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

Người cam đoan

Nguyễn Văn Hoàng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN..... 1

MỤC LỤC 2

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT 5

DANH MỤC CÁC BẢNG 6

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ VÀ PHỤ LỤC..... 7

PHẦN MỞ ĐẦU 8

Chương I: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở ĐÔ THỊ 14

1.1. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở ĐÔ THỊ **14**

1.1.1. Khái niệm về thị trường nhà ở, đất ở đô thị **14**

1.1.2. Các yếu tố cấu thành thị trường nhà ở, đất ở đô thị **15**

1.1.3. Đặc điểm thị trường nhà ở, đất ở đô thị **24**

1.2.NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở ĐÔ THỊ **27**

1.2.1. Quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị **27**

1.2.2. Năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị **36**

1.2.3. Nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị **44**

1.2.4. Nội dung nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị **50**

1.3. KINH NGHIỆM MỘT SỐ NƯỚC TRONG NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở ĐÔ THỊ **64**

1.3.1. Kinh nghiệm Trung quốc trong xây dựng cơ chế chính sách phát triển nhà ở **64**

1.3.2. Kinh nghiệm Australia và Neuzealand về xây dựng bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị và chính sách đầu tư **66**

1.3.3. Kinh nghiệm Hàn quốc về xây dựng Chính phủ điện tử **68**

1.3.4. Một số bài học rút ra cho Việt Nam về nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị **68**

Chương II: ĐÁNH GIÁ NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở HÀ NỘI **72**

2.1. THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở HÀ NỘI **72**

2.1.1. Cung về nhà ở **72**

2.1.2. Cầu về nhà ở **74**

2.1.3. Đặc điểm thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội **78**

2.2. NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở HÀ NỘI **87**

2.2.1. Bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất **87**

2.2.2. Nguồn nhân lực làm việc trong bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất **95**

2.2.3. Thể chế quản lý nhà nước về nhà đất và thị trường nhà đất **99**

2.2.4. Hệ thống thông tin và truyền thông **115**

Chương III: GIẢI PHÁP NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở HÀ NỘI GIAI ĐOẠN 2008 - 2015 **119**

3.1. PHƯƠNG HƯỚNG NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở ĐÔ THỊ HÀ NỘI **119**

3.1.1. Đổi mới nhận thức về phát triển và quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị để tạo động lực thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển **120**

3.1.2. Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế chính sách **122**

3.1.3. Tăng cường khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường, bảo đảm chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung - cầu **124**

3.1.4. Tạo môi trường thuận lợi cho thị trường hoạt động theo hướng cạnh tranh lành mạnh, tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư, đơn giản hóa các thủ tục đầu tư, giao dịch **125**

3.1.5. Phát triển dịch vụ môi giới góp phần ổn định thị trường **126**

3.2. GIẢI PHÁP NÂNG CAO NĂNG LỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở, ĐẤT Ở THÀNH PHỐ HÀ NỘI..... **127**

3.2.1. Giải pháp phát triển bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất **128**

đô thị

3.2.2. Giải pháp phát triển nguồn nhân lực **131**

3.2.3. Giải pháp phát triển thể chế, ban hành các chính sách quản lý nhà nước. **135**

3.2.4. Giải pháp phát triển hệ thống thông tin và truyền thông **152**

KẾT LUẬN **158**

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ **163**

TÀI LIỆU THAM KHẢO **164**

PHỤ LỤC **169**

CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐS	Bất động sản
CNTT-TT	Công nghệ thông tin và truyền thông
UNDP	United Nations Development Programe (Chương trình phát triển của Liên Hợp Quốc)
VNĐ	Đồng Việt Nam
USD	Đồng đô la
GCN	Giấy chứng nhận
HTTT-TT	Hệ thống thông tin và truyền thông
NHNN	Ngân hàng nhà nước
QLNN	Quản lý nhà nước
UBND	Ủy ban Nhân dân
WB	World Bank (Ngân hàng thế giới)
ADB	Asian Development Bank (Ngân hàng phát triển Châu Á)
KTXH	Kinh tế - xã hội
TW	Trung ương
WTO	World Trade Organization (Tổ chức thương mại thế giới)
GDP	Gross Domestic Product (Tổng sản phẩm quốc nội)
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

		Trang
Bảng 1.1:	Tiêu chí đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị	43
Bảng 2.1:	Số lượng m^2 nhà ở sản xuất ra trong một số năm	73
Bảng 2.2:	Thống kê dân số Hà Nội qua các năm	74
Bảng 2.3:	Thống kê số lượng đăng ký giao dịch mua bán nhà ở qua các năm	76
Bảng 2.4:	Dự đoán tỷ lệ cung – cầu trên thị trường nhà ở Hà Nội năm 2008	78
Bảng 2.5:	Mật độ dân số phân bổ qua các năm (người/km^2)	80
Bảng 2.6:	Tình hình phát triển nhà ở năm 2000-2006	81
Bảng 2.7:	Đánh giá kết quả thực hiện công tác của Sở Tài nguyên môi trường và Nhà đất Hà nội	92
Bảng 2.8:	Cơ cấu ngành nghề được đào tạo của cán bộ địa chính	96
Bảng 2.9:	Cơ cấu trình độ cán bộ trong ngành nhà đất Hà Nội	96
Bảng 2.10:	Thống kê kết quả rà soát các văn bản do Uỷ ban Nhân dân Thành phố ban hành thực hiện Luật đất đai từ 1988 đến hết 1998	101
Bảng 2.11:	Phân tích nội dung các văn bản thực hiện luật đất đai do UBND Thành phố ban hành từ 1988 đến 1998	102
Bảng 3.1:	Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Hà Nội giai đoạn 2004-2007	125

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

		Trang
Hình 1.1.	Mô tả yếu tố cấu thành thị trường nhà ở, đất ở đô thị	15
Hình 1.2:	Các lực lượng tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị	16
Hình 1.3:	Biểu diễn đặc điểm cung không phản ứng nhanh với sự thay đổi của cầu	26
Hình 2.1:	Đồ thị mô tả "sốt" giá trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội	85
Hình 2.2 :	Sơ đồ tổ chức của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội	88
Hình 2.3:	Sơ đồ cơ cấu bộ máy QLNN về nhà đất Thành phố Hà Nội	91

DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC

		Trang
Phụ lục 1:	Bản đồ quy hoạch Thành phố Hà Nội đến năm 2010	169
Phụ lục 2:	Phương pháp xác định lượng cầu trên thị trường nhà ở đô thị: Kinh nghiệm quốc tế và khả năng áp dụng cho Việt nam	170
Phụ lục 3:	Kết quả điều tra xã hội học	177
Phụ lục 4:	Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của cả nước và một số Thành phố năm 2006	183
Phụ lục 5:	Danh mục văn bản hướng dẫn do UBND Thành phố Hà Nội ban hành còn hiệu lực liên quan đến quản lý Tài nguyên Môi trường và Nhà đất giai đoạn 1997-2004	185
Phụ lục 6:	Số liệu về dân số chuyển đến trên địa bàn Thành phố Hà Nội	189
Phụ lục 7:	Phương pháp dự báo tăng trưởng dân số	190

PHẦN MỞ ĐẦU

1.Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm qua, vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng ngày càng được củng cố và nâng cao. Nhà nước đã ban hành nhiều hệ thống các văn bản pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo hướng tích cực. Hệ thống hành lang pháp lý này đã phần nào tạo môi trường thuận lợi thúc đẩy sự phát triển ổn định của thị trường nhà ở, đất ở tại các đô thị.

Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị cũng còn bộc lộ những mặt hạn chế. Hệ thống văn bản pháp luật do Nhà nước ban hành liên quan đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị tuy nhiều, nhưng đôi khi còn chồng chéo, hiệu lực thi hành chưa cao. Nhiều đô thị trong cả nước còn thiếu vắng cơ quan chuyên trách có chức năng quản lý nhà nước đối với 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 quản lý nhà nước về nhà ở đô thị tách riêng với cơ quan quản lý nhà nước về đất ở đô thị. Tình trạng này dẫn đến hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị thấp, chưa tạo được những chuyển biến mạnh theo hướng tích cực trên thị trường.

Những hạn chế quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị do những nguyên nhân cơ bản sau :

Thứ nhất, các cấp chính quyền chưa nhận thức đầy đủ về vai trò, vị trí của thị trường nhà ở, đất ở so với yêu cầu phát triển KTXH tại các đô thị. Tài sản nhà đất chưa được khai thác sử dụng có hiệu quả. Các chính sách thuế về nhà đất chưa hợp lý, các nguồn thu thuế từ các hoạt động dịch vụ trên thị trường chưa được khai thác triệt để.

Thứ hai, vai trò QLNN đối với thị trường chưa thực sự thể hiện rõ, công tác kiểm tra, giám sát thị trường chưa được quan tâm đúng mức. Nhà nước chưa tạo lập môi trường kinh doanh lành mạnh trên thị trường. Các hoạt động giao dịch mua bán

chuyển nhượng, giao dịch bảo đảm, thế chấp, giải chấp bị buông lỏng quản lý, gây ảnh hưởng tới các hoạt động đầu tư trên thị trường.

Thứ ba, hệ thống các văn bản pháp luật và bộ máy tổ chức QLNN về nhà đất chưa hoàn thiện. Tình trạng này gây ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động QLNN đối với thị trường. Trong thời gian mười năm trở lại đây, thị trường liên tục xảy ra tình trạng đầu cơ, kích cầu ảo, sốt giá nhà đất gây tác động xấu tới sự phát triển KTXH và đời sống của nhân dân ở các đô thị.

Như vậy, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước với mục tiêu bình ổn thị trường, tạo điều kiện cho thị trường nhà ở, đất ở đô thị hoạt động lành mạnh có vai trò quan trọng, góp phần thúc đẩy phát triển về KTXH ở đô thị. Nghiên cứu đề tài *"Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị (ứng dụng tại Hà nội)"* tại thời điểm hiện nay có ý nghĩa thiết thực. Kết quả nghiên cứu sẽ góp phần giúp cho các nhà quản lý có điều kiện hệ thống hoá cơ sở lý luận về năng lực QLNN đối với loại thị trường này. Những đề xuất, kiến nghị trong luận án sẽ hỗ trợ các nhà hoạch định chính sách, các cấp chính quyền quản lý đô thị tham khảo khi đưa ra những quyết định quan trọng về các chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở tại các đô thị trên cả nước.

2. Tổng quan nghiên cứu

Hiện nay, trên thế giới có nhiều nước nghiên cứu chủ đề tác động của QLNN đối với thị trường BĐS. Các nghiên cứu thường chỉ tập trung nghiên cứu về hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai và BĐS. Một số nước trên thế giới như Thụy Điển, Malayxia, Hàn quốc, Đài Loan, Australia đã ban hành các quy định một cách hết sức chặt chẽ, cụ thể, rõ ràng, chi tiết và đầy đủ các vấn đề liên quan đến BĐS như hoạt động mua/bán, thuê/mướn, cầm cố/thế chấp, các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất, những quy định về công tác thanh tra - thẩm tra - thẩm định của các cơ quan QLNN, quyền định đoạt của Nhà nước.

Ở Việt Nam, trong một vài năm gần đây, lĩnh vực nghiên cứu về chính sách, pháp luật về nhà đất, vai trò QLNN đối với nhà đất nói chung và thị trường BĐS,

thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng đã được nhiều cơ quan, tổ chức cá nhân thực hiện. Một số công trình nghiên cứu tiêu biểu có thể kể đến như:

- Nghiên cứu đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam, Bộ Tài nguyên Môi trường thực hiện;Ngân hàng Thế giới tài trợ năm 1998-2000;

- Chương trình nghiên cứu đổi mới hệ thống địa chính của Bộ Tài nguyên Môi trường thực hiện theo thỏa thuận hợp tác Việt Nam- Thuỵ Điển năm 1998-2003 ;

- Đề tài nghiên cứu cấp Bộ B 99-38-12 " Thực trạng và giải pháp mở rộng thị trường nhà đất ở Thành phố Hà nội";Bộ Tài nguyên Môi trường thực hiện năm 2000; PGS.TSKH Lê Đình Thắng chủ nhiệm đề tài;

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp nhà nước " Cơ sở khoa học cho việc hoạch định các chính sách và sử dụng hợp lỹ quỹ đất đai"; Bộ Tài nguyên Môi trường thực hiện năm 2002;

- Đề tài nghiên cứu " Cơ sở khoa học và thực tiễn xây dựng mô hình quản lý nhà đất cấp phường, xã, quận, huyện tại Thành phố Hà Nội"; Sở Địa chính – Nhà đất thực hiện năm 2002;

- Đề tài nghiên cứu khoa học " Nghiên cứu, đánh giá thực trạng QLNN về đất đai đối với thị trường BĐS nhà ở và đất ở)"; Bộ Tài nguyên Môi trường thực hiện năm 2004;

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ mã số RD 05-04 " Nghiên cứu giải pháp khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê"; Bộ Xây dựng thực hiện năm 2005;

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp nhà nước " Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam"; Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện năm 2005;

- Đề tài nghiên cứu khoa học cấp bộ mã số RD 03-03 "Nghiên cứu các yếu tố cấu thành thị trường BĐS nhà đất, đề xuất cơ sở khoa học của các chính sách quản lý thị trường BĐS nhà đất"; Bộ xây dựng thực hiện năm 2006;

3. Mục tiêu nghiên cứu của luận án

Luận án nhằm giải quyết những vấn đề cơ bản sau :

- Nghiên cứu hệ thống hóa cơ sở lý luận về năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

- Sử dụng mô hình hóa để đánh giá, dự báo xu hướng phát triển của thị trường đến năm 2015.

