu hút, khuyến khích các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, gây lãng phí về thời gian, chi phí, làm giảm sức cạnh tranh của môi trường đầu tư.

Thứ bảy, Công tác thanh tra liên ngành chưa quyết liệt, sự phối hợp đề xuất áp dụng những biện pháp cứng rắn đối với các chủ đầu tư, tình trạng vi phạm về quy hoạch, quy chuẩn tiêu chuẩn, xây dựng công trình nhà ở trái phép tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn phổ biến...

2.4.3. Nguyên nhân dẫn đến các tồn tại hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

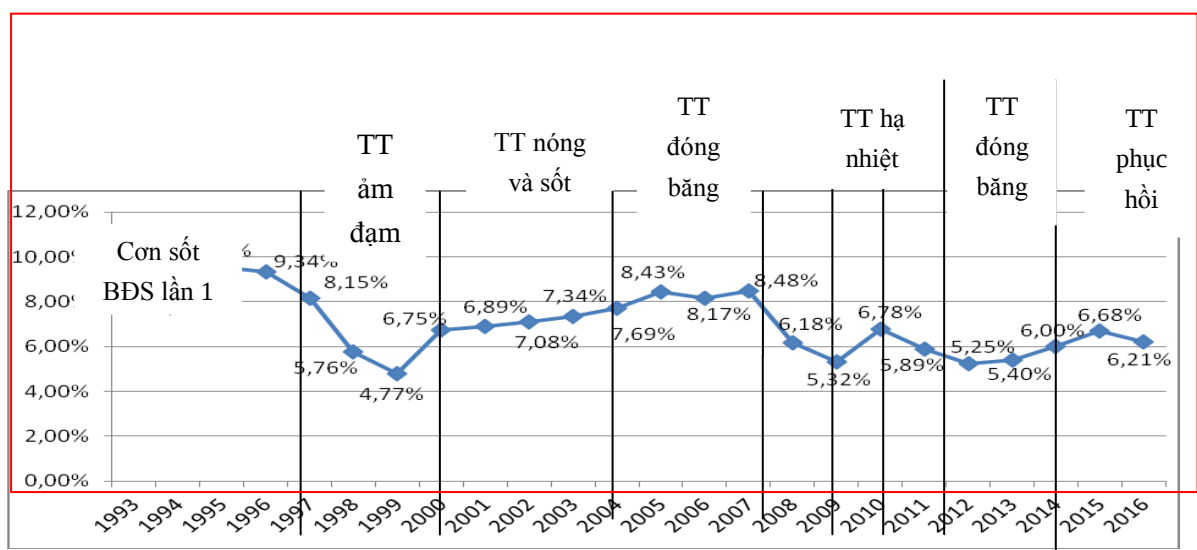
Có nhiều nguyên nhân cả chủ quan và khách quan dẫn đến các tồn tại hạn chế trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam trong thời gian qua, trong phạm vi của luận án, tác giả tổng hợp một số nguyên nhân như sau.

2.4.3.1. Nhóm nguyên nhân khách quan

- *Tình hình kinh tế của đất nước có nhiều biến động đến hoạt động quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị*

Thông kê, hiện nay tổng diện tích đất tự nhiên của các đô thị hiện chiếm hơn 10% diện tích cả nước, nhưng những đóng góp của khu vực này lại rất lớn, trong đó, năm thành phố trực thuộc Trung ương chiếm 50% GDP cả nước. Thị trường bất động sản và tốc độ tăng trưởng GDP hàng năm ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên cả nước. (Biểu đồ 2.6) cho ta thấy: tăng trưởng GDP cao thì dẫn đến cung và cầu về nhà ở tăng, ngược lại, tăng trưởng GDP chậm lại tương ứng với khi nền kinh tế nước ta bước vào thời kỳ khó khăn giai đoạn khủng hoảng thì lượng cầu nhà ở ít hơn cung. (Nguồn Bộ Xây dựng).

Biểu đồ 2.7. Tốc độ tăng trưởng GDP và sự biến động của thị trường BĐS



(Nguồn Viện kinh tế xây dựng - Đề tài phân tích đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản)

- Tác động của hội nhập quốc tế đến hoạt động quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Tác động của hội nhập quốc tế đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam thể hiện rõ nhất là dòng vốn ngoại đem lại rất nhiều lợi ích, khi sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài sẽ đem lại một nguồn lực phát triển bổ sung, giảm áp lực lệ thuộc ngân hàng của doanh nghiệp, giúp đẩy nhanh hơn nữa quá trình tăng trưởng GDP của Việt Nam...

Tuy nhiên: Công tác quản lý nhà nước về việc hội nhập quốc tế về lĩnh vực bất động sản nói chung và đặc biệt các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng còn nhiều bất cập, đã không ít việc hàng loạt dự án bất động sản FDI với số vốn đầu tư rất lớn nhưng qua nhiều năm được cấp phép vẫn trì trệ, thậm chí chưa được triển khai, không ít doanh nghiệp khu vực FDI “ tay không bắt giặc”, dùng chính nguồn vốn nội để đầu tư phát triển dự án, gây thêm tình trạng căng thẳng về vốn cho các dự án khác trong nước...

- Các yếu tố xã hội về dân cư có sự chuyển dịch cơ cấu đáng kể

Nguyên nhân trên có ảnh hưởng lớn đến chiến lược phát triển nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng, nhiều địa phương thời gian qua bị thụ động trong việc quy hoạch phát triển nhà ở, không có kế hoạch xây dựng những chính sách điều tiết quá trình đô thị hóa, xây dựng các chính sách về dân cư, các đối tượng chính sách, người nghèo, lao động, việc làm, nhập cư, di dân gắn với tăng trưởng kinh tế.

Một số chính sách giảm thiểu mặt trái của quá trình khu đô thị hóa, khu vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và mật độ dân số tự nhiên chưa được địa phương kịp thời nghiên cứu nhằm điều phối giữa tốc độ tăng của dân số cơ học và nhu cầu nhà ở, nên đã làm giá nhà ở nhiều dự án khu đô thị biến động và cũng tăng lên do cân bằng cung- cầu bị phá vỡ...

- Tác động của đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội

Tính kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội yếu kém được cho là do cơ quan nhà nước đã làm không đúng chức trách của mình, sự giám sát của cộng đồng còn hạn chế, thanh tra, kiểm tra có thực hiện nhưng chưa thường xuyên liên tục, xử lý một số vụ chưa kiên quyết kịp thời, tạo tiền lệ cho các vi phạm, có lúc đã buông lỏng khâu tổ chức quản lý quy hoạch, dẫn tới hệ lụy.

Bên cạnh đó, nhu cầu vốn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trong bối cảnh hiện tại các địa phương gặp không ít khó khăn, thách thức do nợ công cao, việc huy động nguồn lực khó khăn, cơ chế, chính sách của Nhà nước cho việc huy động vốn ngoài ngân sách nhà nước chưa hoàn thiện, nguồn vay từ các tổ chức thương mại quốc tế ngày càng khó khăn dẫn đến công tác quản lý nhà nước về phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng và dịch vụ công thiếu nguồn vốn nên bị ảnh hưởng đến quy hoạch đồng bộ các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị (<https://baomoi.com> › *Kinh tế* › *Tài chính*).

- Năng lực của chủ đầu tư chưa đáp ứng được điều kiện đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Do năng lực của các Chủ đầu tư hạn chế nên việc thực hiện một số đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn những tồn tại, hạn chế nên dẫn đến thường phải điều chỉnh, tiến độ bị kéo dài nên phải điều chỉnh giá và phải bổ sung chi phí đầu tư, tình trạng thiếu hụt vốn nghiêm trọng, tỷ lệ nợ gia tăng, khả năng thanh toán thấp, hàng tồn kho ứ đọng với lượng lớn, từ đó, nhiều công trình, dự án không hoàn thành đúng tiến độ, tình trạng đầu tư dang dở, lãng phí...Nguyên nhân một phần là do một số cơ quan quản lý nhà nước về chuyên môn của địa phương chưa thực sự quan tâm đến hệ thống đánh giá năng lực chủ đầu tư trong việc xây dựng công trình của khu đô thị, đặc biệt đánh giá, thẩm tra kỹ về tiềm lực tài chính của chủ đầu tư...

2.4.3.2. Nhóm nguyên nhân chủ quan

- Ảnh hưởng của chất lượng quản lý và xây dựng chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Hạn chế về chiến lược, quy hoạch để phát triển nhà ở nói chung chưa thực sự phù hợp và rõ về chiến lược với thực tế các địa phương và doanh nghiệp, chưa được xã hội hưởng ứng và tham gia thực hiện, chất lượng làm quy hoạch, tầm nhìn quy hoạch chưa phù hợp...

Nguyên nhân trên làm cho công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại các bộ, ngành, địa phương địa phương khó có cơ chế phối hợp chặt chẽ dẫn đến sự chia cắt, mâu thuẫn của các quy hoạch. Các quy hoạch ngành, quy hoạch địa phương được tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt một cách tương đối "khép kín", dẫn đến sự mâu thuẫn và không đảm bảo nguồn lực thực hiện các quy hoạch, quản lý quy hoạch sẽ không đồng thời.

- Tác động của hệ thống cơ chế chính sách, pháp luật có liên quan đến đầu tư phát triển đô thị

Nguyên nhân của việc hệ thống cơ chế chính sách pháp luật về lĩnh vực này vẫn còn nhiều quy định chưa đi vào cuộc sống, chưa khuyến khích các chủ thể tham gia... là do tình trạng chồng chéo về văn bản hướng dẫn, giữa các luật còn bị trùng lặp, cơ chế chính sách ban hành từ các Bộ ngành bị chồng chéo, hướng dẫn luật chưa cụ thể, nhiều cách hiểu khác nhau... dẫn đến ảnh hưởng về thời gian trong thủ tục cấp phép, thẩm định, phê duyệt và hiệu quả các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Hạn chế về năng lực của đội ngũ cán bộ công chức

Tình trạng năng lực cán bộ công chức của các cấp chính quyền cơ sở và đơn vị chức năng ở địa phương còn yếu kém, vẫn dễ xảy ra tình trạng phê duyệt, thẩm định, các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị không được đảm bảo về chất lượng, tiến độ và hiệu quả về kinh tế - xã hội không cao.

Nhiều địa phương chưa thật sự hiểu và nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của việc nâng cao năng lực chuyên môn của cán bộ công chức. Công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ chưa được thường xuyên và thực sự hiệu quả, chưa chủ động tiếp cận văn bản mới ban hành và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn liên quan đến lĩnh vực về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Hạn chế về năng lực của bộ máy quản lý nhà nước

Thực tế cho thấy, dễ xảy ra chồng chéo trong bộ máy quản lý nhà nước về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian vừa qua có nhiều nguyên nhân, trong đó xuất phát từ chính các văn bản quy phạm pháp luật. Cùng với đó, còn có nguyên nhân do trong khâu chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện của một số bộ, ngành còn nhận thức khác nhau về nội dung quản lý nhà nước, dẫn đến thiếu thống nhất về trách nhiệm. Do quá nhiều cơ quan, ban ngành thẩm tra nhiều thủ tục khác nhau, chính vì vậy mà không có cơ quan nào là chủ trì nên một số dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị chậm trễ trong trình tự thủ tục, sai phép về quy chuẩn tiêu chuẩn, về quy hoạch xây dựng hoặc chưa có phép, vấn đề giám sát tiến độ, quản lý chất lượng cũng còn nhiều tồn tại, dẫn đến thất thoát, lãng phí. Nhiều cơ quan chức năng giải quyết hồ sơ xây dựng kéo dài, sợ trách nhiệm, dẫn đến sự chậm trễ trong tiến độ thực hiện dự án mà vẫn không quy được đầu mối chịu trách nhiệm.

CHƯƠNG 3. PHƯƠNG HƯỚNG GIẢI PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG VÀ HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM TRONG THỜI GIAN TỚI

3.1. Bối cảnh và phương hướng hoàn thiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam thời kỳ tới năm 2030

3.1.1. Bối cảnh và những vấn đề đặt ra đối với quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở đô thị ở Việt nam thời kỳ tới năm 2030

Hiện nay trên thế giới, vấn đề phát triển đô thị thông minh hướng đến tăng trưởng xanh và phát triển bền vững là không còn là dự báo, mà đã trở thành một xu hướng có khả năng giải quyết nhiều thách thức mà các đô thị phải đối mặt. Phát triển đô thị thông minh trên nền tảng hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung là điều kiện để minh bạch hóa các thông tin về quản lý sử dụng đất đai hiệu quả, minh bạch hóa việc quy hoạch các dự án đầu tư bất động sản nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng. Nhằm đảm bảo tính cạnh tranh phát triển lành mạnh, hỗ trợ vai trò của các cơ quan quản lý trong việc điều tiết cung cầu về nhà ở.

Tại Việt Nam, phát triển như thế nào cho phù hợp với tình hình thực tế ở các thành phố lớn đang đặt ra nhiều thách thức, nhiều tỉnh, thành phố lớn đang xây dựng, triển khai đề án "phát triển thành phố thông minh". Khó khăn lớn nhất hiện nay chủ yếu liên quan nhiều tới tốc độ đô thị hóa nhanh, tốc độ tăng dân số cơ học nhanh khi nhiều người di cư về thành phố để sinh sống, học tập và làm việc, tình trạng xuống cấp về hạ tầng, ùn tắc giao thông, an ninh, y tế, giáo dục, năng lượng, phát triển nhà ở và ô nhiễm môi trường đang trên đà báo động, gây áp lực lên đô thị, đặc biệt là về tầm nhìn quy hoạch, cũng như đội ngũ quản lý đô thị để đáp ứng kịp với sự phát triển này.

Vì vậy nhu cầu xây dựng một thành phố thông minh thì cần phải đi cùng với việc kết nối hạ tầng thông minh và việc đầu tư phát triển các khu đô thị thông minh, phải có những chiến lược, kế hoạch phát triển nhằm đảm bảo các yếu tố bền vững là một yêu cầu mang tính cấp thiết. Đồng thời, nghiên cứu việc vận hành các đô thị phát triển kinh tế bền vững, cạnh tranh và các nguồn lực được quản lý một cách hợp lý, cùng với đó là việc ứng dụng các giải pháp và công nghệ của đô thị thông minh

nhằm nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý của Nhà nước nhằm theo kịp với tốc độ phát triển của đô thị hiện nay. Nhận thức được tầm quan trọng của bối cảnh hiện nay, nên Thủ tướng Chính phủ gần đây đã ban hành Quyết định số 950/QĐ-TTg phê duyệt Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018-2025 và định hướng đến năm 2030, đây là một cơ sở đặc biệt quan trọng, giúp xác định các quan điểm, nguyên tắc và mục tiêu theo từng giai đoạn cụ thể, các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm, đồng thời phát huy tính chủ động của các bộ, ngành, địa phương, cũng như cộng đồng Doanh nghiệp và xã hội đối với vấn đề này.

Định hướng phát triển đô thị tiếp tục là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước nhằm đảm bảo hài hòa các mục tiêu về phát triển kinh tế, phát triển xã hội, đáp ứng nhu cầu của người dân, góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội. Thể hiện rõ nhất trong thời gian gần đây là Quyết định số 134/TTg ngày 26 tháng 01 năm 2015, về việc phê duyệt đề án tái cơ cấu ngành xây dựng, trong đó định hướng phát triển về lĩnh vực đô thị có nội dung sau:

- Sắp xếp và tổ chức mạng lưới đô thị quốc gia một cách hợp lý theo Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 và Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020, có rà soát, cập nhật, bổ sung để bảo đảm phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương và của cả nước theo từng giai đoạn.

- Kiểm soát chặt chẽ quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, nhất là quản lý phát triển các đô thị mới và các khu vực phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải, cấp điện, chiếu sáng đô thị,...) và hạ tầng xã hội, khai thác hiệu quả và sử dụng tiết kiệm các nguồn lực xã hội, nhất là tài nguyên đất đai; giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa phát triển kinh tế với đảm bảo quốc phòng - an ninh, bảo vệ môi trường và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, hướng tới phát triển bền vững.