- Phân tích, đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị ở Hà Nội trên các nội dung về bộ máy tổ chức quản lý, nguồn nhân lực, thể chế QLNN về nhà đất và thị trường nhà đất đô thị, HTTT - TT liên quan đến hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

- Tìm những định hướng phát triển thị trường và đề xuất những giải pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị giúp cho thị trường hoạt động ổn định và phát triển.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu :

Đối tượng nghiên cứu là nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

- Phạm vi nghiên cứu:

+ *Về mặt không gian:* Nghiên cứu trong phạm vi thành phố Hà Nội cũ .

+ *Về mặt thời gian:* Thời gian nghiên cứu từ 2000-2008.

Phạm vi nghiên cứu tại Thành phố Hà Nội cũ vì lý do:

Thứ nhất, Thành phố Hà nội cũ cùng với Thành phố Hồ Chí Minh là hai đô thị lớn nhất trong cả nước. Thành phố Hà nội mang đầy đủ các đặc chưng của một đô thị lớn đang trên đà phát triển. Những đặc điểm, đặc trưng của công tác QLNN về nhà đất, đặc biệt là vai trò QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị được thể hiện đầy đủ tại Thành phố Hà Nội.

Thứ hai, Thành phố Hà Nội là thủ đô của cả nước, các chính sách của Thành phố Hà Nội trong công tác QLNN về nhà đất, thị trường nhà đất đô thị luôn mang tính tiên phong, là điển hình cho chính quyền tại các đô thị khác học tập kinh nghiệm.

Thứ ba, bộ máy QLNN về lĩnh vực nhà đất ở Thành phố Hà Nội vừa mang tính chuẩn mực theo quy định của pháp luật, đôi khi có hướng đột phá để hoàn thiện bộ máy QLNN về lĩnh vực này.

5. Các phương pháp nghiên cứu

Sử dụng tổng hợp các phương pháp hệ thống hoá, sơ đồ hoá, mô hình hoá, thống kê, so sánh, phân tích, diễn giải, điều tra xã hội học để nghiên cứu trình bày các nội dung cơ bản của luận án.

6. Đóng góp của luận án

Về lý luận, nội dung luận án sẽ góp phần hệ thống hoá và đưa ra phương pháp luận về nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Luận án đóng góp vào hệ thống cơ sở lý luận về thị trường nhà ở, đất ở đô thị, QLNN đối với thị trường này.

Về thực tiễn, thông qua việc phân tích, đánh giá có hệ thống tình hình hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội, Luận án tìm hiểu, nghiên cứu năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Kết quả nghiên cứu của luận án là tìm ra những nguyên nhân của những hạn chế, những khiếm khuyết thị trường và những tồn tại trong QLNN đối với loại thị trường này. Trên cơ sở đó, Luận án đề xuất những giải pháp nâng cao năng lực của QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Những kiến nghị và đề xuất trong luận án có ý nghĩa thực tiễn giúp các cấp chính quyền, các cơ quan hành chính tại các đô thị trong việc ra các quyết định về chính sách và phương hướng nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở tại các đô thị.

Tài liệu luận án còn dùng để làm tài liệu tham khảo cho các cơ sở đào tạo, viên nghiên cứu và các cơ quan QLNN trong việc nghiên cứu các cơ chế chính sách, các định hướng phát triển KTXH tại các đô thị.

7. Bố cục của luận án

Chương I: *Cơ sở lý luận về nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị*

Chương II: *Đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị tại Hà Nội*

Chương III: *Giải pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội giai đoạn 2008-2015*

CHƯƠNG I

Cơ sở lý luận về nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

1.1. Những vấn đề cơ bản về thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Thị trường nhà ở, đất ở đô thị cũng như các loại thị trường khác có tầm quan trọng trong nền kinh tế thị trường, đặc biệt là đối với các nền kinh tế chuyển đổi từ kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang kinh tế thị trường theo định hướng XHCN như ở Việt Nam. Thực tế những năm đổi mới vừa qua cho thấy, hoạt động bước đầu của thị trường nhà đất đô thị thu hút lượng vốn đầu tư không nhỏ vào sản xuất, kinh doanh, góp phần giải quyết việc làm và thu nhập cho người lao động, cải thiện một bước điều kiện về nhà ở tại các đô thị lớn, các khu công nghiệp. Hoạt động ổn định của thị trường nhà đất đô thị mang lại những lợi ích to lớn cho sự phát triển kinh tế, xã hội ở đô thị. Phần thứ nhất của luận án sẽ hệ thống hóa cơ sở lý luận khoa học về QLNN và năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

1.1.1. Khái niệm về thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Thị trường nhà ở, đất ở đô thị là một bộ phận của thị trường BĐS. Các chuyên gia kinh tế, các nhà nghiên cứu về thị trường BĐS trong nước cũng như quốc tế đã đưa ra một số định nghĩa sau đây về thị trường BĐS.

Định nghĩa 1: Thị trường BĐS là nơi hình thành các quyết định về việc ta tiếp cận được BĐS và BĐS đó được sử dụng như thế nào và vì mục đích gì. [8,tr9]

Định nghĩa 2: Thị trường BĐS là đầu mối thực hiện và chuyển dịch giá trị của hàng hoá BĐS. [8,tr9]

Định nghĩa 3: Thị trường BĐS là "nơi" tiến hành các giao dịch về BĐS gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, tư vấn. [8,tr9]

Định nghĩa 4: Thị trường BĐS là "nơi" diễn ra các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan như môi giới, tư vấn .v .v giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò QLNN đối với thị trường BĐS

có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh đối với thị trường BĐS. [8,tr9]

Thị trường nhà ở, đất ở đô thị là một bộ phận của thị trường BĐS. Trong khuôn khổ nghiên cứu này, tác giả sử dụng định nghĩa về thị trường nhà ở, đất ở đô thị như sau: *"Thị trường nhà ở, đất ở đô thị là nơi mà người mua và người bán thỏa thuận được với nhau về số lượng, chất lượng và giá cả hàng hóa là quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở tại các đô thị"* [42,tr13]