- Đổi mới tư duy trong việc nâng cấp, nâng loại đô thị theo hướng không khuyến khích mở rộng quy mô mà tập trung nâng cao chất lượng, tính đồng bộ và năng lực cạnh tranh của đô thị, chú trọng phát huy vai trò, giá trị đặc trưng của từng đô thị như: Đô thị động lực phát triển kinh tế cấp quốc gia và cấp vùng, đô thị di sản, đô thị sinh thái, đô thị du lịch, đô thị khoa học...

- Tái cơ cấu đầu tư xây dựng và phát triển hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (sản xuất và cung cấp nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn, dịch vụ nghĩa trang, chiếu sáng đô thị...) theo hướng lựa chọn công nghệ, thiết bị phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và của từng địa phương, trong đó ưu tiên lựa chọn công nghệ, thiết bị tiên tiến, hiện đại, tiết kiệm nguyên, nhiên liệu, thân thiện với môi trường.

- Xây dựng cơ chế, chính sách thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị, nhất là các nguồn lực ngoài Nhà nước; khai thác và sử dụng hợp lý vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và vốn vay ưu đãi trong lĩnh vực phát triển đô thị [10].

Từ bối cảnh và định hướng chung về phát triển nhà ở đô thị Việt Nam ở trên, đã đặt ra những vấn đề đối với quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt nam trong thời gian tới những nội dung chủ yếu sau:

- Xây dựng, hoàn thiện, bổ sung hệ thống cơ chế chính sách phát triển nhà ở đô thị phù hợp với chiến lược phát triển đô thị, chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

- Phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và đề án phân bổ dân cư; bảo đảm mọi người dân đều có chỗ ở ổn định, từng bước nâng cao chất lượng sống của người dân cả nước nói chung và người dân đô thị nói riêng. Từng bước áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ, công nghệ thông tin vào quá trình quy hoạch, quản lý quy hoạch và phát triển các ứng dụng tiện ích đô thị.

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý nhà nước đối với lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở đô thị, vì con người thông minh mới quản lý và vận hành được đô thị thông minh. Đồng thời không quên trách nhiệm giải quyết nhu cầu về nhà ở của người dân đô thị trên cơ sở kết hợp hiệu quả các nguồn lực từ ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, thành phố, vốn xã hội hóa từ doanh nghiệp và người dân.

- Nâng cao chất lượng, hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước nhằm bảo đảm đầy đủ các nội dung quan trọng trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như: bảo đảm quy hoạch, quy chuẩn; phát triển đô thị bền vững, xanh, sạch, đẹp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hình thành một số đô thị trung tâm cấp quốc gia, cấp vùng có mức độ hiện đại, tốc độ phát triển và năng lực cạnh tranh ngang tầm với các

nước trong khu vực; hình thành một số đô thị có chức năng đặc thù như: đô thị di sản, đô thị du lịch, đô thị khoa học...

3.1.2. Phương hướng hoàn thiện và nâng cao chất lượng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam thời kỳ tới năm 2030

Trong những năm qua Đảng, Nhà nước, Chính quyền các địa phương đã dành sự quan tâm lớn đến đầu tư phát triển nhà ở đô thị tại Việt Nam, trong đó đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là một nội dung quan trọng và là nguồn cung lớn về nhà ở.

Định hướng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay được thể hiện dự trên các nguyên tắc chung tại nhiều văn bản, luật, chính sách. Khuôn khổ pháp lý hiện hành hiện chưa có các quy định về việc xây dựng Chương trình phát triển đô thị quốc gia. Trên thực tế, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật như:

- Nghị quyết số 18/NQ-CP năm 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 khu vực đô thị.

- Quyết định 1659/QĐ-TTg ngày 7/11/2012 phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia cho giai đoạn 2012 - 2020, dựa trên định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050. Chương trình phát triển đô thị quốc gia này đóng vai trò như là khung chính sách cơ sở để các địa phương xây dựng chương trình hành động cụ thể nhằm đạt được các mục tiêu quốc gia về phát triển đô thị đến năm 2020.

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 năm 2011; Luật Nhà ở - Luật số 65/2014/QH13, Nghị định 88/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Nghị định về quản lý đầu tư phát triển đô thị (Nghị định 11/2013/NĐ-CP), Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Quyết định 134/Ttg ngày 26/01/2015 và nhiều văn bản khác.

Một số định hướng chủ yếu được thể hiện trong hệ thống văn bản quy phạm pháp luật và chiến lược bao gồm:

Thứ nhất, Nâng cao chất lượng xây dựng và thực hiện chiến lược đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Xây dựng và thực hiện chiến lược tổng thể và phải được rà soát điều chỉnh thường xuyên, kế hoạch phát triển về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị phát triển bền vững, phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn; hình thành một hệ thống chiến lược đồng bộ, thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

- Đổi mới công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch phát triển đô thị, khắc phục tình trạng phát triển đô thị, các dự án bất động sản nói chung mà chủ yếu là các dự án nhà ở khu đô thị một cách tự phát.

Thứ hai, Nâng cao chất lượng quy hoạch nhằm đảm bảo phù hợp và hiệu quả

Đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, nhất là quản lý phát triển các dự án nhà ở khu đô thị mới và các khu vực phát triển đô thị, đảm bảo đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải, cấp điện, chiếu sáng đô thị,...) và hạ tầng xã hội, khai thác hiệu quả và sử dụng tiết kiệm các nguồn lực xã hội, nhất là tài nguyên đất đai; giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa phát triển kinh tế với đảm bảo quốc phòng - an ninh, bảo vệ môi trường và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc, hướng tới phát triển bền vững.

Thứ ba, Thường xuyên nâng cao chất lượng các nội dung quản lý và thực hiện tốt các nội dung theo hệ thống tiêu chí quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý Nhà nước đối với lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam. Thực hiện tốt công tác tổ chức, hệ thống phân công, phân cấp trong quản lý, tập trung và quản lý, sử dụng hiệu quả nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Hoàn thiện hệ thống thể chế, luật định và các văn bản quy phạm pháp luật đồng bộ, chặt chẽ, nâng cao chất lượngđể thể hiện rõ định hướng nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở khu đô thị. Hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở và quản lý thị trường bất động sản (nghiên cứu sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản).

- Coi trọng và kiểm soát kỹ việc xây dựng, thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; Tăng cường công tác xây dựng, bổ sung và thực hiện việc lập quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch

chi tiết xây dựng khu đô thị; Khảo sát, thiết kế, xây dựng công trình và quản lý chất lượng xây dựng trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

- Quan tâm đến nội dung huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; Hình thành và tạo điều kiện để các định chế tài chính, đa dạng hóa nguồn vốn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị phi ngân hàng như quỹ đầu tư bất động sản, quỹ tín thác bất động sản; Điều chỉnh chính sách tín dụng, tài khóa để tạo điều kiện về vốn trung hạn và dài hạn cho các chủ thể tham gia thị trường... nhằm thu hút, phát triển các nguồn vốn cho thị trường nhà ở.

Thứ tư, Ngoài ra cần tăng cường chất lượng quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở một số yếu tố khác như:

- Tăng cường vai trò của Nhà nước nhằm khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai cho phát triển nhà ở, đồng thời kiểm soát, điều tiết thị trường bất động sản phát triển bền vững.

- Phát triển đa dạng nhà ở cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, khắc phục lệch pha cung - cầu, chủ động bình ổn thị trường, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội.

- Hình thành và tạo điều kiện để các định chế tài chính phát triển nhằm thu hút các nguồn vốn cho thị trường bất động sản, điều chỉnh chính sách tín dụng linh hoạt để tạo điều kiện về vốn cho các chủ thể tham gia thị trường đầu tư phát triển nhà ở.

- Hoàn thiện cơ cấu, tổ chức và nâng cao năng lực các chủ thể tham gia đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hoạt động một cách lành mạnh và chuyên nghiệp

- Xây dựng hệ thống thông tin, dự báo về nhà ở, thống nhất, tin cậy từ Trung ương đến địa phương làm cơ sở cho hoạch định chính sách, quản lý thị trường nhà ở; thực hiện cung cấp thông tin, bảo đảm thị trường nhà ở hoạt động một cách công khai, minh bạch.

3.2. Một số giải pháp nâng cao chất lượng các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

3.2.1. Nâng cao chất lượng và điều chỉnh xây dựng chiến lược nhà ở trong từng giai đoạn, nhất là đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu điều chỉnh Chiến lược phát triển đô thị quốc gia, xây dựng Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2020 - 2030, Kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam.

- Nghiên cứu nội dung của chương trình khung quốc gia về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, xây dựng kế hoạch các chương trình hành động, các giải pháp cụ thể huy động nguồn lực thực hiện và các hướng dẫn cần thiết cho các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của các địa phương và cơ chế phối hợp, huy động và sử dụng nguồn lực cần thiết để đạt được các mục tiêu chung của quốc gia.

- Nghiên cứu xây dựng, điều chỉnh các định hướng, chiến lược, chương trình, kế hoạch về phát triển đô thị nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng cùng với hạ tầng kỹ thuật theo hướng phù hợp với thực tiễn và đáp ứng các điều kiện yêu cầu phát triển mới, đặc biệt là vấn đề ứng phó biến đổi khí hậu và phát triển tăng trưởng xanh.

- + Thực hiện đồng bộ các quy trình, cách thức điều chỉnh chiến lược phát triển nhà ở trong đó cần cụ thể chiến lược, quy hoạch dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm thực hiện đạt hiệu quả, chất lượng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

- + Quan tâm chỉ đạo thường xuyên nhằm bổ sung và lược bỏ những ưu nhược nhằm phát triển nhà ở khu đô thị theo quy định của pháp luật về nhà ở. Cụ thể: xây dựng, điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở chi tiết, khả thi. Tập trung lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai các đề án quy hoạch xây dựng, bảo đảm phủ kín, đồng bộ và thống làm cơ sở để triển khai kế hoạch phát triển các loại dự án nhà ở khu đô thị theo quy định.

- + Sớm hình thành cơ quan quản lý phát triển nhà ở cấp quốc gia, thành lập tổ công tác phối hợp triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và liên kết phối hợp với tổ công tác triển khai chiến lược phát triển nhà ở của địa phương. Cơ quan quản lý phát triển nhà ở cấp quốc gia sẽ có các chi nhánh trực thuộc các tỉnh thành trên cả nước sẽ tập trung nguồn lực để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cho các đối tượng khó khăn về nhà ở đô thị, và nên được xem xét dưới góc độ quản lý và an sinh xã hội thay vì là phúc lợi thuần túy như hiện nay.

+ Hình thành và thiết lập các cơ quan công ích chuyên trách phát triển nhà ở kèm theo một cơ chế tạo vốn, phát triển và duy trì khả năng đáp ứng nhà ở bền vững cho người dân.

+ Đánh giá đúng thực trạng, làm rõ nguyên nhân còn vướng mắc trong chiến lược phát triển nhà ở nói chung và chiến lược đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng. Phân tích cụ thể nguyên nhân việc thực hiện chiến lược còn chưa hiệu quả trên cơ sở đánh giá các nhân tố tác động cơ bản nhằm đề ra kế hoạch cho giải pháp cụ thể, phù hợp với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trên cả nước và từng địa phương.

+ Thực hiện chiến lược riêng cho việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cần phải có sự tập trung, cần phải xây dựng phù hợp kế hoạch, quy hoạch phù hợp, các chỉ tiêu nội dung trong từng giai đoạn phù hợp với thực tiễn, phải có sự giám sát và điều chỉnh kịp thời trong từng thời kỳ, sự phối hợp đồng bộ của các cấp chuyên ngành từ trung ương đến địa phương.

Nếu xây dựng được chiến lược riêng cho việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của cả nước và kết nối của từng địa phương với nhau, sẽ giúp cho việc triển khai các dự án nhà ở khu đô thị thuận lợi hơn khi theo một mô hình và kế hoạch được duyệt trên cơ bản nên tăng phê duyệt lâu dài, việc triển khai của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền được thuận lợi và minh bạch.

3.2.2. Nâng cao chất lượng công tác xây dựng cơ chế chính sách, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Hệ thống pháp luật hiện nay đã từng bước được hoàn thiện trên cơ sở đánh giá, phân tích thực trạng thời gian qua. Tuy nhiên, vẫn còn những hạn chế như quy định pháp luật về phát triển đô thị nói chung và riêng về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng không đồng bộ, chồng chéo, còn thiếu và chưa phù hợp.

Nguyên nhân chủ yếu là văn bản pháp luật về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị vẫn nằm tản mạn ở nhiều loại văn bản, chủ yếu trong các văn bản hướng dẫn luật của nhiều luật khác nhau như: Luật đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở, bất động sản..., dựa trên nhu cầu quản lý lĩnh vực chuyên môn của mỗi bộ ngành. Vì vậy, tính ổn định của văn bản chưa cao, dễ bị thay thế nếu xuất hiện nhu cầu thay thế văn bản từ thực tiễn quản lý của lĩnh vực chính đề cập trong văn bản.

Văn bản pháp luật về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị chưa được

pháp lý hóa trong khung pháp lý chung về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, dẫn đến khó thực hiện và không toàn diện. Nhiều nội dung quản lý còn thiếu, không theo kịp thực tế như, hình thành và phát triển các mô hình dự án nhà ở khu đô thị tiên tiến theo xu hướng phát triển bền vững, hình thành cơ chế tạo nguồn lực tập trung phát triển nhà ở khu đô thị...

Qua nghiên cứu luận án, tác giả đề xuất nội dung giải pháp như sau:

+ Thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước, kiểm soát quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; hình thành hệ thống đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, thân thiện với môi trường; phân bố hợp lý trên các vùng; nâng cao chất lượng và năng lực cạnh tranh của các đô thị.

+ Nâng cao hiệu quả, hiệu lực quản lý nhà nước về phát triển đô thị thông qua việc xác định rõ quyền hạn và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước từ trung ương đến địa phương, các đối tượng tham gia trong quá trình xây dựng chiến lược, quy hoạch, chương trình phát triển đô thị đến tổ chức thực hiện đầu tư phát triển đô thị; hoàn thiện cơ chế khuyến khích xã hội hóa trong đầu tư phát triển đô thị.

+ Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và hiệu lực của hệ thống pháp luật; kế thừa, phát huy những quy định phù hợp và đã thực hiện hiệu quả; loại bỏ hoặc điều chỉnh các quy định không còn phù hợp, đồng thời bổ sung các quy định mới nhằm bảo đảm không có khoảng trống pháp luật về quản lý phát triển đô thị.

+ Nhà nước cần Quy định riêng 01 một chương dành cho việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, trong dự thảo luật phát triển đô thị làm rõ về trách nhiệm của các chủ thể tham gia là quản lý nhà nước và sự tham gia của cộng đồng và các bên liên quan trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Tiếp tục hoàn thiện khung pháp chế về lĩnh vực quản lý phát triển đô thị trong đó sớm ban hành Luật quản lý phát triển đô thị, xây dựng Chiến lược phát triển đô thị quốc gia.

+ Triển khai, thực hiện tốt Nghị định 11/2013/NĐ-CP về Đầu tư phát triển đô thị, từng bước lập lại trật tự và nâng cao hiệu quả trong đầu tư phát triển đô thị, quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch. Gắn đầu tư phát triển hạ tầng nâng cao chất lượng đô thị với cải thiện môi trường. Nghiên cứu mô hình quản lý phát triển đô thị theo hướng nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và năng lượng.

+ Các cơ quan quản lý nhà nước cần rà soát, bổ sung, điều chỉnh các cơ chế, chính sách, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu

đô thị và đề xuất các văn bản quy phạm pháp luật mới phù hợp với thực tiễn. Sửa đổi thay thế Nghị định 42/2009/NĐ-CP ngày 07/11/2009 của Chính phủ về Phân loại đô thị cập nhật trong Nghị quyết Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về hướng dẫn chi tiết Luật Chính quyền địa phương.