1.1.2. Các yếu tố cấu thành thị trường nhà ở, đất ở đô thị

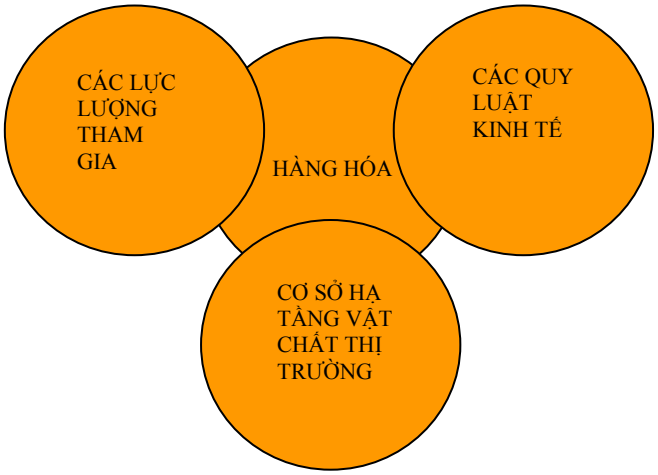
Dưới góc độ kinh tế, có thể nhìn nhận thị trường nhà ở, đất ở đô thị được cấu thành bởi tổng thể các yếu tố sau đây:

(1) Hàng hoá trên thị trường là nhà ở, đất ở đô thị.

(2) Các lực lượng tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị: Người mua, người bán (người có tài sản nhà ở, đất ở đô thị), người quản lý, người hỗ trợ, trung gian, môi giới.

(3) Quy luật vận hành của thị trường: Quy luật cung cầu, quy luật giá trị và các quy luật kinh tế khác (bàn tay vô hình .v.v.).

(4) Cơ sở hạ tầng vật chất của thị trường nhà ở, đất ở đô thị: Nơi diễn ra các hoạt động giao dịch, các phương tiện hỗ trợ cho hoạt động giao dịch.



Hình 1.1: Mô tả yếu tố cấu thành thị trường nhà ở, đất ở đô thị [8,tr23]

1.1.2.1. Hàng hoá trên thị trường

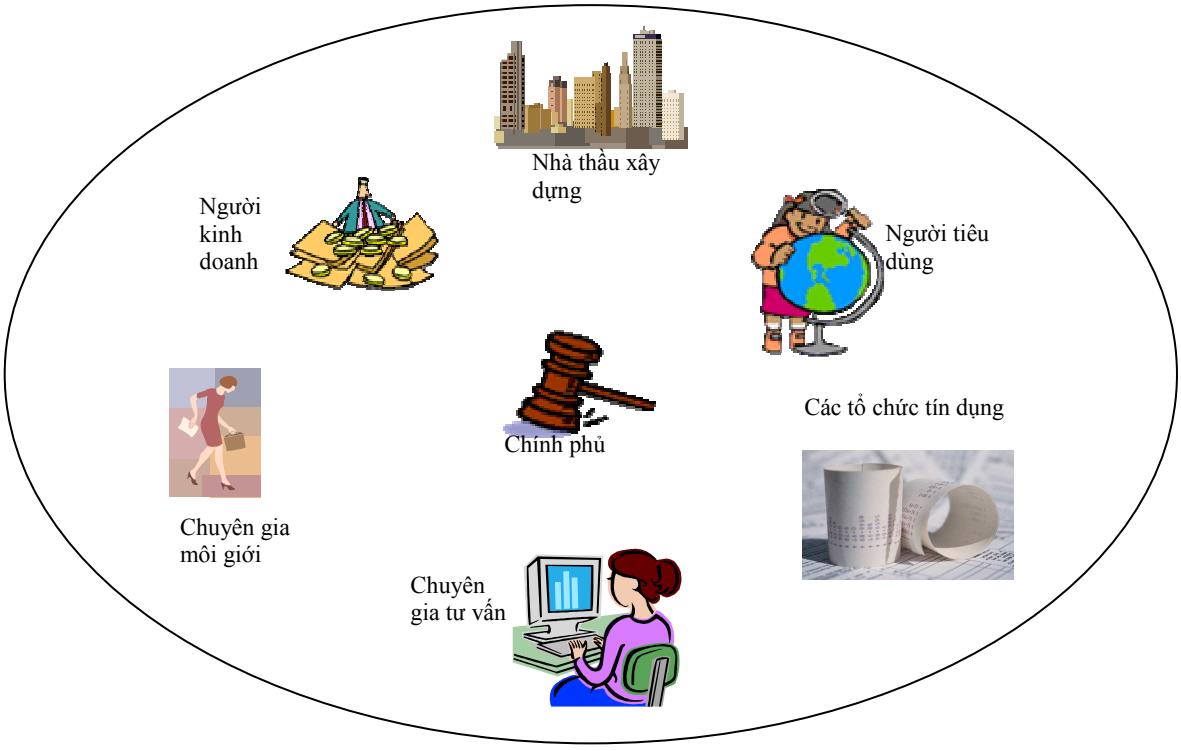
Hàng hóa trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị là nhà ở, đất ở đô thị.

Nhà ở đô thị là nhà ở thuộc khu vực đô thị, là sản phẩm của quá trình xây dựng. Có thể nói rằng nhà ở là sản phẩm của hoạt động xây dựng và không gian bên trong có tổ chức được ngăn cách với môi trường bên ngoài dùng để ở.

Đất ở đô thị được quy định tại Điều 84 Luật Đất đai là đất để xây dựng nhà ở thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

1.1.2.2.Các lực lượng tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Các lực lượng tham gia thị trường là những chủ thể trực tiếp tham gia các hoạt động giao dịch trên thị trường. Với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, nghiên cứu này đề cập đến bảy thành phần chủ yếu hoạt động trên thị trường. Bảy thành phần này được tóm tắt hình 1.2.



Hình 1.2. Các lực lượng tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị

(1) Người tiêu dùng: Gồm có hai loại, người mua cho mình dùng và người mua để đầu tư kinh doanh.

(2) Người kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị: Là người thông qua quá trình kinh doanh nhà ở, đất ở để tìm kiếm lợi nhuận. Đó có thể là công ty " cặp da" chỉ có một

người mà toàn bộ văn phòng là cái cặp da và điện thoại di động, hay công ty hoặc tổng công ty kinh doanh. Người kinh doanh còn có thể là các tập đoàn đa quốc gia chuyên kinh doanh nhà ở, đất ở có nguồn vốn cực kỳ lớn. Tuỳ theo đặc điểm, thực lực và kinh nghiệm của mình mà mỗi người kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị có những cách kinh doanh rất khác nhau. Có người sử dụng các tổ chức tư vấn ngay từ khâu mua đất, lập dự án, thiết kế cho đến giai đoạn tiêu thụ, nhưng cũng có người tự mình tổ chức lực lượng làm tất cả các khâu quản lý vận hành.