Triển khai, thực hiện hiệu quả các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành có liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay như: Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư Phát triển đô thị; Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 – 2020; Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 7/4/2009 về việc “Điều chỉnh Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050”; Quyết định số 758/QĐ-TTg ngày 08/06/2009 về Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2020; Quyết định số 2623/QĐ-TTg ngày 31/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án “Phát triển các đô thị Việt Nam ứng phó với Biến đổi khí hậu giai đoạn 2013 - 2020”.... và các văn bản quy phạm pháp luật đang có hiệu lực khác.

Tác động của giải pháp:

+ Về xã hội: Đảm bảo ổn định xã hội trong quá trình đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; Kiểm soát hoạt động đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch, có kế hoạch. Đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của các bên liên quan trong đầu tư phát triển đô thị. Ổn định xã hội và thúc đẩy các hoạt động đô thị.

+ Về thủ tục hành chính: Làm rõ và chuẩn hóa thủ tục hành chính về cấp phép các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị và cung cấp các dịch vụ đô thị; duy trì thủ tục hành chính Chấp thuận dự án về công cụ kiểm soát thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; thủ tục hành chính về việc đổi mục đích sử dụng đất xây dựng khu đô thị mới, đô thị mới theo quy hoạch đô thị được phê duyệt; thủ tục hành chính về chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch chi tiết dự án được duyệt.

+ Về hệ thống pháp luật: Hoàn thiện thể chế, nâng cao hiệu lực, hiệu quả về quản lý đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, tăng cường phân cấp, phân quyền, đảm bảo tính ổn định, đồng bộ và thống nhất. Thống nhất các nội dung có liên

quan đến đầu tư phát triển đô thị (về: phân loại dự án 1; trình tự đầu tư; nội dung, hồ sơ thẩm định dự án...) đang được điều chỉnh Luật: Đầu tư công, Đầu tư và Nhà ở... Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; Quy định mới các nội dung về nguyên tắc đầu tư theo khu vực phát triển đô thị mới, khu vực tái phát triển đô thị; Quy định mới các điều kiện về đảm bảo yêu cầu đầu tư đồng bộ hạ tầng, sử dụng hợp lý nguồn lực, trách nhiệm, quyền lợi của các bên liên quan trong đầu tư phát triển đô thị hiện chưa được quy định tại các văn bản hiện hành

+ Về kinh tế: Nhà nước quản lý và khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng đô thị đã có quy hoạch được duyệt. Huy động được nguồn lực đầu tư xây dựng từ xã hội. Tạo thuận lợi cho khu vực tư nhân thực hiện đầu tư, kinh doanh bất động sản.

3.2.3. Xây dựng và triển khai đồng bộ công tác quy hoạch trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Các quy hoạch phải giảm tính áp đặt, tăng khả năng đáp ứng linh hoạt. Quy hoạch cần phê duyệt cùng với quy chế quản lý đầu tư phát triển và các quy chế này phải đảm bảo tính linh hoạt, khả năng phản ứng nhanh với thị trường.

- Quy hoạch kinh tế xã hội, quy hoạch xây dựng khu đô thị, quy hoạch ngành cần phải được nghiên cứu triển khai trên quan điểm liên kết vùng, hướng tới sự phát triển bền vững của khu đô thị và các vùng phụ cận; tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch khu đô thị để phù hợp với tình hình về kinh tế, văn hóa, xã hội, đảm bảo ổn định, bền vững.

- Tổ chức lập kế hoạch phát triển nhà ở theo giai đoạn, theo hướng tăng số lượng và tỷ lệ đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê có mức giá phù hợp với người thu nhập thấp; ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án có quy mô lớn từ 500 ha trở lên trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Đánh giá đầy đủ về nguồn lực, hiệu quả và tác động chứ không chỉ tập trung đánh giá các về hoạt động triển khai và kết quả của thực thi quy hoạch.

+ Các nguồn lực chính được sử dụng trong thực thi quy hoạch là: đất đai, tài chính và con người (dân số, bộ máy thực thi quy hoạch, ...).

+ Đánh giá thực thi quy hoạch phân nhóm một cách hợp lý để có thể phân tích mối quan hệ “nguyên nhân – hệ quả” giữa các nhóm chỉ số này. Các chỉ số đánh giá

thực thi quy hoạch cần được xếp vào 5 nhóm: nhóm nguồn lực; nhóm hoạt động triển khai; nhóm kết quả; nhóm hiệu quả (mang tính ngắn hạn); và nhóm tác động (mang tính trung hạn và dài hạn).



Hình 3.1. Phân nhóm các chỉ số đánh giá thực thi quy hoạch

Quan hệ giữa các nhóm chỉ số đánh giá thực thi quy hoạch trên mang tính “nguyên nhân – hệ quả”: việc đạt được các chỉ số của nhóm trước là điều kiện tiên quyết cho việc đạt được các chỉ số của nhóm sau; việc phân tích các quan hệ này sẽ giúp nhận dạng rõ các bất cập trong thực thi quy hoạch.

Đánh giá thực thi quy hoạch chung các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thành phố trực thuộc trung ương lồng ghép vào khung đánh giá tích hợp của hệ thống quy hoạch cấp tỉnh.

+ Quy trình xây dựng quy hoạch lần đầu có rất nhiều nhiều cấp cơ quan, nhiều tổ chức, cả xã hội được tham gia rà soát, góp ý theo luật định, khi điều chỉnh quy hoạch, cũng phải công khai rộng rãi đến cộng đồng.

+ Luật Quy hoạch cần sớm sửa đổi bổ sung và tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

+ Nghiên cứu đưa vào Luật quy hoạch hướng ưu tiên quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị có diện tích từ 500ha trở lên, hạn chế quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị có diện tích dưới 100ha.

Một số giải pháp cụ thể:

- Quy hoạch xây dựng tỉnh và liên tỉnh thuộc quy hoạch tỉnh và quy hoạch liên tỉnh để kiểm soát, kết nối về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng kinh tế trong vùng và không phụ thuộc vào ranh giới hành chính.

- Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng, huyện được lập trên nền bản đồ có tỷ lệ chi tiết hơn là quy hoạch xây dựng tỉnh.

- Quy hoạch xây dựng xác định riêng biệt hai nhóm quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành,

Những nội dung cơ bản trên nhằm định hướng phát triển hệ thống đô thị, dân cư, cơ sở kinh tế vì đây là cơ sở thiết lập hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cầu cống, ngầm điện và hạ tầng xã hội, văn hóa, giáo dục, y tế, đồng thời để đảm bảo nguyên tắc tránh sự chồng chéo, trùng lặp giữa quy định của Luật Quy hoạch, các luật có quy định về quy hoạch có tính chất kỹ thuật, tính chuyên ngành, đảm bảo yêu cầu thực tiễn của địa phương và hiệu quả quản lý đất đai, tránh nảy sinh bức xúc phức tạp trong xã hội và là cơ sở để xác định rõ mối quan hệ giữa quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng và hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn.

3.2.4. Mở rộng các hình thức huy động vốn cho lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Một là, Mở rộng một số các kênh huy động vốn chủ yếu:

- Xây dựng hệ thống pháp lý cho vay thế chấp và tái thế chấp; hình thành Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương; thành lập Quỹ đầu tư tín thác bất động sản. Đối với việc thu hút FDI trong lĩnh vực bất động sản, việc thiết lập mặt bằng pháp lý chung áp dụng cho cả đầu tư trong nước và đầu tư trực tiếp nước ngoài để thu hút các nguồn vốn.

- Xã hội hóa việc huy động nguồn lực qua các phương án: Nghiên cứu việc huy động các nguồn lực qua việc thành lập “hợp tác xã xây dựng nhà ở” với sự đóng góp tự nguyện của những người có thu nhập thấp, như một số nước đã thực hiện trong điều kiện hiện nay, để huy động vốn phát triển các khu đô thị, dự án nhà ở...

- Nghiên cứu phương án "chứng khoán hóa" các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, hình thành các loại hình quỹ đầu tư, bao gồm: Quỹ đầu tư bất động sản,

Công ty Đầu tư bất động sản(REIT), quỹ nhà ở quốc gia, Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển đất, Quỹ đầu tư phát triển hạ tầng đô thị. Trong bước đầu hình thành cần nghiên cứu ưu đãi về thuế cho mô hình quỹ đầu tư để có thể phát triển được mô hình đầu tư hiệu quả thông qua quỹ, ban hành luật về quỹ đầu tư tín thác.

- Nghiên cứu xây dựng mô hình đầu tư phát triển nhà ở: Nhà nước với vai trò chủ đạo gồm: Ngân hàng Nhà nước, Bộ Xây dựng, Ủy ban chứng khoán. Huy động vốn bằng cách phát hành chứng chỉ quỹ rộng rãi. Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư được ưu tiên quyền mua nhà ở do quỹ đầu tư xây dựng, hoặc do quỹ đầu tư quản lý, kinh doanh, hoặc cho vay ưu đãi...Hình thức hoạt động như một công ty cổ phần, như vậy quỹ cũng cần được sự quan tâm lớn của Nhà nước vì hoạt động theo hướng đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở.

Thứ hai, Hoàn thiện, bổ sung cơ chế chính sách, khung pháp lý trong việc huy động vốn cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

- Ban hành các cơ chế hiện nay, để thu hút các nguồn vốn, một số kênh huy động vốn cần được nghiên cứu, cụ thể hóa bằng cơ chế, chính sách như xây dựng hệ thống pháp lý cho vay thế chấp và tái thế chấp; Nhằm ổn định về nguồn vốn cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, phát triển lành mạnh và ổn định thị trường về nhà ở.

- Tiếp tục nghiên cứu tháo gỡ vướng mắc trong cho vay của ngân hàng đối với doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh nhà ở và người mua sản phẩm nhà ở khu đô thị, để hiệu quả hơn cần phải tăng cường huy động vốn trung và dài hạn của các ngân hàng kết hợp với nâng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn.

- Cần phải sớm hoàn thiện, chỉnh sửa và bổ sung một số quy định trong hệ thống pháp luật về đất đai, bất động sản để tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động cho vay đầu tư, kinh doanh vào bất động sản Nói chung và các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng.

- Nghiên cứu cơ chế cho phép các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, được huy động vốn bằng cách bán sản phẩm, dịch vụ theo hình thức thu tiền trước nhưng phải đăng ký với cơ quan chức năng và do ngân hàng thương mại đảm nhận:

- Hiện tại theo quy định, chủ đầu tư được phép bán nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được huy động vốn sau khi xong móng (trừ 20% theo hình thức hợp đồng góp vốn, nhưng hạn chế đối tượng), và tối đa không quá 70% giá trị hợp đồng.

Do vậy, để có thể huy động vốn từ người dân (khách hàng), các cơ quan quản lý nhà nước nên nghiên cứu xây dựng luật cho phép doanh nghiệp có thể huy động vốn với tỷ lệ cao hơn kèm theo điều kiện ràng buộc, trường hợp huy động vốn không đúng thì bên huy động vốn bị xử lý theo quy định,....

- Hiện nay hậu quả của những vi phạm trong giai đoạn trước đó vẫn chưa khắc phục hết, nhiều nhà đầu tư vẫn còn lợi dụng lỗ hổng pháp luật để bán một căn hộ cho nhiều người, hay không bàn giao giấy chứng nhận sở hữu cho người mua nhà, không làm đúng với nội dung cam kết.

Vì vậy, cần nghiên cứu quản lý về tiến độ xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở một cách chặt chẽ, giám sát cùng với tiến độ góp vốn trong hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai, phối kết hợp với các tổ chức tín dụng giám sát chặt dòng vốn cho vay trên thực tế, xây dựng quy chế giám sát cộng đồng hoặc thành lập tổ giám sát của những người mua nhà dự án khu đô thị. Khi đã tạo được sự phối hợp đồng bộ trong việc giám sát tiến độ như vậy thì đây sẽ là một giải pháp hữu hiệu cho việc kiểm soát dòng vốn một cách công khai minh bạch, nhằm hạn chế những bất cập hiện nay trong việc huy động vốn của chủ đầu tư và rủi ro của việc giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Nghiên cứu xây dựng biện pháp kiểm soát đảm bảo hiệu quả kinh tế xã hội của các dự án đầu tư nói chung và đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng, xây dựng cơ chế thu hút nguồn vốn xã hội hóa tư nhân, và xem xét lại khả năng tăng ngân sách từ các nguồn thu chưa đưa vào luật, nghị định. Như việc đưa ra chính sách thu hồi vốn ngân sách một cách hợp lý từ việc phát triển hạ tầng (mở đường, nâng cấp hạ tầng, xây cầu, xây metro...), và nhờ hạ tầng mà giá trị đất đai, bất động sản hai bên đường gia tăng giá trị cao, nhà nước sẽ thu hồi vốn ngân sách từ những giá trị đầu tư hạ tầng mang lại. Thời gian qua, lợi nhuận này thường được các nhà đầu cơ bất động sản thông qua việc mua bán đất trước khi dự án được phê duyệt, điều đó vừa gây khó khăn cho công tác đền bù giải tỏa, vừa lãng phí vốn đầu tư, và đặc biệt dẫn đến vấn nạn quy hoạch treo.

Một số giải pháp cụ thể:

- Đối với chủ đầu tư:

+ Tăng vốn điều lệ để nâng quy mô và tiềm năng phát triển trong tương lai. Thời gian gần đây một số công ty bất động sản đã tiến hành tăng vốn điều lệ như Tập đoàn FLC tăng từ 3.150 tỷ năm 2014 lên 8.400 tỷ năm 2015, Đất Xanh tăng từ 1.062 tỷ năm 2015 lên hơn 3.000 tỷ đồng năm 2017, ...

+ Huy động vốn ứng trước từ khách hàng: Nguồn vốn này rất quan trọng, phổ biến và chỉ xếp sau nguồn từ ngân hàng. Tuy nhiên, phải xây dựng được niềm tin và uy tín với khách hàng. Đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu, cam kết về tiến độ và chất lượng dự án, coi trọng các công tác hậu mãi sau bán hàng..

+ Phát hành trái phiếu: Đây là cơ hội để các doanh nghiệp Việt có năng lực tốt chủ động phát hành trái phiếu ra nước ngoài để huy động vốn đầu tư. Như việc Vingroup đã phát hành và niêm yết 300 triệu USD trái phiếu chuyển đổi quốc tế tại Singapore năm 2012,...

+ Huy động vốn trên thị trường chứng khoán: đây là kênh dẫn vốn rất quan trọng cho nền kinh tế, đặc biệt với các doanh nghiệp bất động sản. Hiện nay quy mô vốn hóa của thị trường đã trên 70% GDP, vượt cả mục tiêu tới năm 2020, đây là kênh huy động rất quan trọng trong thời gian tới.

+ Hợp tác, liên doanh, liên kết, chuyển nhượng: Giải pháp này giúp doanh nghiệp tận dụng được thế mạnh của các bên, vừa thu hút được nguồn vốn lớn hơn, vừa học hỏi được kinh nghiệm phát triển bất động sản từ các nước tiên tiến đi trước, học hỏi kinh nghiệm quản lý...

- Đối với các cơ quan quản lý:

+ Nghiên cứu điều chỉnh thời hạn nộp tiền sử dụng đất các dự án: Nghiên cứu, chia thành nhiều phân kỳ trong thời hạn triển khai dự án hoặc theo vòng đời dự án, tạo điều kiện cho doanh nghiệp chủ động nguồn vốn.

+ Quy định huy động vốn ứng trước từ khách hàng:

Nghiên cứu việc cho phép doanh nghiệp được huy động vốn ứng trước của khách hàng sớm hơn đồng thời đặt ra những quy định, điều kiện ràng buộc cần thiết để kiểm soát hoạt động của doanh nghiệp, đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn ứng trước đúng mục đích và cam kết, bảo vệ quyền lợi của khách hàng.

3.2.5. Nâng cao chất lượng xây dựng và quản lý hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Tính đến đầu năm 2016, số Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở được Nhà nước ban hành vẫn còn hiệu lực là khoảng 16 Quy chuẩn cùng hàng ngàn tiêu chuẩn quốc gia khác trong lĩnh vực xây dựng. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có thể kể đến như: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng (QCVN 02:2009/BXD), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07:2010/BXD...

Nhìn chung về tổng thể hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia đã tiếp cận, hài hòa với tiêu chuẩn quốc tế và nhiều nước trên thế giới, tuy nhiên do chưa có một kế hoạch tổng thể nên các nội dung các Quy chuẩn này còn có những trùng lặp, thậm chí mâu thuẫn, các vấn đề này đã dần được nhận ra và đã được chỉnh sửa hoặc có kế hoạch chỉnh sửa thông qua các dự án rà soát, chỉnh sửa các quy chuẩn hiện nay.

Trên cơ sở phân tích ở phần thực trạng 2.2.3. Thực trạng quản lý nhà nước về tiêu chuẩn - quy chuẩn, tác giả mạnh dạn đề xuất một số nội dung cụ thể về tiêu chuẩn – quy chuẩn như sau:

- Xây dựng riêng cho công tác đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị một hệ thống về quy chuẩn tiêu chuẩn riêng và đồng bộ, đảm bảo sự thống nhất giữa các quy chuẩn, tiêu chuẩn với nhau, tránh các quy định chồng chéo giữa các quy chuẩn, tiêu chuẩn, đảm bảo đúng tính chất của quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo sự phù hợp với thực tế Việt Nam. Ban hành hệ thống tiêu chuẩn quy chuẩn phù hợp về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, cập nhật tiêu chuẩn quy chuẩn mới theo công nghệ hiện đại, đảm bảo nâng cao chất lượng sống của người dân khu đô thị, rà soát hệ thống cũ, bổ sung hoàn thiện, kịp thời, thống nhất giữa các cơ quan xây dựng ban hành tiêu chuẩn quy chuẩn tránh chồng chéo mâu thuẫn.

- Tăng cường trách nhiệm địa phương trong việc xây dựng quy chuẩn, tiêu chuẩn thông qua hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn địa phương. Điều này đã được quy định trong Luật Tiêu chuẩn và Quy chuẩn kỹ thuật (Điều 27). Việc xây dựng

hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn địa phương còn góp phần đảm bảo sự phù hợp với những đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương.

- Nhà nước cần có một bộ quy chuẩn chất lượng sản phẩm nhà ở, khi khách hàng có dữ liệu tin tưởng từ các đơn vị có chức năng công nhận. Bằng hình thức đó khách hàng sẽ có thể phân loại được các chủ đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của dự án nào có tiêu chuẩn đạt chất lượng sống tốt.

- Nhà nước ưu tiên cho công tác nghiên cứu khoa học để đưa ra các thông số kỹ thuật mới, hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà ở, khu đô thị nhằm đảm bảo đồng bộ về mức độ bao phủ trong từng nhóm vấn đề, số lượng và loại hình văn bản (quy chuẩn, tiêu chuẩn, hướng dẫn kỹ thuật). Các quy chuẩn, tiêu chuẩn phải được lập tập trung vào giải quyết các vấn đề cơ bản của con người với không gian sống.

- Quản lý các dự án đầu tư phát triển khu đô thị theo tiêu chuẩn quy chuẩn, thanh tra giám sát, cập nhật phổ biến kịp thời, rộng rãi, để các chủ thể liên quan nắm bắt thực hiện, đào tạo nâng cao chất lượng đội ngũ giám sát, thi công theo tiêu chuẩn quy chuẩn, kiểm soát tiêu chuẩn quy chuẩn ngay từ khi chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch, tiêu chuẩn quy chuẩn phải đồng bộ, phủ kín thống nhất phù hợp...

- Đề xuất một số nội dung cụ thể về tiêu chuẩn – quy chuẩn như sau:

- + Nghiên cứu tính toán để đảm bảo tiết kiệm, sử dụng hiệu quả đất đai, nhưng cũng không tập trung quá cao mật độ dân cư như một số dự án trong thời gian qua. Diện tích đất đơn vị ở tối thiểu 8 m²/ng không đáp ứng đủ đất cho các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, đường giao thông ...

- + Nghiên cứu đề xuất: Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị được quy định theo từng loại đô thị; Đối với đô thị đặc biệt thì khu vực quy hoạch là nội thành, nội thị áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị loại I; Các đô thị khác trong đô thị đặc biệt căn cứ vào định hướng quy hoạch để áp dụng chỉ tiêu đối với đô thị cùng loại.

- + Nghiên cứu tăng mật độ xây dựng đối với đất có diện tích 100m² tại các khu đô thị. Trước đây QCXĐ 2008 quy định nhà ở riêng lẻ diện tích 100m² mật độ 70%. Theo tác giả nên cho phép 100m² xây 85% để khuyến khích sử dụng hiệu quả đất. Các diện tích lớn hơn vẫn giữ mật độ xây dựng như QCXĐ 2008 với quan điểm các lô đất lớn phải giảm mật độ xây dựng để dành cho sân, vườn, cây xanh đóng góp chung vào không gian xanh của đô thị.

Bảng 3.1. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Mật độ xây dựng (Theo quy chuẩn hiện tại)						
Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<100	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	85	70	65	50	40
Mật độ xây dựng (Theo đề xuất của luận án)						
Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<100	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	85	70	65	50	40

Nguồn, Tác giả đề xuất

CHÚ THÍCH: Các công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 6 lần.

- Các chung cư cao tầng cần phải được xây dựng thành từng cụm, từng khu, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội đồng bộ, tạo dựng các không gian giao tiếp và sinh hoạt dịch vụ công cộng (cây xanh, vườn hoa, sân chơi phục vụ cộng đồng khu vực) ... Khu đất xây dựng công trình cao tầng phải đảm bảo có kích thước, diện tích đất đáp ứng đủ khoảng lùi tối thiểu có khả năng tiếp cận về giao thông và đáp ứng đủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy...

- Hướng tới một khu đô thị kiểu mẫu được thẩm định phê duyệt cấp Nhà nước, và được đăng ký bản quyền cho từng qui mô diện tích, 20 ha đến 50 ha... Khi các dự án nhà ở khu đô thị này đã được cấp Nhà nước thẩm định, phê duyệt một lần và được đăng ký bản quyền tại Bộ Xây dựng, thì các chủ đầu tư dự án muốn áp dụng vào dự án đầu tư nhà ở của mình sẽ không phải qua các khâu thẩm định và phê duyệt của cơ quan chức năng đối với thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công nữa mà chỉ phải trả một mức phí bản quyền nhất định cho thiết kế mẫu này. Như vậy sẽ tiết kiệm được rất nhiều chi phí và thời gian cho Doanh nghiệp và có thể hạn chế những chi phí phát sinh hoặc chi phí tiêu cực nảy sinh...

Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới trong phát triển đô thị, hạn chế vi phạm về trật tự xây dựng là không nên quá cứng nhắc không chế bằng quy định "cứng", cần nhìn nhận một cách tổng thể, đề cao việc công khai, minh bạch. Như việc quy hoạch đã được phê duyệt tại một khu vực, nếu tính toán không ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật, không vi phạm các quy định về xây dựng hoặc các khu vực

cắm phát triển, khu vực bảo tồn văn hóa..., có thể cho phép xây dựng nhà cao tầng nhưng phải chịu những khoản đóng góp lớn hơn cho Nhà nước, chủ đầu tư các dự án này phải xây dựng những công trình hạ tầng chung quanh như: đường sá, vườn hoa, trường học, khu vực vui chơi giải trí...

3.2.6. Tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trong những năm qua, tốc độ phát triển đô thị nói chung và các đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng diễn ra khá nhanh. Các đô thị được quan tâm đầu tư phát triển nên nhìn chung chất lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng được nâng lên; từng bước hình thành hệ thống các đô thị, dự án nhà ở khu đô thị hiện đại.

Hiện nay, đã có nhiều văn bản quy phạm pháp luật về quản lý xây dựng nói chung, quản lý xây dựng đô thị nói riêng đã được ban hành đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị và phát triển kinh tế - xã hội. Tại các địa phương, công tác quản lý xây dựng đã có nhiều tiến bộ nhất định, thể hiện trên các mặt: công tác quy hoạch xây dựng đã có bước chuyển biến rõ rệt cả về số lượng và chất lượng; việc cải thiện thủ tục hành chính, thủ tục cấp giấy phép xây dựng giảm bớt phiền hà trong quản lý xây dựng đã được quan tâm.

Tuy nhiên, công tác quản lý xây dựng tại các đô thị, dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị vẫn còn một số tồn tại và yếu kém, việc thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng đô thị chưa nghiêm và chưa kịp thời, các chế tài xử phạt chưa đủ mạnh để ngăn ngừa dẫn đến tình trạng xây dựng không phép, sai phép còn phổ biến. Trên cơ sở phân tích thực trạng, tác giả đề xuất giải pháp như sau.

Một là, tăng cường hoạt động tuyên truyền, nâng cao nhận thức của cộng đồng về trật tự, kỷ cương trong xây dựng. Công tác tuyên truyền có hiệu quả sẽ góp phần hạn chế việc phát sinh các vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, giảm áp lực giải quyết cho các cơ quan chức năng và giảm thiệt hại về vật chất cho xã hội.

Hai là, nâng cao vai trò, trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp quận, cấp phường trong việc xử lý vi phạm. Theo quy định hiện hành hầu hết các quyết định xử lý vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đều do

Chủ tịch UBND cấp quận, cấp phường ban hành. Chủ tịch UBND cấp phường chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện tất cả các quyết định xử lý vi phạm của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ngay từ khi vi phạm mới phát sinh đến khi xử lý dứt điểm vi phạm.

Ba là, tiếp tục củng cố, kiện toàn đội ngũ cán bộ, công chức thanh tra xây dựng nhằm nâng cao chất lượng, trình độ, chuyên môn nghiệp vụ, nâng cao ý thức trách nhiệm và đạo đức nghề nghiệp đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ công tác được giao; Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm công vụ về thanh tra xây dựng theo từng cấp độ. Tăng cường công tác tập huấn, bồi dưỡng kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của toàn Lực lượng; Thường xuyên tiến hành kiểm tra công vụ để kịp thời phát hiện và xử lý các cán bộ thiếu tinh thần trách nhiệm.

Bốn là, tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện các vi phạm ngay từ khi mới phát sinh, có biện pháp ngăn chặn hiệu quả và kiên quyết xử lý dứt điểm các vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Rà soát các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, nhất là các dự án được giao đất nhưng đến nay còn chưa xây dựng, để có chủ trương cho các dự án từ 200ha trở lên điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất theo hướng phân bổ cơ cấu đất xây dựng nhà ở phải xây dựng 60% là nhà ở chung cư.

Năm là, tiếp thu mọi ý kiến phản ánh của nhân dân và các cơ quan thông tấn báo chí, khuyến khích người dân tham gia vào quá trình xử lý đối với các vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, kịp thời thông tin về kết quả xử lý vi phạm trật tự xây dựng đến quần chúng nhân dân. Nâng cao trách nhiệm giám sát của cộng đồng dân cư và các tổ chức đoàn thể trong việc giám sát trật tự xây dựng.

Sáu là, quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc phải thực hiện công tác đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và có kế hoạch. Đây chính là công cụ cốt lõi để kiểm soát quá trình phát triển đô thị, hạn chế các dự án thực hiện tràn lan. Chính quyền địa phương phải xây dựng kế hoạch và chịu trách nhiệm về việc thực hiện công tác đầu tư phát triển theo kế hoạch do chính mình đề xuất.

Bảy là: Học tập kinh nghiệm quốc tế, như việc học tập Nhật bản trong việc đánh giá năng lực hoạt động xây dựng của doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở khu đô thị. Vì vậy, cần nghiên cứu cách thức xây dựng tiêu chí năng lực và cách thức xem xét xếp hạng. Theo tác giả thì, việc quản lý năng lực hoạt động xây dựng của doanh nghiệp nên giao một Pháp nhân quản lý. Kinh nghiệm của Nhật Bản cho thấy, năng lực DN được quản lý bởi một Trung tâm duy nhất của toàn nước Nhật chuyên quản lý năng lực. Xếp hạng DN, đăng ký theo các tiêu chí... Sau khi đã được kiểm tra, thẩm định xếp hạng thì doanh nghiệp phải nộp phí, Trung tâm sẽ quản lý trong “ngân hàng năng lực”, và được công khai trên phương tiện đại chúng.

3.2.7. Cải cách hành chính trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Hiện nay tính liên thông còn hạn chế, đặc biệt là hệ thống dữ liệu chưa thật đầy đủ và đồng bộ. Nhà nước cần tăng cường hiệu quả công tác xây dựng mạng thông tin liên thông giữa các Bộ, ngành từ Trung ương đến địa phương, hệ thống thông tin khoa học công nghệ, hệ thống thông tin hạ tầng, thông tin đất đai, thông tin dự án, công trình nhà ở trong khu đô thị,... nhằm tạo nền tảng cho việc quản lý và phát triển đô thị.

Nhà nước phải đẩy mạnh cải cách, rà soát, kiểm soát các thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của các Bộ ngành liên quan, rà soát, cắt giảm các điều kiện đầu tư kinh doanh theo tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, triển khai thực hiện có hiệu quả Nghị quyết số 36a/NQ-CP về Chính phủ điện tử; Tiếp tục hoàn thiện bộ phận một cửa liên thông, đảm bảo cho người dân và doanh nghiệp giao dịch thuận lợi.

- Đưa vào luật, việc liên thông điện tử, mã hóa hồ sơ dự án nhà ở khu đô thị giữa các Bộ, Sở ban ngành từ Trung ương đến địa phương, các tổ chức tín dụng... về hồ sơ thực hiện dự án của các chủ đầu tư, cũng như thực hiện việc đôn đốc triển khai Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản một cách quyết liệt, triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm dùng chung kết nối với các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Đề xuất giải pháp cụ thể trong việc minh bạch thông tin về giao dịch mua bán căn hộ và phí bảo trì tòa nhà, cụ thể như sau:

- + Thu phí bảo trì 2% mà người mua nhà phải đóng để bảo trì qua kho bạc;
- + Xây dựng khung pháp lý rõ ràng trong việc sử dụng quỹ và đưa vào luật để xử lý hình sự những trường hợp chủ dự án vi phạm pháp luật trong việc chiếm giữ kinh phí bảo trì chung cư.

Hiệu quả của giải pháp: là khắc phục được sự thiếu minh bạch trong giao dịch sản phẩm nhà ở trong tương lai hiện nay, đó là khi người mua nhà nộp phí bảo trì chung cư 2% qua hệ thống kho bạc, hệ thống này hiện nay đã được liên thông trên toàn quốc và từ đó làm cơ sở kết nối liên thông dữ liệu với hệ thống công chứng của tư pháp.

Khi đưa vào luật việc xử lý hình sự đối với việc vi phạm phí bảo trì như trên thì sẽ có tính răn đe cao, các chủ đầu tư nếu cố tình vi phạm sẽ có sự nghiêm minh của pháp luật xử lý vi phạm.

Như vậy khắc phục được sự thiếu minh bạch của thị trường, cũng như việc thu thuế kịp thời của nhà nước, đảm bảo an toàn cho người mua nhà tránh việc tranh chấp khiếu kiện và đòi phí bảo trì đang gây bức xúc xã hội như hiện nay.

- Cải cách thủ tục hành chính trong quản lý như: giảm bớt chi phí thực hiện cho nhà đầu tư trong thủ tục hành chính đối với việc đầu tư phát triển khu đô thị, giảm bớt chi phí thực hiện cho người dân và cả cơ quan tổ chức, cùng với việc thống nhất trong việc giao dịch mua bán và đăng ký quyền sử dụng nhà ở, đất ở.

- Đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất qua giao đất, cho thuê đất thì nghiên cứu lồng ghép các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm và cung cấp thông tin quy hoạch thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư; quy định thời gian, điều kiện chấp thuận cụ thể. Quy định rõ việc trình cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư là trách nhiệm của cơ quan quản lý Nhà nước.