(3) Nhà thầu xây dựng: Người kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị cần đến nhà thầu xây dựng để thi công xây dựng công trình. Nhà thầu xây dựng đôi khi cũng mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực nhà ở, đất ở đô thị. Nhà thầu xây dựng và người kinh doanh có điểm khác nhau đặc biệt. Đối với nhà thầu xây dựng thì lợi nhuận chỉ liên quan đến giá thành và thời gian xây dựng nên độ rủi ro tương đối thấp. Đối với người kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị tuy có thể chờ đợi lợi nhuận cao hơn từ hoạt động đầu tư nhà đất nhưng độ rủi ro cũng lớn hơn nhiều. Người kinh doanh đòi hỏi thêm nhiều kiến thức chuyên môn. Động cơ để nhà thầu kiêm kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị là muốn tìm công việc xây dựng cho đội ngũ công nhân viên đông đảo của mình, cho nên nhiều khi chấp nhận lợi nhuận ít trong điều kiện rủi ro nhiều.

(4) Chuyên gia tư vấn: Vì quá trình hoạt động, giao dịch và quản lý hàng hóa trên thị trường tương đối phức tạp nên phần lớn cả bên bán lẫn bên mua đều lúc này hay lúc khác cần đến dịch vụ của các loại chuyên gia tư vấn. Các chuyên gia tư vấn có thể là: Kiến trúc sư, kỹ sư, thiết kế, thi công, lắp đặt, kế toán, tài vụ, chuyên viên kinh tế về giá cả, chuyên gia môi giới, luật sư .v.v.

(5) Chuyên gia môi giới: Các chuyên gia môi giới có thể là một cá nhân hay một tổ chức thực hiện. Chức năng môi giới không chỉ dừng lại ở mức độ tư vấn mà còn tiến thêm trong việc đảm nhiệm tiếp cận với bên mua hoặc bên bán, hoặc cả hai bên để thực hiện các nội dung giao dịch, chuẩn bị các căn cứ cần thiết để người mua và người bán đi đến quyết định cuối cùng.

(6) Các tổ chức tín dụng: Kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị cần nguồn vốn lớn, vì vậy hoạt động trên thị trường cần phải huy động vốn từ các định chế tài chính

hoạt động trên thị trường vốn, chủ yếu là các ngân hàng. Tiền vốn trong quá trình đầu tư nhà đất gồm hai loại: Vốn ngắn hạn dùng để khai phát xây dựng, gọi tắt là "vốn khai phát" và vốn dài hạn để giúp người tiêu dùng mua nhà trả tiền góp trên cơ sở thế chấp nhà đất mà mình mua. Khi ngân hàng cho vay trong lĩnh vực mua bán nhà đất thì người vay thường có nhà đất để thế chấp nên rủi ro tương đối thấp. Vì vậy các ngân hàng thường cạnh tranh nhau kịch liệt để cho vay. Ngoài ra các ngân hàng còn trực tiếp đầu tư, kinh doanh trên thị trường, thậm chí tổ chức riêng một bộ phận (công ty thuộc ngân hàng) để chuyên doanh. Ngoài ngân hàng, các tổ chức tài chính khác như các Công ty bảo hiểm, Công ty tài chính, Quỹ đầu tư .v.v. đều có thể tham gia đầu tư kinh doanh trên thị trường nhà đất, đồng thời còn đảm nhiệm việc thanh toán giữa các bên. Khi cần các đơn vị có thể cho vay đối với bên này để thanh toán cho bên kia.

(7) Các cơ quan quản lý nhà nước: Trong quá trình vận hành thị trường, Nhà nước có quyền lực định ra các qui tắc đồng thời có chức năng quản lý và giám sát. Ngoài ra, Nhà nước còn có thể cung cấp một số dịch vụ nào đó. Trong mọi khâu của quá trình kinh doanh, kể từ khi bắt đầu tìm mua đất để xây dựng nhà ở thì người kinh doanh đều phải giao thiệp với các ngành của chính phủ như địa chính, qui hoạch đô thị, quản lý xây dựng .v.v.

Người kinh doanh khá nhạy cảm với các hành vi của Nhà nước. Ngành xây dựng và ngành kinh doanh nhà đất thường được xem như công cụ để điều tiết nền kinh tế. Hai ngành này góp phần đáng kể vào nguồn thu ngân sách của TW và địa phương.

1.1.2.3. Các quy luật kinh tế tác động đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Cũng như các loại thị trường khác trong nền kinh tế thị trường, sự vận hành của thị trường nhà ở, đất ở đô thị chịu tác động của một cơ chế nhất định. Cơ chế đó chính là sự tác động của các quy luật kinh tế khách quan như quy luật cung cầu, quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh .v .v .

a/ Cung về hàng hoá nhà ở, đất ở đô thị

Cung về nhà ở, đất ở đô thị trên thị trường là khối lượng nhà ở, đất ở sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm nào đó với một mức giá giới hạn nhất định.

Cung về nhà ở, đất ở không phải toàn bộ quỹ nhà ở, đất ở có thể có mà là lượng nhà ở, đất ở có thể và sẵn sàng tham gia giao dịch mua bán trên thị trường. Có thể nhà đầu tư có nhiều hàng hoá nhà ở, đất ở nhưng nếu họ không có nhu cầu bán hoặc có nhu cầu bán nhưng không phải bán với mặt bằng giá hiện tại của thị trường mà muốn chờ một cơ hội với mặt bằng giá cao hơn thì hàng hoá đó không được tính vào lượng cung tại thời điểm đó. Để có nguồn hàng hoá trên thị trường cần có sự hội tụ của các điều kiện sau :

- Quỹ hàng hoá nhà ở, đất ở hiện có phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện thời, có nghĩa là nó có thể đáp ứng được yêu cầu nào đó và được thị trường chấp nhận về giá trị sử dụng.

- Người chủ sở hữu quỹ hàng hoá không có mục đích để sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng của mình mà có nhu cầu bán, tức là sẵn sàng chuyển giao hàng hoá đó cho người khác.

- Giá cả để thực hiện quyền chuyển giao tài sản phải phù hợp với giá mặt bằng chung, tức là phù hợp với khả năng thanh toán và chấp nhận thị trường.

- Phải có hoạt động của thị trường để quỹ hàng hoá đó được tham gia vào giao dịch trên thị trường.

b/ Cầu về hàng hóa thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Cầu về nhà ở, đất ở đô thị là khối lượng nhà ở, đất ở đô thị mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được khối lượng nhà ở, đất ở đó trên thị trường.