- Đối với công tác thẩm định dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị:

Nên phân cấp theo hướng các cơ quan chuyên môn của Nhà nước (Các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành, UBND các Tỉnh, Thành phố) chỉ cần thẩm định thiết kế cơ sở trong đó đặc biệt coi trọng các điều kiện đảm bảo lợi ích của cộng đồng, an toàn sinh mạng, an ninh và an toàn môi trường. Các nội dung còn lại có thể

phân cấp cho cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư thẩm định, nâng cao trách nhiệm của người quyết định đầu tư trong việc xem xét, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng. Sự phân cấp này phải cụ thể (về nội dung thẩm định) và phù hợp với nguồn vốn của dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Công tác thẩm định dự án nói chung đang gây bức xúc cho các chủ đầu tư, không đảm bảo thời gian do những khó khăn trong việc phối hợp thẩm định giữa các cơ quan có chức năng thẩm định về phòng chống cháy nổ, về an toàn môi trường. Hiện nay, trong công tác thẩm định các công trình có yêu cầu về phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường gặp nhiều khó khăn trong việc phối hợp thẩm định. Các cơ quan này đều có các quy định về thời gian, thủ tục, trình tự, thành phần hồ sơ rất khác nhau nên thời gian chờ đợi lâu không đảm bảo thời gian xử lý hồ sơ, trả kết quả cho chủ thể yêu cầu thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng làm đầu mối.

Vì vậy, cần có quy định cơ chế và quy trình phối hợp giữa các cơ quan trong việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng nói chung và dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng. Bộ Xây dựng chủ trì hiệp thương với các bộ có liên quan thiết lập trình tự thống nhất và hướng dẫn trong Thông tư để các địa phương áp dụng.

3.3. Một số giải pháp nâng cao chất lượng hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

3.3.1. Giải pháp bảo đảm tính phù hợp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trên cơ sở khảo sát, đánh giá thực trạng về nội dung chủ yếu của tiêu chí phù hợp. Kết quả cho thấy mức độ phù hợp của hệ thống pháp luật, mức độ phù hợp về quy hoạch chung, công tác quản lý tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng nguồn nhân lực trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn nhiều hạn chế. Do đó cần có giải pháp để khắc phục, trong phạm vi nghiên cứu luận án, tác giả đề xuất giải pháp cụ thể như sau:

- Đối với công tác xây dựng pháp luật phù hợp với thực tiễn. Các Bộ ngành, địa phương cần phải tổ chức nhiều cuộc hội thảo, phối hợp thường xuyên trong vấn đề xây dựng, bổ sung, hoàn thiện hệ thống các văn bản quản lý quy phạm pháp luật về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm đảm bảo nâng cao tính phù hợp với đặc thù của nhiều địa phương trong cả nước, và phù hợp

với định hướng chiến lược phát triển nhà ở đô thị Việt Nam đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Từng bước hoàn thiện các văn bản hướng dẫn thi hành dưới luật, phù hợp với đặc thù quản lý về quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng phát triển nhà ở khu đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

- Cần thực hiện ngay việc rà soát, tổng kết Luật Quy hoạch phát triển đô thị, Luật Xây dựng để sửa đổi, bổ sung một số quy định cho phù hợp với yêu cầu quản lý quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị, rà soát, bổ sung, sửa đổi, xây dựng mới các nghị định hướng dẫn. Xây dựng và triển khai đồng bộ, có hiệu quả các chương trình, kế hoạch, đề án về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị. Tập trung hoàn chỉnh quy hoạch chung các đô thị vệ tinh, thị trấn, thị tứ, quy hoạch xây dựng vùng huyện; quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết hai bên các tuyến đường và các khu vực quan trọng; quy hoạch chuyên ngành; quy hoạch nông thôn mới; các quy chế, quy định quản lý quy hoạch - kiến trúc để làm cơ sở xây dựng và quản lý đô thị theo quy hoạch. Từ đó đề ra quy hoạch chi tiết về khu vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị rõ ràng, cụ thể, công khai với người dân.

- Đối với chất lượng nguồn nhân lực: Các địa phương cần tuyên truyền, nâng cao nhận thức, nâng cao trình độ của cán bộ thực hiện công tác quản lý xây dựng phát triển đô thị. Thường xuyên chăm lo công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ công chức, viên chức công tác tại các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến lĩnh vực đầu tư xây dựng, đẩy mạnh công tác cải cách hành chính kết hợp ứng dụng công nghệ thông tin. Đôn đốc các cơ sở đào tạo chủ động xây dựng khung chương trình cho phù hợp với yêu cầu công việc. Xây dựng chính sách tài trợ, đặt hàng nguồn nhân lực, góp phần phát triển nguồn nhân lực trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị một cách phù hợp và hiệu quả với thực tiễn.

3.3.2. Giải pháp bảo đảm tính hiệu lực quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trên cơ sở đánh giá thực trạng nội dung về tiêu chí hiệu lực quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, luận án cho thấy mức độ phối hợp giữa các cơ quan, bộ phận trong hệ thống hành chính về quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn nhiều bất cập và hạn chế. Tác giả có đề xuất giải pháp như sau:

- Các Bộ, ban ngành địa phương cần quan tâm hơn đến hệ thống tổ chức và lực lượng quản lý cấp huyện, cấp xã, phường và các chủ thể tham gia hoạt động về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như; hệ thống tư vấn quy hoạch xây dựng; hệ thống thanh tra chuyên ngành xây dựng...

- Tăng cường tuyên truyền góp phần nâng cao nhận thức cho các cấp, các ngành, thấy được sự cần thiết, quan trọng của công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm huy động mọi thành phần kinh tế, tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng, giám sát hoạt động xây dựng cũng như nâng cao ý thức chấp hành pháp luật.

- Tạo sự gắn kết, phối hợp, vào cuộc của toàn bộ hệ thống chính trị: Các sở, ban ngành, quận, huyện và các đơn vị để đẩy mạnh công tác triển khai các dự án có tính nhạy cảm, phức tạp...

- Nhà nước cần xây dựng mô hình phân quyền rõ ràng và chi tiết để thực hiện, các nội dung đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị mang tính cụ thể và trực tiếp đối với chính quyền địa phương thực hiện, trên cơ sở tăng trách nhiệm cá nhân. Phân cấp quản lý theo kết quả mong muốn, xác định chức năng hệ thống thang bậc, cấp bậc quyền hạn, tính nhất quán trong mệnh lệnh, tuyệt đối trong mệnh lệnh, tính tuyệt đối về trách nhiệm, cụ thể với các nội dung sau:

(1). Quy định trách nhiệm của Chính phủ, các Bộ ngành, UBND các cấp trong thực hiện quản lý phát triển đô thị;

(2). Quy định trách nhiệm của các bên liên quan về một số nội dung cụ thể: Quản lý cung cấp dịch vụ đô thị; chế độ quản lý dữ liệu thông tin; tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật; hợp tác quốc tế...;

(3). Quy định nguyên tắc về phương thức, quy trình tham gia của các thành phần xã hội trong quản lý phát triển đô thị. Nâng cao tính trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc phối hợp chặt chẽ, đồng bộ, từ trên xuống, từ dưới lên, ngang dọc để phục vụ người dân và doanh nghiệp, xây dựng quy trình, thủ tục đơn giản và chi phí phát sinh tối thiểu nhằm tạo cơ chế giải quyết công việc của cá nhân, tổ chức thuộc thẩm quyền của nhiều cơ quan tại một đầu mối duy nhất.

3.3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả và tính bền vững trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Trên cơ sở khảo sát, đánh giá thực trạng các nội dung chủ yếu của tính hiệu quả và bền vững trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua. Luận án cho ta thấy vấn đề đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của các địa phương còn rất yếu, chưa đáp ứng được mục tiêu chung về nhu cầu ở của đa số người dân. Có nhiều nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan dẫn đến vấn đề này. Qua đánh giá thực trạng, tác giả đề xuất giải pháp như sau:

- Nhà nước, các Bộ ngành, địa phương phải đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại các khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp. Yêu cầu phát triển các loại hình nhà ở xã hội tập trung và phân tán, kết nối với hạ tầng đô thị đồng bộ. Bên cạnh đó đẩy nhanh tiến độ phát triển đa dạng các sản phẩm nhà ở tại các khu đô thị vệ tinh quanh các thành phố lớn để đáp ứng mọi tầng lớp người dân về sinh sống, giảm áp lực cho các thành phố trung tâm.

- Bộ ngành, địa phương tập trung xây dựng các quy định rõ ràng về đối tượng mua sản phẩm nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội. Đảm bảo tính công khai minh bạch, trên các phương tiện truyền thông trực tuyến để đáp ứng được đại đa số người dân đều tiếp cận được về việc quyền mua, thuê mua loại hình nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội. Các địa phương cần tiếp tục chủ động tạo nguồn vốn, quỹ đất, nâng cao chất lượng quản lý nhà nước nhằm đảm bảo sự hài hòa, đa dạng hóa sự lựa chọn sản phẩm nhà ở đáp ứng đa số nhu cầu ở của người dân trong thời gian tới.

- Đẩy mạnh đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực nhằm đáp ứng nhu cầu ở, nhu cầu sống trong môi trường văn minh hiện đại của các tầng lớp nhân dân. Cụ thể.

Thứ nhất, Tập trung vốn ngân sách để xây dựng hạ tầng khung và đầu mối, giải quyết các vấn đề giao thông trọng yếu kết nối quan trọng.

Thứ hai, Ưu tiên các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo kết nối hạ tầng đô thị với các khu vực xung quanh; đảm bảo chất lượng, tiến độ và xây dựng; phù hợp với mục tiêu và yêu cầu

phân bố lại dân cư, chuẩn bị quỹ nhà tái định cư, nhà ở xã hội và Chương trình phát triển nhà ở theo kế hoạch đề ra của các địa phương và định hướng đến năm 2030.

Thứ ba, đối với khu vực đô thị cũ và mở rộng thuộc đô thị Trung tâm thì cần bảo tồn, tôn tạo, chỉnh trang các không gian kiến trúc đô thị đặc thù, không xâm phạm di tích tự nhiên, lịch sử, cảnh quan kiến trúc, công trình công cộng...kết hợp bổ sung, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3.3.4. Giải pháp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đội ngũ cán bộ đối với việc thực hiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Dự báo đến năm 2025 Việt Nam sẽ có 1.000 đô thị với mức độ đô thị hóa 50%. Để có được các đô thị phát triển mạnh mẽ và bền vững, nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng bậc nhất, nhất là về ngành quản lý đô thị. Theo kết quả khảo sát, 88% ý kiến từ những nhà tuyển dụng (các viện nghiên cứu, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các công ty thuộc lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch...) thì nhu cầu nhân sự đối với ngành nghề quản lý và phát triển đô thị hiện nay đang "cấp thiết", (*Ngày 22/12/2017, Hội thảo "Thực trạng quản lý đô thị & nhu cầu nguồn nhân lực liên ngành trong quản lý phát triển đô thị ở Việt Nam" tổ chức tại Đại học Quốc gia Hà Nội*).

Những nguyên nhân, tồn tại chủ yếu về nguồn nhân lực đội ngũ cán bộ, đối với việc thực hiện quản lý nhà nước liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, là do tình trạng năng lực cán bộ công chức chuyên môn liên quan đến lĩnh vực thẩm tra, thẩm định, cấp phép dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của các cấp chính quyền cơ sở và đơn vị chức năng ở địa phương còn yếu kém trong thời gian qua.

Bên cạnh đó, tình trạng chảy máu chất xám, đội ngũ cán bộ chuyên môn giỏi xin nghỉ việc, chuyển dịch lao động từ khu vực công sang khu vực tư nhân do chế độ đãi ngộ chưa phù hợp, đồng lương của công chức Nhà nước không hấp dẫn bằng thu nhập ngoài doanh nghiệp.

- Giải pháp thực hiện nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ, công chức đáp ứng yêu cầu cho lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam hiện nay như sau:

+ *Xây dựng đề án bổ sung nguồn nhân lực*

Một là: Các Bộ ngành, địa phương cần chủ động xây dựng đề án nhằm bổ sung kịp thời cho nguồn nhân lực khu vực công, tạo nguồn nhân lực có chất lượng, góp phần nâng cao chất lượng đội ngũ công chức tại các cơ quan chuyên ngành đáp

ứng đúng yêu cầu mục tiêu liên quan đến công tác thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, cấp phép dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Hai là: Thực hiện tuyển dụng theo nguyên tắc đúng người, đúng việc, lấy công việc và hiệu quả công việc làm tiêu chí lựa chọn nhân sự. Thi tuyển phải thực sự khách quan, công tâm và công bằng, xây dựng cơ chế, qui định rõ ràng, minh bạch trong thi tuyển công chức, đào tạo mới, đào tạo lại, đối tượng đào tạo..

+ *Xây dựng cơ chế chính sách đào tạo đội ngũ cán bộ*

Một là: Nhà nước tạo điều kiện cho cán bộ tham gia các khóa đào tạo dài ngày, kinh phí để tổ chức các khóa đào tạo lại, cần cung cấp và nâng cao kiến thức, kỹ năng chuyên môn, khả năng tư duy sáng tạo và nhân lực cho cán bộ quản lý, cán bộ chuyên môn nhằm phát huy trình độ năng lực của cán bộ trong bộ máy chính quyền đô thị.

Hai là: Tập trung đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực cho cán bộ, công chức, viên chức từ Trung ương đến địa phương về chuyên môn, đặc biệt đẩy mạnh đào tạo nâng cao, đào tạo lại, mở rộng các hình thức đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao cho ngành xây dựng. Đẩy mạnh đầu tư; thực hiện xã hội hóa; hoàn thiện các chính sách khuyến khích, ưu đãi, hỗ trợ trong đào tạo, phát triển nguồn nhân lực chuyên ngành.

Ba là: Khuyến khích các doanh nghiệp, chủ đầu tư, nhân dân có khả năng và điều kiện đưa lao động hoặc con em mình đi đào tạo, học tập ở nước ngoài sau đó trở về làm việc tại địa phương.

Bốn là: Tăng cường hội thảo giữa cán bộ của địa phương với cán bộ của Trung Ương và với cán bộ của nước ngoài nhằm học tập, trao đổi những kinh nghiệm trong quản lý, phối kết hợp với các học viện, các trường chuyên môn, các địa phương tổ chức hội thảo chương trình trong các khu đô thị gắn lý luận và thực tiễn.

Năm là: Các trường đại học, trung tâm đào tạo bồi dưỡng cán bộ của từng Bộ, ngành địa phương cần có sự phối hợp đồng bộ, thống nhất với nhau về phương pháp, nội dung đào tạo, phân chia theo từng đối tượng phù hợp với từng ngành nghề, thời kỳ, chuyên môn phù hợp với nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

Bên cạnh đó, công tác phổ biến giáo dục pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là rất quan trọng, là khâu đầu tiên trong quá trình triển khai thực hiện pháp luật. Vì vậy cần phải phổ biến nhằm nâng cao ý thức và tính tích cực tham gia của mọi tầng lớp nhân dân, cần phải tăng cường công tác phổ biến, giáo dục pháp luật không chỉ đối nhân dân mà còn cần phải tăng cường đối với các cán bộ, công chức, những người thực thi pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như việc đa dạng hoá các hình thức phổ biến, giáo dục pháp luật.

Bộ Xây dựng, cơ quan soạn thảo các văn bản quy phạm về pháp luật cần có các quy định về cập nhật, phổ biến kiến thức cho các công chức đặc biệt cán bộ chủ chốt của các Sở Xây dựng địa phương. Ngoài việc tập huấn cho các doanh nghiệp, các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở địa phương phải có nghĩa vụ phổ biến, hướng dẫn các chủ thể thực thi pháp luật.

+ *Xây dựng cải cách chế độ, chính sách để tạo động lực cho cán bộ, công chức*

Một là: Từng thời kỳ, giai đoạn Nhà nước cần có nghiên cứu về chính sách tiền lương đối với công chức phải tương xứng với giá trị sức lao động. Mặt khác, việc trả lương phải theo kết quả công việc mà không phải theo vị trí và chức danh của công việc nhằm bảo đảm công bằng, tạo động lực phấn đấu và gây dựng lòng đam mê với công việc chuyên môn mà công chức đang đảm nhiệm phù hợp với điều kiện và đặc thù công việc.

Hai là: Cần đổi mới công tác thi đua - khen thưởng, kỷ luật, đào tạo, bồi dưỡng, môi trường và điều kiện làm việc,... Mỗi cán bộ công chức cần có sự công bằng trong đánh giá, khen thưởng và kỷ luật, tạo cơ hội công bằng ở mọi vị trí phấn đấu trong cơ quan, đơn vị. Tạo dựng và duy trì được nét văn hóa lấy giá trị công việc, hiệu quả công việc, sự hài lòng của công dân và doanh nghiệp làm thước đo đánh giá năng lực của cán bộ công chức, nhằm bảo đảm tạo ra được sự công bằng, khách quan, chính xác và môi trường làm việc năng động cho công chức yên tâm làm việc.

- Điều kiện thực hiện được giải pháp là:

+ Nhà nước cần xây dựng cơ chế phối hợp chặt chẽ đồng bộ trung ương và địa phương, thực hiện phân công phân cấp trong đào tạo, có chính sách huy động nguồn đóng góp từ phía doanh nghiệp cho đào tạo.

+ Nhà nước cần bố trí ngân sách cho khoa học công nghệ về đầu tư xây dựng, phối hợp với các doanh nghiệp, chủ đầu tư trong việc xã hội hóa đào tạo nguồn nhân lực phục vụ cho ngành xây dựng

+ Các cơ sở đào tạo chuyên môn cần nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ giảng dạy, hoàn thiện hệ thống nội dung các môn học, phát triển các môn học chuyên sâu, chuyên ngành, cải thiện cơ sở vật chất cho đào tạo...

- Hiệu quả của giải pháp mang lại:

+ Việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đội ngũ cán bộ sẽ phát huy tối đa và thực hiện đảm bảo hiệu quả các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Đáp ứng nhu cầu về số lượng, chất lượng cán bộ chuyên môn cả cho khu vực công lẫn khu vực tư nhân, là nhu cầu rất cấp thiết do sự thiếu hụt nghiêm trọng các cán bộ hoạt động trong lĩnh vực xây dựng đô thị nói chung và lĩnh vực quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nói riêng.

+ Đáp ứng tiêu chí nâng cao chất lượng: Do yêu cầu thực tiễn của quá trình phát triển, chất lượng đào tạo, cũng như năng lực công tác của cán bộ công chức hoạt động trong lĩnh vực này cần phải được nâng cao, thường xuyên được cập nhật nội dung của văn bản pháp luật, thông tư, nghị định của Nhà nước và các Bộ, ngành liên quan đến quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ Nhân lực được nâng cao trình độ là yếu tố cốt lõi nâng cao hiệu quả các hoạt động quản lý qua đó góp phần phát triển kinh tế xã hội, bên cạnh đó sẽ là những hạt nhân đào tạo, bồi dưỡng và hỗ trợ các hoạt động phát triển các tập thể, cá nhân khác cho địa phương và đất nước.

+ Đáp ứng hội nhập quốc tế: Khả năng về đào tạo nguồn nhân lực của nước ta phải ngang bằng với các nước trong khu vực, năng lực làm việc của các cán bộ trong lĩnh vực này phải đáp ứng được những yêu cầu, những thách thức mà tiến trình hội nhập mang lại.

3.3.5. Giải pháp tổ chức thực hiện phân công phân cấp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

Mặc dù trong giai đoạn vừa qua, một số luật có liên quan đến hoạt động đầu tư phát triển khu đô thị như Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng... đã bước đầu quan tâm đến việc phân cấp cho các địa phương thực hiện quản

lý nhà nước về phát triển nhà ở khu đô thị nhất là phân cấp cho Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số thành phố trực thuộc Trung Ương. Nhưng nhìn chung việc phân cấp vẫn chưa triệt để, vẫn bị chi phối, chông chéo quản lý của các cơ quan quản lý nhà nước ở Trung Ương, làm ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng hiệu quả triển khai các dự án đầu tư nhà ở khu đô thị. Một số yếu kém cơ bản được đề cập bao gồm:

- Sự chông chéo về quản lý giữa các cơ quan quản lý nhà nước ở Trung Ương và địa phương; Trách nhiệm của các tổ chức quản lý nhà nước thiếu rõ ràng minh bạch; Nội dung quản lý nhà nước về phát triển nhà ở khu đô thị không được phân giao cụ thể cho các chủ thể quản lý; Hiệu quả hoạt động của các cơ quan tổ chức quản lý nhà nước về phát triển nhà ở khu đô thị thấp; Còn nặng tính ôm đồm nhưng lại thiếu cụ thể, thiếu giám sát kiểm tra của các cơ quan trung ương, trong khi vai trò của chính quyền đô thị cấp tỉnh, cấp quận và cấp quản lý trực tiếp khu đô thị không được phân cấp.

- Một số nội dung phân công phân cấp còn yếu như quản lý nhà nước về chiến lược phát triển, quy hoạch đô thị (bao gồm Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu 1/2000, quy hoạch chi tiết 1/500) về công bố danh mục các dự án phát triển nhà ở khu đô thị, về huy động và quản lý nguồn lực, về thẩm định và quyết định đầu tư các dự án, quản lý nhà nước về đền bù giải phóng mặt bằng...

Như vậy có thể thấy rằng vai trò phân công phân cấp trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là hết sức quan trọng. Để thực hiện tốt nội dung phân công phân cấp trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong giai đoạn tới cần phải hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách về phát triển nhà ở khu đô thị cũng như thực hiện việc phân công phân cấp một cách cụ thể phù hợp với thực tiễn. Cụ thể.

- Về phân cấp quản lý nhà nước

- + Nghiên cứu phân cấp cho chính quyền đô thị cấp tỉnh và cấp quận thực hiện về một số nội dung cơ bản trong quá trình triển khai đầu tư phát triển từ quy hoạch, kế hoạch, thực địa, kiểm soát dự án.

- + Nghiên cứu nội dung về quản lý quy hoạch, quản lý kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật đô thị và đề xuất phân cấp. Theo đó, Nhà nước quản lý tổng thể về quy hoạch các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị lớn. UBND tỉnh, quận, huyện được trao thêm thẩm quyền để thực hiện quy hoạch chi tiết đô thị, nhằm thực hiện cải cách

hành chính một cách thiết thực, hiệu quả, tiến tới triệt tiêu cơ chế "xin - cho" cũng như phân định rõ quyền hạn, trách nhiệm của từng cấp chính quyền đối với các nhiệm vụ quản lý nhà nước được giao, từng bước nâng cao hiệu lực, hiệu quả của các cấp chính quyền trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ Phân cấp và giao quyền cho các ban quản lý dự án đầu tư phát triển và nhà đầu tư thực hiện các công việc cụ thể trên cơ sở được chủ động thực hiện, thực hiện tốt vai trò của các cơ quan thanh tra, kiểm tra, giám sát kể cả giám sát cộng đồng.

- Về phân công nhiệm vụ cho các cơ quan quản lý nhà nước

+ Khắc phục sự chồng chéo giữa các cơ quan quản lý nhà nước ở trung ương, cụ thể là các bộ ngành về các nội dung cốt yếu có liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ Nghiên cứu sửa đổi quy định về trình tự, thủ tục, quy chế phối hợp tổ chức thực hiện trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị giữa các cơ quan, đơn vị liên quan, quy định về quản lý nhằm nâng cao chất lượng và thời gian xử lý hồ sơ cho công dân, tổ chức.

+ Phân công trách nhiệm thống nhất về các yếu tố chủ yếu trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như phân công rõ trách nhiệm về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, quản lý chất lượng, quản lý đầu tư xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn, thẩm định dự án... nhất là liên quan đến 5 bộ: Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ Khoa học công nghệ.

+ Tương tự như vậy đối với các địa phương, chính quyền đô thị cùng thực hiện phân công nhiệm vụ quản lý nhà nước cụ thể cho các sở, ngành liên quan Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và đầu tư, Sở Tài nguyên môi trường, Sở Tài chính, Sở Khoa học công nghệ.

+ Tăng cường phối hợp với thanh tra Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Chính phủ, tổ chức thanh tra, kiểm tra, giao trách nhiệm cho chính quyền địa phương, giao trách nhiệm cụ thể cho thanh tra chuyên ngành, giao Ủy ban Kiểm tra Thành ủy thành lập đoàn kiểm tra đối với việc quản lý, giám sát, trách nhiệm của lãnh đạo chính quyền địa phương ...

+ Đặc biệt cần có sự phân công cụ thể cho các ban quản lý dự án đầu tư phát triển đô thị, nhà ở khu đô thị, đối với từng khu đô thị. Làm rõ vai trò trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước đối với nhà ở khu đô thị và vai trò trách nhiệm của chủ đầu tư.

Thực hiện tốt nội dung phân công, phân cấp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở trên sẽ mang lại hiệu quả đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị theo chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, tiến độ chất lượng và hiệu quả kinh tế xã hội.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận:

Từ những nghiên cứu lý luận và đánh giá thực trạng Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, luận án đã thu được những kết luận như sau:

1. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua đã đạt được những thành tựu trong việc nâng cao chất lượng sống, góp phần tăng trưởng kinh tế, tạo lập nhà ở đáp ứng cho nhiều đối tượng trước áp lực về sự gia tăng dân số đô thị, góp phần cho an sinh xã hội,...Tuy nhiên vẫn còn rất nhiều những hạn chế trong việc quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được luận án tổng kết như sau:

- Công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật còn chồng chéo, chưa cụ thể, một số qui định còn riêng rẽ, nằm rải rác tại các Luật liên quan, chưa thống nhất và đồng bộ, dẫn đến khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai, khó khăn về thủ tục hành chính, bất cập trong giao dịch sản phẩm nhà ở, huy động vốn, thu hút các nguồn lực về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, dẫn đến việc đầu tư và kiểm soát phát triển đô thị kém hiệu quả.

- Chiến lược phát triển, quy hoạch còn chưa đồng bộ và phù hợp, công tác về xây dựng và ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn còn một số qui định chưa sát thực tế và điều chỉnh kịp thời, dẫn đến áp lực về hạ tầng, mỹ quan chung của đô thị...

- Hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản nói chung trên cả nước còn sơ khai, chưa đồng bộ giữa các cơ quan quản lý nhà nước.

- Công tác về phát triển nguồn nhân lực cũng cần được quan tâm hơn nữa, như việc đào tạo lại, giao lưu học hỏi và hội nhập với những kỹ thuật tiên tiến, đặc biệt thời gian qua công tác về thanh tra, giám sát còn bị buông lỏng ở các địa phương, hiện tượng cấp phép các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tràn trãi, vi phạm xử lý không quyết liệt, không đủ tính răn đe, dẫn đến khiếu kiện và bức xúc trong xã hội.

2. Để góp phần giải quyết các vấn đề trên, Luận án đã nghiên cứu và có một số đóng góp mới với nội dung chủ yếu như sau:

- Luận án xây dựng khung lý thuyết nhằm bổ sung cơ sở lý luận, làm rõ hơn các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Luận án đã hệ thống, sơ đồ hóa nội dung những vấn đề cơ bản của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, đưa ra một số tiêu chí đánh giá, tổng hợp số liệu, từ khảo sát và báo cáo từ các cơ quan quản lý nhà nước thực trạng về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua, đánh giá những nhân tố ảnh hưởng, so sánh, phân tích đánh giá tình hình quản lý nhà nước nhằm tìm ra hạn chế và nguyên nhân cơ bản.

- Trên cơ sở phân tích đánh giá thực trạng, Luận án đã nghiên cứu đề xuất một số giải pháp về xây dựng kế hoạch, chiến lược, quy hoạch cũng như đưa ra giải pháp cụ thể nhằm nâng cao chất lượng và hiệu lực hiệu quả của quản lý nhà nước, đề xuất giải pháp về xây dựng văn bản quy phạm pháp luật nhằm bổ sung hoàn thiện, nâng cao chất lượng, tính đồng bộ về văn bản quy phạm pháp luật, về chiến lược, quy hoạch..., tăng cường thanh tra, giám sát và xử lý vi phạm nhằm kịp thời khắc phục những hạn chế, bất cập tồn tại trong thời gian qua của hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

3. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được coi là một phạm trù rộng lớn và phức tạp, là một phần quan trọng của nội dung quản lý phát triển đô thị, bởi lẽ, nó có liên quan đến cơ chế, chính sách ở nhiều cấp, nhiều ngành, từ trung ương đến địa phương. Việc tiếp cận và khảo sát số liệu gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là số liệu chính xác về giao dịch nhà ở tại các khu đô thị, do có những số liệu mang tính bảo mật đối với các chủ đầu tư dự án, cũng như chưa được thẩm định bởi các cơ quan quản lý nhà nước. Nên luận án còn một số hạn chế về phân tích đánh giá thực trạng về giao dịch sản phẩm nhà ở khu đô thị, NCS hy vọng sẽ có những nghiên cứu đánh giá, phân tích dữ liệu chuyên sâu về nội dung này trong những nghiên cứu tiếp sau.

Kiến nghị:

Trên cơ sở các kết quả có được từ việc thực hiện nghiên cứu đề tài “ Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam”, Luận án có một số các kiến nghị sau đây:

1). Một số kiến nghị chung:

- Bộ, ngành, địa phương sớm ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã được giao; theo chức năng, nhiệm vụ được giao rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực Bộ, ngành, địa phương mình quản lý để đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

- Xem xét, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung quản lý trong các văn bản có liên quan theo đề xuất trong Luận án với mục tiêu nâng cao hiệu quả khi đầu tư các dự án khu đô thị, dự án nhà ở trên cơ sở hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiêm túc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai tại địa phương; thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo, phản ánh kịp thời những vướng mắc, bất cập trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về Bộ Tài nguyên và Môi trường để có giải pháp tháo gỡ kịp thời.

- Tiếp tục triển khai thực hiện công tác điều tra khảo sát, thu thập số liệu về các dự án đầu tư phát triển nhà ở một cách thường xuyên, liên tục, có hệ thống nhằm xây dựng cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin về thị trường nhà ở thống nhất từ Trung ương tới địa phương, yêu cầu các địa phương và doanh nghiệp thực hiện chế độ báo cáo nghiêm túc, tập trung, đầy đủ, kịp thời, làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách, xây dựng chiến lược về nhà ở hiệu quả hơn nữa trong thời gian tới;

2). Một số kiến nghị cụ thể đến các cơ quan quản lý nhà nước và phương hướng cho các nghiên cứu tiếp sau của luận án:

- Các cơ quan có thẩm quyền cần nghiên cứu xây dựng hệ thống dữ liệu quản lý chặt chẽ việc quản lý thị trường giao dịch sản phẩm nhà ở tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở; các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc phải có quy hoạch sử dụng đất đai lâu dài; phải công khai quy hoạch để chống đầu cơ đất đai, dự án treo. Các dự án phát triển nhà ở phải ưu tiên xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội đồng bộ, bảo

đảm các công trình dịch vụ công đa dạng, cảnh quan và môi trường sống văn minh, hiện đại. Phải tính toán đa dạng hoá nguồn cung ngay từ khâu phê duyệt dự án đáp ứng nhu cầu của các đối tượng tiêu dùng khác nhau.

- Nghiên cứu thí điểm việc một số mô hình quỹ nhà ở xây dựng mới hàng năm có giá phù hợp với khả năng chi trả cho người có thu nhập thấp, thông qua một số biện pháp như miễn giảm tiền sử dụng đất; ưu đãi về thuế đối với các dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp; trích một tỷ lệ nhất định của nguồn thu từ tiền giao đất, cho thuê đất của dự án thương mại, tiền bán nhà và cho thuê nhà của nhà nước.

- Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách theo hướng bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, tôn trọng các quy luật thị trường; tăng tính cạnh tranh, tiếp tục hoàn thiện một số chính sách tài chính, tín dụng thuế... hợp lý để khuyến khích hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị lành mạnh và đúng hướng, như việc áp dụng chính sách thuế lũy tiến trong việc sử dụng đất để góp phần tránh đầu cơ.