Giữa nhu cầu tiêu dùng và cầu về nhà ở, đất ở đô thị có một sự cách biệt khá lớn về quy mô, phạm vi và đối tượng xuất hiện. Nhu cầu thường xuất hiện với một quy mô lớn trên phạm vi rộng với tất cả các đối tượng. Song cầu thực tế trên thị trường lại không hoàn toàn trùng khớp do có những nhu cầu không có khả năng thanh toán, có những đối tượng có nhu cầu nhưng không trở thành cầu trên thị

trường, có những đối tượng không có nhu cầu sử dụng nhưng lại có nhu cầu đầu cơ kiếm lợi, nên có cầu xuất hiện trên thị trường. Chính vì vậy, cầu là một phạm trù có mối quan hệ hết sức chặt chẽ với nhu cầu, khả năng thanh toán và điều kiện hoạt động của thị trường. Cầu về nhà ở, đất ở đô thị xuất hiện trên cơ sở có sự hội tụ của các điều kiện sau :

- Xuất hiện các nhu cầu tiêu dùng về một dạng nhà ở, đất ở đô thị nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thoả mãn bằng các nguồn lực sẵn có của mỗi công dân.

- Phải có nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới được chuyển thành cầu trên thị trường.

- Phải có hoạt động của thị trường để nhu cầu có khả năng thanh toán mới có điều kiện gặp được cung và cầu thực sự trở thành cầu xuất hiện trên thị trường. Chính thị trường là môi trường để nhu cầu có khả năng thanh toán được trở thành cầu thực tế và được thoả mãn.

Nhà ở đô thị được xây dựng trên đất ở đô thị nên trong các đô thị, nhà ở, đất ở đô thị luôn ngắn liền với nhau. Việc phân tích thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong luận án này nhằm mục đích đánh giá, dự báo xu hướng phát triển của thị trường nên để đơn giản hóa quá trình phân tích, Luận án sẽ sử dụng phương pháp định lượng cầu về nhà ở (phụ lục 2) để phân tích thị trường nhà ở đô thị. Trên cơ sở đó, nghiên cứu mở rộng phân tích thị trường cho cả nhà ở, đất ở đô thị.

Trên thực tế, các chuyên gia BĐS thực hiện các phân tích thị trường nhà ở đô thị tại các đô thị ở Việt Nam đều dựa trên phương pháp định tính. Những phân tích của họ chủ yếu dựa trên những hiện tượng xảy ra để phân tích, chưa có những căn cứ cơ sở trên các số liệu thống kê thông tin thị trường cụ thể. Nguyên nhân là do việc sử dụng phương pháp định lượng để phân tích thị trường nhà ở đô thị vẫn là một vấn đề khó, phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố. Do đó, hầu hết công tác dự báo nhu cầu nhà ở của các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở chỉ mang tính ước đoán, áp đặt chủ quan, khó định lượng.

Phương pháp định lượng cầu nhằm phục vụ cho các hoạt động phân tích thị trường nhà ở đô thị (phụ lục 2) cũng có thể được áp dụng để phân tích xu hướng phát triển của thị trường trong tương lai.

c/ Quan hệ cung – cầu và giá cả tài sản nhà ở, đất ở đô thị

Trong mối quan hệ mang tính quy luật cung – cầu với mọi hàng hóa và dịch vụ thì đều coi cung và cầu là hàm số của giá trong phân tích quan hệ cung –cầu. Cung, cầu có thể cân bằng ở bất cứ thời điểm nào và ở đó có giá trị cân bằng. Nếu các yếu tố khác thay đổi, một sự tăng lên của cầu hay giảm xuống của cung sẽ làm giá tăng lên và ngược lại sự giảm xuống của cầu hoặc tăng lên của cung sẽ làm cho giá giảm xuống. Do đó trong thị trường cạnh tranh thì giá cả điều tiết lượng cung và cầu.

Tuy nhiên sự thay đổi của giá nhiều hay ít do thay đổi lượng cung và cầu còn phụ thuộc vào độ co giãn của cung và cầu theo giá. Nếu cung co giãn nhiều thì một sự thay đổi trong lượng cầu cũng sẽ chỉ làm cho giá thay đổi rất nhỏ và cân bằng có thể nhanh chóng đạt được bởi sự gia tăng mở rộng của cung. Ngược lại cung ít co giãn đối với giá thì một sự thay đổi nhỏ trong lượng cầu sẽ làm cho giá thay đổi mạnh và cân bằng không thể đạt được một cách nhanh chóng bởi vì việc tăng lên của cung không theo kịp với cầu.

Nếu cầu có độ co giãn lớn thì một sự thay đổi trong lượng cung sẽ làm lượng cầu gia tăng (hoặc giảm đi) một cách nhanh chóng và giá cả ít biến động, nhưng nếu cầu ít co giãn và mỗi sự thay đổi trong lượng cung sẽ làm cho cầu ít thay đổi và giá cả sẽ biến động mạnh.

Đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, để thấy được sự vận động trong thị trường thì cần xem xét đặc tính và những nhân tố cụ thể ảnh hưởng đền lượng cung và cầu đối với nhà ở, đất ở đô thị.

Ngoài yếu tố về giá, cung về nhà ở, đất ở còn chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác nhau như: Quỹ đất đai trong quy hoạch phát triển đô thị, sự phát triển cơ sở hạ tầng, các yếu tố đầu vào của sự phát triển nhà ở, chính sách và pháp luật; còn cầu về nhà ở, đất ở đô thị chịu ảnh hưởng của các yếu tố như sự tăng trưởng dân số và nhu cầu phát triển, sự thay đổi về tính chất và mục đích sử dụng đất đai, sự thay đổi của

thu nhập và việc làm, quá trình đô thị hoá, những chính sách của Chính phủ. Sự thay đổi của bất cứ yếu tố nào trong những yếu tố trên cũng có thể ảnh hưởng đến lượng cung hoặc lượng cầu, làm cung hoặc cầu chuyển dịch và giá cân bằng trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ thay đổi (tăng lên hoặc giảm đi).

Đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, tổng cung đất ở là cố định và việc hạn chế bằng việc kiểm soát quy hoạch có ảnh hưởng đến giới hạn cung đất ở bổ sung cho những mục đích xây dựng nhà ở. Việc xây dựng nhà ở thường không thể thực hiện một cách nhanh chóng và việc tăng cung một loại tài sản nhà ở cụ thể thường chiếm nhiều thời gian. Như vậy, cung trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị không thể phản ứng một cách nhanh chóng đối với sự thay đổi của cầu. Do đó, cung ít co giãn hơn so với cầu.