- Tiếp tục thực hiện quyết liệt hơn công tác cải cách hành chính trong việc đấu giá đất, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất. Trước mắt cần phải quản lý chặt chẽ việc đấu thầu đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm hạn chế những tiêu cực đã xảy ra trong thời gian qua.

- Tăng cường sự giám sát thi hành pháp luật của các Sở ban ngành, chính quyền địa phương nơi có dự án đầu tư phát triển nhà ở bằng các chương trình giám sát với các nội dung cụ thể. Kiểm tra trách nhiệm, mức độ hoàn thành nhiệm vụ của các cơ quan kiểm tra, giám sát, công bố kết quả công khai để mọi người dân cùng biết...

Trong khuôn khổ phạm vi nội dung và thời gian nghiên cứu có hạn, nên quá trình nghiên cứu gặp nhiều khó khăn, hạn chế trong việc điều tra, khảo sát trên diện rộng. Luận án không tránh khỏi những khiếm khuyết, vì vậy NCS rất mong Hội đồng bảo vệ luận án và các chuyên gia góp ý bổ sung thêm để giúp luận án được hoàn thiện hơn.

NCS xin chân thành cảm ơn!

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ

KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU LUẬN ÁN

- 1 “Những bất cập trong chính sách giao, cho thuê đất và các giải pháp hoàn thiện chính sách cho thuê đất”, *Tạp chí Kinh tế Xây dựng – Viện Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng*, số 06, tháng 12/2012.
- 2 “Giải pháp cho Doanh nghiệp Bất động sản nội địa”, *Tạp chí Quản lý Kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương*, số 57, tháng 12/2013.
- 3 “Một số giải pháp nhằm kiểm soát việc triển khai các dự án nhà ở hiện nay tại thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Kinh tế Xây dựng – Viện Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng*, số 03, tháng 7/2017.
- 4 “Quản lý đầu tư khai thác dự án khu đô thị mới- đề xuất một số giải pháp”, *Tạp chí Xây dựng và Đô thị*, số 55, tháng 9/2017.
- 5 “Các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất giải pháp điều tiết giá bất động sản”, *Tạp chí Xây dựng và Đô thị*, số 55, tháng 9/2017.
- 6 “ Về một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam” *Tạp chí kinh tế và dự báo*, số 02, tháng 01/2018.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tài liệu tiếng Việt

1. Trần Thị Lan Anh (2015), “Đổi mới công tác quy hoạch xây dựng đô thị hướng tới phát triển bền vững”, *Thông tin Khoa học công nghệ*, <http://www.xaydung.gov.vn/>, Cục Phát triển Đô thị – Bộ Xây dựng, Hà Nội
2. Bộ Xây dựng (2015), Báo cáo tình hình cấp phép xây dựng và vi phạm trật tự xây dựng ở các địa phương từ năm 2010 đến 2015, Hà Nội.
3. Phạm Văn Bình (2015) nghiên cứu đề tài “*Chính sách thuế nhà ở đất ở tại Việt nam*” Luận án Tiến sĩ, Trường ĐHKQTĐ.
4. Bộ Xây dựng - Cục phát triển đô thị (2015), “*Thực trạng đô thị hóa, phát triển đô thị và những yêu cầu cần đổi mới tại Việt Nam*”, *Phát triển đô thị*, Hà Nội.
5. Bộ Tài nguyên và môi trường (2015), Báo cáo “*Công tác quản lý nhà nước về đất đai năm 2014, và 6 tháng đầu năm 2015 và tình hình triển khai luật đất đai và những vấn đề cần giải quyết tháo gỡ*”, Hà Nội.
6. Bộ Xây dựng - Cục Quản lý nhà và thị trường Bất động sản (2014), “*Chiến lược phát triển thị trường bất động sản*”, Hà Nội.
7. Bộ xây dựng, Báo cáo Kết quả hoạt động năm 2015 của Ban Chỉ đạo về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
8. Bộ xây dựng (2008), Quy chuẩn xây dựng Việt Nam(01:2008/BXD).
9. Báo cáo Số: 17 /BC-UBND -TP.Hồ Chí Minh (2016), *Về kiểm tra, rà soát tình hình thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*.
10. Bộ xây dựng, *Quyết định 134/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án tái cơ cấu ngành Xây dựng gắn liền với chuyển đổi mô hình tăng trưởng theo hướng nâng cao chất lượng, hiệu quả và năng lực cạnh tranh giai đoạn 2014-2020*, ngày 26 tháng 01 năm 2015

11. Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bồng (2011), Giáo trình về “*Quản lý đất đai và bất động sản đô thị*”.
12. Chính phủ (2013), *Nghị định 11/2013/NĐ - CP ngày 14/1/2013 quy định Về quản lý đầu tư phát triển đô thị*, Hà Nội.
13. Chính phủ(2002), “*Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2020*” Quyết định số 112/2002/QĐ-TTG.
14. Chính phủ(2011), “*Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*”, Quyết định số 2117/QĐ-TTG.
15. Chính phủ, *Nghị định số 42/2009/NĐ - CP ngày 07/05/2009 về việc phân loại đô thị*, Hà Nội.
16. Chính phủ (2015),*Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
17. Chính phủ (2015), *Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở 2014*, Hà Nội.
18. Chính phủ (2015), *Nghị định số 59/2015/NĐ - CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng*, Hà Nội.
19. Chính phủ (2013), *Nghị định số 26/2013/NĐ - CP ngày 29/03/2013 về tổ chức và hoạt động của thanh tra ngành xây dựng*, Hà Nội.
20. Phạm Hùng Cường (2014), *Quy hoạch đô thị*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
21. Nguyễn Ngọc Châu (2011), Giáo trình “*Quản lý quy hoạch xây dựng và kết cấu hạ tầng ở đô thị*”, Nhà xuất bản Giáo dục Việt Nam.
22. Nguyễn Văn Cương,*Bản chất của hoạt động xây dựng pháp luật*, Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp, <http://ktvb.moj.gov.vn/qt/tintuc>.
23. Nguyễn Dương Danh(2011), đề án cấp Bộ “*Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam 2011-2050*”, Viện kinh tế xây dựng- Bộ Xây Dựng.
24. Phạm Xuân Dương (2010), *Quản lý nhà nước về đô thị hóa trong tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập kinh tế quốc tế ở tỉnh Thái*

- Nguyễn*, luận án tiến sĩ Quản lý hành chính công, Học viện Hành chính, Hà Nội.
25. Phạm Kim Giao (2007), *Giáo trình Quản lý Nhà nước về đô thị*, Học viện Hành chính quốc gia, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
 26. Nguyễn Văn Hoàng (2009), *”Nâng cao năng lực quản lý đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị (Ứng dụng Hà Nội)”*, luận án tiến sĩ Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
 27. Đỗ Mỹ Linh (2003), *Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả đầu tư phát triển nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp tại Hà nội trong 10 năm trở lại đây*, luận văn thạc sĩ Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.
 28. Phạm Trọng Mạnh (2010), *Quản lý đô thị*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
 29. Nguyễn Hoàng Minh (2015), *Quản lý xây dựng theo quy hoạch khu đô thị mở rộng quận Hà Đông thành phố Hà Nội*, luận án tiến sĩ Quản lý đô thị, Trường Đại học Kiến trúc, Hà Nội.
 30. Nguyễn Văn Mộng (2012), *”Pháp luật về thanh tra xây dựng ở Việt Nam hiện nay”*, Luận văn thạc sĩ, Trường Đại Học Quốc Gia Hà Nội.
 31. Đào Ngọc Nghiêm (29/04/2014), *”Thực tiễn quản lý quy hoạch - Kiến trúc và đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội”*, Báo cáo tại Hội thảo về chất lượng và công nghệ xây dựng nhà cao tầng.
 32. Phạm Thị Nhung (2013), *Giải pháp cải thiện công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch trong đô thị tại các quận nội thành Hà Nội*, luận văn thạc sĩ Kinh tế xây dựng, Đại học Xây dựng, Hà Nội.
 33. Doãn Hồng Nhung, Trịnh Thị Mai Phương (2010), *“Hoàn thiện pháp luật về Quy hoạch đô thị ở Việt Nam”*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
 34. Lê Thanh Ngọc, (2014), *“Bong bóng Bất động sản để ở tại Thành Phố Hồ Chí Minh”*, Trường Đại học Ngân hàng Thành Phố Hồ Chí Minh.

35. Nguyễn Bạch Nguyệt (2012), Giáo trình “*Quản Lý Hành Chính Nhà nước*”, NXB Trường ĐHKT Quốc dân.
36. Quốc hội khóa 13 (2014), *Luật Xây dựng số 50/2014/QH13*, ngày 18 tháng 6 năm 2014, Hà Nội.
37. Quốc hội khóa 12 (2009), *Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12*, ngày 17/6/2009, Hà Nội.
38. Quốc hội khóa 13 (2014), *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13*, ngày 25 tháng 11 năm 2014, Hà Nội.
39. Nguyễn Quang (2009), báo cáo đề tài”Nghiên cứu hồ sơ Lĩnh vực nhà ở ” tại hội thảo UN – Habitat.
40. Sở Xây dựng thành phố Hà Nội (2015), *Báo cáo quản lý trật tự xây dựng năm 2014*, Hà Nội.
41. Phan Trường Sơn (2014), “*Nâng cao vai trò, năng lực quản lý nhà nước về quản lý xây dựng trong lĩnh vực phát triển đô thị của thành phố Hồ Chí Minh*”, Tạp chí Sài Gòn đầu tư và Xây dựng, tháng 3/2014.
42. TS.Nguyễn Khắc Thái Sơn (2007), Giáo trình “*Quản lý nhà nước về đất đai*”, Trường Đại học Thái nguyên.
43. Nguyễn Đăng Sơn, “*Cần đáp ứng nhu cầu nhân lực cho quản lý đô thị thành phố Hồ Chí Minh*”, Hội thảo giáo dục và đào tạo đại học - cao đẳng về đáp ứng nhu cầu nhân lực phát triển cho sự phát triển công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh.
44. Nguyễn Đăng Sơn (2005), *Phương pháp tiếp cận mới về quy hoạch và quản lý đô thị*, Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
45. Nguyễn Hữu Tri, Nguyễn Lan Phương (2006), Giáo trình “*Quản Lý Hành Chính Nhà nước*”, NXB Khoa học và kỹ thuật.
46. Phạm Ngọc Tuấn (2015), “*Phát triển các Khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh theo hướng bền vững*” luận án tiến sỹ Đại học Kiến trúc TP.HCM.

47. Nguyễn Phạm Quang Tú (2013), *“Khảo sát đánh giá tình hình và hiệu quả đầu tư các khu đô thị mới, trên cơ sở đó đề xuất cơ chế chính sách nhằm nâng cao hiệu quả quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu đô thị mới”*, Hà Nội, Dự án sự nghiệp kinh tế, Viện kinh tế xây dựng – Bộ Xây Dựng.
48. Đinh Trọng Thắng (2014) , *“Cơ sở lý luận và thực tiễn phát triển các kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đô thị tại Việt Nam”*, Hà Nội, Luận án tiến sĩ, Viện nghiên cứu Kinh tế Quản lý Trung Ương- Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư.
49. Phạm Ngọc Trữ (2015) nghiên cứu đề tài *” Đô thị trung tâm với việc phát triển kinh tế - xã hội vùng Đồng bằng sông Hồng ”*
50. Nguyễn Anh Tuấn (2012), Đề tài nghiên cứu khoa học, Mã số: RD 10-02 *“Nghiên cứu đánh giá hiệu quả kinh tế xã hội của các dự án đầu tư phát triển khu đô thị mới, mô hình tổ chức và quản lý các hoạt động công ích trong khu đô thị mới hình thành theo các dự án đầu tư”*, Viện kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng.
51. Đỗ Thanh Tùng(2007),*”Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội ”*, Luận án Tiến sĩ.
52. Nguyễn Thị Minh Thu (2015), Giáo trình - Bộ môn Kế hoạch và đầu tư, *Quản lý và kế hoạch hóa đầu tư*, Học Viện Nông Nghiệp Việt Nam.
53. Phùng Anh Tiến (2012), *“Đào tạo nâng cao năng lực quản lý đô thị để kiểm soát sự phát triển”*, *Trung tâm nghiên cứu đô thị và phát triển – CEFURDS*, Hà Nội.
54. Lê Đàm Ngọc Tú (2012), Giáo trình *“Quy hoạch xây dựng phát triển đô thị”*, Đại học Xây dựng Miền trung, Khoa Kiến trúc.
55. Nguyễn Mạnh Tuấn, (2012), *Một số kinh nghiệm công tác Quy hoạch, quản lý đô thị Trung Quốc*, Tạp chí Kiến trúc Việt Nam.
56. Viện Kinh tế xây dựng (2016), Báo cáo Số: 1205/VKT-BC, *Tổng hợp số liệu báo cáo về tình hình triển khai xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản trong quý I năm 2016 trên địa bàn thành phố Hà Nội*.

57. Lê Hồng Vân (2017), “*Đề tài nghiên cứu khoa học, Mã số: RD 02-16 “Đánh giá mức độ ảnh hưởng của một số yếu tố cơ bản tác động đến sự biến động của thị trường bất động sản làm cơ sở nâng cao công tác dự báo và điều hành, quản lý điều hành thị trường bất động sản ở Việt Nam”*”, Viện kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng.
58. Vũ Thị Vinh (2008), “*Xây dựng định hướng phát triển đô thị bền vững mục tiêu hướng tới của các đô thị Việt Nam*”, Bộ Xây dựng –Kỷ yếu hội thảo phát triển đô thị bền vững ở Việt Nam, Hà Nội.
59. Nguyễn Thế Vinh (2003), “*Hoàn thiện Quản lý nhà nước về đất đai quận Tây Hồ*”, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.
60. Đặng Hùng Võ (2009), “*Toàn cảnh thị trường Bất động sản Việt Nam*”, *Đặc san báo đầu tư*, Hà Nội.
61. Nguyễn Thị Hải Yến (2015), luận án: “*Đầu tư cá nhân trên TT BĐS khu vực Hà Nội*”, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

Tài liệu tiếng Anh

62. Arthur C. Nelson(2002), của Georgia Institute of Technology, Rolf Pendall của Đại học Cornell, Casey J. Dawkins của Georgia Institute of Technology, Gerrit J. Knaap, đã công bố báo cáo nghiên cứu về “*Mối liên hệ giữa tăng trưởng và khả năng mua nhà*” .
63. Belinda Yuen(01/05/2005) công bố hai công trình nghiên cứu về “*Phát triển đô thị và bảo tồn bản sắc*” và “*Singapore Nhà ở, đô thị và chất lượng của cuộc sống*” thuộc Khoa Bất động sản và môi trường, Đại học Quốc gia Singapore.
64. GrabovuriP.G (2016), “*Kinh tế và quản lý bất động sản*”,Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.
63. Ministry of land, in frastructure Trasnpot (12/5/2016), “*Housing Supply Policy of Korea*”.

65. Leon Glicksman & Juintown Lin(2006), “*Thiết kế nhà ở đô thị bền vững tại trung quốc*”, Nhà xuất bản Đại học Quốc Gia Hà Nội.
66. LEE Shang Ki (2009),”*Kinh nghiệm phát triển nhà ở đô thị tại Hàn Quốc*”, Tạp chí Hội Quy hoạch phát triển Đô thị Việt Nam.
67. Masahiro Kobayashi (3/2006), “ *Chính sách nhà ở và thị trường nhà cửa ở Nhật Bản*” trong báo cáo thường kỳ của Viện nghiên cứu Ngân hàng Phát triển Châu Á(ADB).
68. MargeryAustinTurnerKarenDestorelBrown;MaryCunningham; NoahSawyer (12/2003) đã công bố báo cáo về, “*Chiến lược nhà ở cho tất cả người dân địa phương: Bài học 70 năm về chính sách và thực tiễn*” tại Brookings Institution.
69. Muiyiwa Elijah Muiyiwa Elijah Agunbiade (9/2012) Luận án tiến sĩ” Quản lý đất ở” Đại họcMelbourne, Melbourne, Victoria 3010, Australia.
70. Olotuah. A.O. và Bobadoye (2009) về “*Cung cấp nhà ở bền vững cho người nghèo đô thị*” công bố tại Khoa Kiến trúc, Đại học Công nghệ Liên bang Akure Nigeria.
71. Terencem.Milstead (2008), Luận án tiến sĩ ” *Phát triển đô thị tại POST-SOVIET*”, tại ĐẠI HỌC KHOA HỌC XÃ HỘI Bang FLORIDA.
72. Terencem.Milstead (8/2009), báo cáo “National Urban Development Housing Framework (2009-2016)”*Phát triển nhà ở trong phạm vi phát triển đô thị quốc gia 2009-2016*”, Viện Nghiên cứu Philippine.

PHỤ LỤC

Phụ lục 01

Phiếu khảo sát doanh nghiệp về đánh giá Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam

Thông tin về Nghiên cứu sinh (NCS):

- Họ và tên:
- Cơ quan công tác:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Email:

NCS tiến hành khảo sát nhằm thu thập thêm thông tin về vấn đề Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam. Kết quả khảo sát cung cấp những số liệu hữu ích để phục vụ cho nghiên cứu luận án tiến sĩ của NCS, đề tài “*Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam*”, làm cơ sở đề xuất những giải pháp nâng cao chất lượng về Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

Thời gian khảo sát: Từ tháng 04 đến tháng 12 năm 2016.

Đối tượng khảo sát:

Đối tượng điều tra là 50 Doanh nghiệp, 10 cơ quan tổ chức liên quan đến lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, và các chuyên gia khác. Đối tượng điều tra được chia theo chức năng, nhiệm vụ chính gồm 4 loại hình DN sau đây:

+ *Doanh nghiệp Tư vấn quy hoạch, thiết kế:* là các DN tiến hành hoạt động quy hoạch, thiết kế, tư vấn về dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ *Nhà thầu Xây dựng:* là các DN tiến hành hoạt động xây dựng các công trình về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ *Doanh nghiệp bất động sản:* là các đơn vị hoạt động chính trong việc kinh doanh, khai thác, môi giới và là chủ đầu tư các dự án về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

+ *Cơ quan tổ chức*: Sở xây dựng, Cục, vụ, viện nghiên cứu kinh tế thuộc các Bộ ngành, cơ quan Trung Ương.

Phương pháp khảo sát: điều tra chọn mẫu, sử dụng bảng hỏi về điều tra xã hội học.

Số lượng phiếu khảo sát: 450 phiếu điều tra

Mẫu phiếu khảo sát về Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam được xây dựng như sau:

Phần I. Thông tin chung của đối tượng khảo sát.

Phần II. Các nội dung đánh giá về Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam

+ Tính hiệu lực của

+ Tính hiệu quả

+ Tính phù

+ Tính bền vững

Phần III. Những ý kiến đánh giá khác

Phụ lục 02

PHIẾU SỐ 1: LẤY Ý KIẾN CHUYÊN GIA**I. Thông tin chung của đối tượng khảo sát.**

1. Họ và tên người đánh giá:.....

2. Địa chỉ:

II. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN ĐÁNH GIÁ TIÊU CHÍ HIỆU LỰC TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ VIỆT NAM HIỆN NAY

(Lựa chọn đáp án phù hợp nhất đối với mỗi câu hỏi dưới đây theo mức độ đồng ý với nhận định của tác giả theo 5 cấp độ: 1. Rất không đồng ý; 2. Không đồng ý; 3. Phân vân; 4. Đồng ý; 5. Hoàn toàn đồng ý).

Ký hiệu	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
		Rất không đồng ý	Không đồng ý	Phân vân	Đồng ý	Hoàn toàn đồng ý
HL1	Mức độ đáp ứng tính công khai minh bạch quy hoạch của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị					
HL2	Mức độ đầy đủ, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam					
HL3	Đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên của cán bộ công chức tại các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị					
HL4	Đánh giá tính phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận trong hệ thống hành chính, về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị					
HL5	Mức độ thực hiện của các doanh nghiệp về pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam					

III. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN KHÁC

.....

Ký tên

Phụ lục 03

PHIẾU SỐ 2: LẤY Ý KIẾN CHUYÊN GIA**I. Thông tin chung của đối tượng khảo sát.**

1. Họ và tên người đánh giá:.....

2. Địa chỉ:

II. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN ĐÁNH GIÁ TIÊU CHÍ HIỆU QUẢ TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ VIỆT NAM HIỆN NAY

(Lựa chọn đáp án phù hợp nhất đối với mỗi câu hỏi dưới đây theo mức độ đồng ý với nhận định của tác giả theo 5 cấp độ: 1. Rất không đồng ý; 2. Không đồng ý; 3. Phân vân; 4. Đồng ý; 5. Hoàn toàn đồng ý).

Ký hiệu	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
		Rất không đồng ý	Không đồng ý	Phân vân	Đồng ý	Hoàn toàn đồng ý
HQ1	Mức độ hoàn thành kế hoạch trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở tại các địa phương					
HQ2	Mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị					
HQ3	Hiệu quả công tác tuyên truyền phổ biến văn bản QPPL tại các địa phương					
HQ4	Mức độ hiệu quả quản lý về quy hoạch trong việc đáp ứng mục tiêu kinh tế xã hội trong việc phát triển nhà ở khu đô thị tại các địa phương thời gian qua với chiến lược phát triển nhà ở đô thị của quốc gia					

III. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN KHÁC

.....

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh (chị)**Ký tên**

Phụ lục 04

PHIẾU SỐ 3: LẤY Ý KIẾN CHUYÊN GIA**I. Thông tin chung của đối tượng khảo sát.**

1. Họ và tên người đánh giá:.....

2. Địa chỉ:

II. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN ĐÁNH GIÁ TIÊU CHÍ PHÙ HỢP TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ VIỆT NAM HIỆN NAY

(Lựa chọn đáp án phù hợp nhất đối với mỗi câu hỏi dưới đây theo mức độ đồng ý với nhận định của tác giả theo 5 cấp độ: 1. Rất không đồng ý; 2. Không đồng ý; 3. Phân vân; 4. Đồng ý; 5. Hoàn toàn đồng ý).

Ký hiệu	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
		Rất không đồng ý	Không đồng ý	Phân vân	Đồng ý	Hoàn toàn đồng ý
PH1	Mức độ phù hợp của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với thực tế phát triển nhà ở đô thị của Việt Nam thời gian qua					
PH2	Mức độ phù hợp quy hoạch chung, mức độ phù hợp của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các địa phương trong thời gian qua					
PH3	Chất lượng nguồn nhân lực của hệ thống quản lý nhà nước và tốc độ phát triển về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua ở Việt nam					

III. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN KHÁC

.....

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh (chị)**Ký tên**

Phụ lục 05

PHIẾU SỐ 4: LẤY Ý KIẾN CHUYÊN GIA**I. Thông tin chung của đối tượng khảo sát.**

1. Họ và tên người đánh giá:.....

2. Địa chỉ:

II. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN ĐÁNH GIÁ TIÊU CHÍ BỀN VỮNG TRONG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở KHU ĐÔ THỊ VIỆT NAM HIỆN NAY

(Lựa chọn đáp án phù hợp nhất đối với mỗi câu hỏi dưới đây theo mức độ đồng ý với nhận định của tác giả theo 5 cấp độ: 1. Rất không đồng ý; 2. Không đồng ý; 3. Phân vân; 4. Đồng ý; 5. Hoàn toàn đồng ý)

Ký hiệu	CÂU HỎI	TRẢ LỜI				
		Rất không đồng ý	Không đồng ý	Phân vân	Đồng ý	Hoàn toàn đồng ý
BV1	Mức độ gắn kết của chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở của quốc gia					
BV2	Quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua, đã đảm bảo mục tiêu phân phối bình đẳng sản phẩm nhà ở tại các dự án nhà ở khu đô thị.					
BV3	Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam đảm bảo về các yếu tố xâm phạm các di tích tự nhiên, di tích lịch sử, văn hóa và công trình công cộng.					

III. ANH/CHỊ CHO Ý KIẾN KHÁC

.....

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của anh (chị)**Ký tên**

Phụ lục 06

Kết quả đo lường Quản lý Nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam

a. Kết quả đo lường tính hiệu lực

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
HL1. Mức độ đáp ứng tính công khai minh bạch quy hoạch của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	0	3,7	32,2	54,1	10
HL2. Mức độ đầy đủ, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam	0	8,9	33	49,9	8,2
HL3. Đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên của cán bộ công chức tại các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	0	2,1	52	44	1,9
HL4. Đánh giá tính phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận trong hệ thống hành chính, về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	0	15	47	38	0
HL5. Mức độ thực hiện của các doanh nghiệp về pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam	0	20	29	41,5	9,5

b. Kết quả đo lường tính hiệu quả

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
HQ1. Mức độ hoàn thành kế hoạch trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở tại các địa phương	13	39,5	44	3,5	0
HQ2. Mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị	5,5	20,4	53,6	20,5	0
HQ3. Hiệu quả công tác tuyên truyền phổ biến văn bản QPPL tại các địa phương.	2,7	51,5	33,8	12	0

HQ4. Mức độ hiệu quả quản lý về quy hoạch và đáp ứng mục tiêu kinh tế xã hội trong việc phát triển nhà ở khu đô thị tại các địa phương thời gian qua với chiến lược phát triển nhà ở đô thị của quốc gia	2	9,6	43,2	45,2	0
--	---	-----	------	------	---

c. Kết quả đo lường tính phù hợp

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
PH1. Mức độ phù hợp của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với thực tế phát triển nhà ở đô thị của Việt Nam thời gian qua	0	21,4	57,4	21,2	0
PH2. Mức độ phù hợp quy hoạch chung, mức độ phù hợp của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong xây dựng của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở các địa phương trong thời gian qua	5,5	20,4	53,6	20,5	0
PH3. Chất lượng nguồn nhân lực của hệ thống quản lý nhà nước và tốc độ phát triển về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua ở Việt nam	2,7	51,5	33,8	12	0



d. Kết quả đo lường tính bền vững

Chỉ tiêu	Tỷ lệ đồng ý (%)				
	1	2	3	4	5
BV1. Mức độ gắn kết của chính sách đầu tư phát triển nhà ở đô thị của địa phương với chiến lược đầu tư phát triển nhà ở của quốc gia	2,9	17	60,3	19,8	0
BV2. Quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua, đã đảm bảo mục tiêu đáp ứng nhu cầu sản phẩm nhà ở khu đô thị cho người dân.	0	9,1	51,4	39,5	0
BV3. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam đảm bảo quy hoạch về các yếu tố xâm phạm các di tích tự nhiên, di tích lịch sử, văn hóa và công trình công cộng.	2,7	51,5	61,4	29,1	0

Phụ lục 07

							Diện tích	Loại BDS	393
Ngày công chứng	Số hợp đồng	Tên hợp đồng	Bên liên quan	Nội dung	Công chứng viên	Tổ chức công chứng			0
23/11/2017	2924/2017/HĐCN	HĐ chuyển toàn bộ QSD đất	Bên A: Ông Lã Toàn Thắng, sinh ngày 19/01/1973, Giấy chứng minh nhân dân số 013071015 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/03/2008;	Tài sản:	Đoàn Văn Hách	Văn Phòng Công Chứng Nguyễn Thị Trà Giang			0
			Cùng vợ là: Bà Hoàng Thị Thanh Hương, sinh ngày 12/06/1980, Giấy chứng minh nhân dân số 013071014 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/03/2008;	Toàn bộ quyền sử dụng đất , theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ” số: CG 623039; Số vào sổ cấp GCN: CS-LB 06914 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 23/03/2017.					0
			Cả hai ông bà cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: 25 ngách 86/20 phố Hào Nam, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.	- Thừa đất số: (244(1)-2)- 2+(244(2)-2)-2; - Tờ bản đồ số: 23;					0
				- Địa chỉ: Tổ 16, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;			35	rl	1

Phụ lục 08

[illegible]

Phụ lục 09**Một số văn bản pháp luật liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị giai
đoạn 2011 – nay**

TT	Luật	Các văn bản dưới luật	Nội dung cơ bản
1	Luật Đất đai 2013	Nghị định 43/2014/NĐ-CP Nghị định 44/2014/NĐ-CP Nghị định 45/2014/NĐ-CP Nghị định 46/2014/NĐ-CP Nghị định 47/2014/NĐ-CP Nghị định 102/2014/NĐ-CP Nghị định 104/2014/NĐ-CP Nghị định 135/2016/NĐ-CP Nghị định 01/2017/NĐ-CP Nghị định 35/2017/NĐ-CP	Qui định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến việc đầu tư phát triển đô thị. Quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Liên quan trực tiếp đến việc bố trí quỹ đất để phát triển thị trường BĐS.
2	Luật Kinh doanh Bất động sản 2014	Nghị định 76/2015/NĐ-CP Nghị định 79/2016/NĐ-CP	Quy định hoạt động kinh doanh BĐS
3	Luật Nhà ở 2014	Nghị định 99/2015/NĐ-CP Nghị định 100/2015/NĐ-CP Nghị định 101/2015/NĐ-CP Nghị định 117/2015/NĐ-CP	Quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng và giao dịch nhà ở
4	Luật Doanh nghiệp 2014	Nghị định 78/2015/NĐ-CP; Nghị định 96/2015/NĐ-CP.	Quy định về tạo lập, tổ chức và hoạt động liên quan đến doanh nghiệp
5	Luật Đầu tư 2014	Nghị định 30/2015/NĐ-CP; Nghị định 15/2015/NĐ-CP.	Quy định hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam
		Nghị định 15/2015/NĐ-CP Quyết định 23/2015/QĐ-TT	Quy định về việc đầu tư theo hình thức đối tác công tư
6	Luật Xây dựng 2014	Nghị định 32/2015/NĐ-CP; Nghị định 37/2015/NĐ-CP; Nghị định 44/2015/NĐ-CP; Nghị định 46/2015/NĐ-CP; Nghị định 59/2015/NĐ-CP Nghị định 42/2017/NĐ-CP;	Quy định về hoạt động đầu tư xây dựng
7	Bộ Luật Dân sự 2015 (Luật số 91/2015/QH13)	-	Có liên quan đến việc điều chỉnh các quan hệ Quyền tài sản về đất đai và BĐS; Giao dịch dân sự về BĐS

Phụ lục 10

Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan

Luật xây dựng:

Luật xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật số 38/2009/QH12 năm 2009; Luật xây dựng 2014 có hiệu lực từ ngày 01/01/2015; Nghị định 32/2015/NĐ-CP về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định 37/2015/NĐ-CP hướng dẫn về hợp đồng xây dựng; Nghị định 44/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 46/2015/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định 42/2017/NĐ-CP sửa đổi 59/2015/NĐ-CP quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Luật kinh doanh bất động sản

Luật kinh doanh bất động sản năm 2006

Luật Kinh doanh BĐS 2014 và các văn bản hướng dẫn

Luật nhà ở

Luật Nhà ở năm 2005

Luật sửa đổi, bổ sung Luật nhà ở năm 2009

Luật Nhà ở 2014 được Quốc hội ban hành ngày 25/11/2014, có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2015 và thay thế cho Luật Nhà ở 2005.

Luật đất đai

Luật Đất đai năm 2003

Luật Đất Đai năm 2003 và Luật sửa đổi năm 2009

Luật Quy hoạch đô thị

Luật Quy hoạch đô thị, số 30/2009/QH12 của Quốc hội về quy hoạch đô thị

Nghị định 37/2010/NĐ-CP lập, thẩm định, phê duyệt quản lý quy hoạch

Nghị định 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng văn bản hợp nhất 01/VBHN-VPQH 2015 hợp nhất Luật quy hoạch đô thị.

Nghị định về đầu tư phát triển đô thị

Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của chính phủ, về Quy chế khu đô thị mới; Nghị định số: 11/2013/NĐ-CP, Về quản lý đầu tư phát triển đô thị.