Mối quan hệ của cung và cầu về nhà ở, đất ở đô thị còn phụ thuộc vào thời gian. Trong ngắn hạn, cung một loại nhà ở đô thị có thể hoàn toàn không co giãn, ví dụ nhà ở cho thuê. Do có một số lượng nhà cho thuê cố định trong một thành phố, nếu thời hạn hết sức ngắn thì sự tăng cầu chỉ đẩy tiền thuê lên cao. Với thời hạn dài hơn và nếu không có chính sách kiểm soát giá cho thuê nhà của Chính phủ, tiền thuê nhà ở cao hơn sẽ khuyến khích người ta sửa sang những ngôi nhà hiện có và xây dựng thêm những ngôi nhà mới để cho thuê do đó lượng cung sẽ tăng thêm và giá thuê nhà ở sẽ giảm xuống.

Như vậy, đối với nhà ở, đất ở đô thị, cung ngắn hạn thường ít co giãn hơn cung dài hạn và bất cứ thay đổi trong lượng cầu (tăng hoặc giảm) cũng làm cho giá cả nhà đất trong ngắn hạn thay đổi mạnh hơn trong dài hạn.

Nhà ở, đất ở đô thị là hàng tiêu dùng lâu bền, nên tổng dự trữ của nó trong tay người tiêu dùng tương đối lớn so với lượng sản xuất hàng năm. Do vậy một sự thay đổi nhỏ trong tổng dự trữ mà người tiêu dùng muốn nắm giữ cũng có thể gây ra một tỷ lệ phần trăm thay đổi lớn trong lượng mua của họ. Khi giá nhà ở, đất ở đô thị tăng, nhiều người sẽ trì hoãn việc mua của mình, do vậy cầu giảm mạnh. Tuy nhiên, trong dài hạn nhà cửa cũ nát, hao mòn không thể sử dụng được nữa và cần phải được thay thế, nên cầu hàng năm lại tăng lên. Vì vậy, độ co giãn đối với giá của nhà

ở, đất ở đô thị trong dài hạn ít hơn trong ngắn hạn. Điều này trái ngược với phần lớn của hàng hoá thông thường khác.

Giá cân bằng trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi trong lượng cung và cầu mà còn phụ thuộc nhiều vào độ co giãn của chúng. Trong dài hạn, độ co giãn của cung và cầu đều lớn, nên một sự thay đổi nhỏ trong lượng cung sẽ làm thay đổi mạnh trong lượng cầu và do đó giá cả cân bằng sẽ ít thay đổi. Tuy nhiên, lượng tích trữ của người tiêu dùng về nhà ở, đất ở đô thị lớn lên nên hàng năm lượng nhà ở, đất ở đô thị hao mòn, cũ nát phải thay thế vẫn lớn hơn trong ngắn hạn.

Độ co giãn của cầu đối với thu nhập trong ngắn hạn cũng khác so với trong dài hạn. Đối với nhà ở, đất ở đô thị nếu tổng thu nhập tăng thì sẽ có nhiều người có nhu cầu mua sắm nhà mới. Cuối cùng, sau khi người tiêu dùng đã mua sắm được một lượng nhà ở mong muốn, thì việc mua sắm nhà mới chủ yếu đều thay thế những ngôi nhà cũ. Rõ ràng độ co giãn của cầu theo thu nhập trong ngắn hạn sẽ lớn hơn nhiều so với độ co giãn này trong dài hạn. Độ co giãn của cầu theo giá và theo thu nhập cũng còn tuỳ thuộc vào nơi ở, các nhóm dân cư v.v. và điều này sẽ có ảnh hưởng đến quan hệ cung cầu và giá cả cân bằng tại những thời điểm khác nhau./.

1.1.2.4. Cơ sở hạ tầng vật chất của thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Cơ sở hạ tầng vật chất của thị trường nhà ở, đất ở đô thị có thể kể đến là địa điểm thực hiện giao dịch và phương tiện hỗ trợ các giao dịch.

Địa điểm giao dịch: là nơi các bên tham gia giao dịch có thể trực tiếp gặp nhau tại một địa điểm nhất định như các trung tâm giao dịch nhà đất, các siêu thị địa ốc hoặc sàn giao dịch để thực hiện hoạt động giao dịch mua bán. Tuỳ theo quy mô của thị trường và phương thức hoạt động mà địa điểm giao dịch có thể thay đổi.

Các phương tiện hỗ trợ các hoạt động giao dịch trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị: Bao gồm hệ thống các phương tiên thông tin và môi trường pháp lý. Hệ thống các phương tiện thông tin trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị là toàn bộ các thông tin liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến nhà ở, đất ở đô thị đặc biệt là những

hàng hoá đang tham gia giao dịch trên thị trường. Môi trường pháp lý chính là hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật mang tính đồng bộ có liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị tạo hành lang pháp lý để vận hành hiệu quả các hoạt động của thị trường này.

1.1.3. Đặc điểm thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Tính chất tự nhiên của thị trường phản ánh đặc điểm của hàng hoá trao đổi trên thị trường đó. Bên cạnh những đặc điểm tương đồng với các loại thị trường khác, thị trường nhà ở, đất ở đô thị có những đặc điểm đặc thù riêng. Nếu như đối với hàng hóa thông thường, khi giá hàng hóa trên thị trường càng cao thì lượng cung càng nhiều. Trong khi đó, trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị, dù giá đất ở có tăng rất cao thì tổng cung về nhà đất thay đổi ít trong ngắn hạn. Do vậy, về lý thuyết đối với thị trường nhà ở, đất ở, giá nhà đất thường do cầu của thị trường quyết định. Thị trường nhà ở, đất ở đô thị có những đặc điểm cơ bản sau đây:

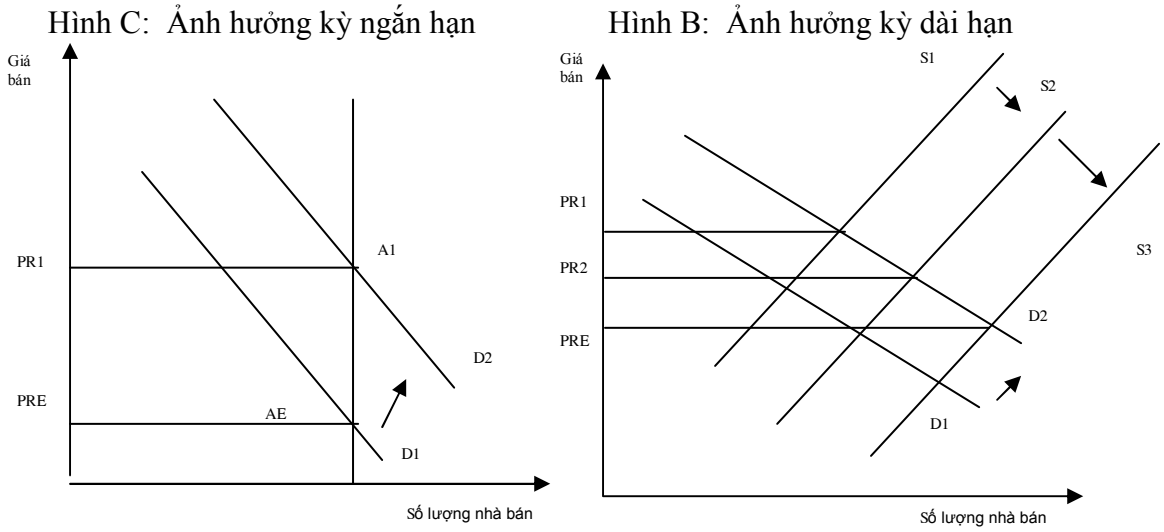
(1) Thị trường mang tính khu vực. Do đặc điểm hàng hoá là cố định, không di chuyển được. Trong mỗi đô thị, thậm chí mỗi khu vực trong đô thị thì thị trường nhà ở, đất ở có những điều kiện thị trường, quan hệ cung cầu, mức giá cả khác nhau. Vị trí ổn định của hàng hóa trên thị trường thực sự làm tăng chi phí thông tin của những người tham gia thị trường. Những người tham gia thị trường không phải chỉ yêu cầu thông tin về những yếu tố thị trường trong vùng và trong nước mà còn yêu cầu những đặc điểm đặc trưng ở thị trường địa phương.

(2) Thị trường nhà ở, đất ở mang những đặc điểm của thị trường không hoàn hảo. Thị trường nhà ở, đất ở đô thị có tính chất không hoàn hảo bởi vì chính nó có những đặc dị biệt. Đặc điểm quan trọng nhất như đã nói ở trên là mọi thửa đất đều khác nhau một cách rõ dệt về vị trí của nó. Mỗi thửa đất có một vị trí độc quyền, nghĩa là bản thân nó có một thị trường của riêng nó và những người cung cấp những thửa đất kiểm soát trực tiếp nó thông qua giá cả của thửa đất đó. Đặc điểm này của thị trường nhà ở, đất ở đô thị có thể ảnh hưởng đến sự không hoàn hảo trong thị trường. Khi những điều kiện vị trí trở nên không thuận lợi thì thông thường nhà đất

không thể dời đến thị trường hoặc vị trí có lợi hơn. Nhà ở, đất ở đô thị dễ bị ảnh hưởng bởi yếu tố bên ngoài hơn là các loại hàng hoá khác.

(3)Cung trong thị trường nhà đất đô thị không thể phản ứng nhanh chóng tương ứng với sự thay đổi của cầu. Trong ngắn hạn, cung về nhà ở đô thị hầu như không thay đổi. Hình A cho thấy mức cầu tăng từ D1 đến D2, kéo theo sự dịch chuyển điểm AE đến A1 là nguyên nhân làm giá tăng lên từ mức cân bằng cũ (PRE) đến mức cân bằng mới (PR1). Điều này thể hiện cầu về nhà ở tăng nhiều hơn ở mức (PRE). Nguyên nhân là do việc tăng cung về nhà ở đô thị mất nhiều thời gian do phải phụ thuộc vào nhiều nhân tố. Mỗi một dự án đầu tư xây dựng nhà ở đô thị phải trải qua nhiều giai đoạn như giai đoạn tìm hiểu thông tin thị trường về đất dự kiến xây dựng nhà ở, thủ tục hoàn thành hồ sơ cấp đất để đầu tư, thủ tục xin phép xây dựng, thiết kế, thi công xây lắp, bàn giao đưa công trình vào sử dụng .v.v. Thời gian hoàn thành dự án đầu tư xây dựng nhà ở thường dài hạn. Do vậy, trong ngắn hạn, khả năng điều chỉnh cung trên thị trường là rất hạn chế. Cầu về nhà ở thay đổi dưới tác động của các nhân tố như tăng dân số đô thị, thu nhập .v.v. Giá nhà ở có khuynh hướng tăng do cung không đáp ứng kịp thời so với mức tăng của cầu. Điểm cân bằng trên thị trường thay đổi theo xu hướng giá tăng.

Trong dài hạn, cung về nhà ở thường thay đổi nhiều hơn và đường cung không còn là đường thẳng đứng. Hình B, đường cung thị trường dịch chuyển từ S1 đến S2, hoặc từ S2 đến S3, nhà đầu tư có thể bán nhà ở với mức giá cao hơn (PR2 thay cho PRE). Lý do là qua thời kỳ đầu tư dài hạn, các chủ đầu tư có thể hoàn thành dự án xây dựng nhà ở mới để đáp ứng nhu cầu của cư dân đô thị (bao gồm những người dân di cư đến và những người dân đang sinh sống tại đô thị). Thị trường mở rộng hoặc thu hẹp lại theo những điều kiện đã thay đổi. Mỗi dự án xây dựng nhà ở được thực hiện xong sẽ kéo cung của nhà ở đô thị tăng lên. Điều này làm cho giá nhà ở đô thị có xu hướng giảm xuống. Ở thời kỳ này, nhà đầu tư có khả năng bán ở mức giá cao hơn so với mức giá cân bằng tại thời điểm ban đầu nhưng thấp hơn so với mức giá tăng trong kỳ ngắn hạn.



Hình 1.3. Biểu diễn đặc điểm cung không phản ứng nhanh với sự thay đổi của cầu [59, tr213]

(4) Thị trường nhà ở, đất ở đô thị là loại thị trường khó xâm nhập, thường cần đến các loại tư vấn có trình độ cao. Thị trường nhà ở, đất ở đô thị cần đến dịch vụ của các loại tư vấn chuyên nghiệp trình độ cao. Giá trị nhà đất thường cao, số đông khách hàng muốn mua cho mình dùng, mà một đời người chẳng có mấy lần mua sắm như vậy do đó khi mua sắm rất cẩn thận tính toán, cần hỏi ý kiến của các chuyên gia môi giới, định giá .v.v. Tuy giá cả do chuyên gia ước tính vẫn ít nhiều mang tính chủ quan nhưng những người này đã qua đào tạo, có kinh nghiệm chuyên môn, nắm được tình hình mới nhất của thị trường, thu thập nhiều thông tin nên có thể giúp hoặc thay mặt người mua mà tìm, đám phán, thu xếp tài chính và bảo hiểm . . . để mua hoặc thuê nhà đất đáp ứng yêu cầu đề ra. Kinh nghiệm cho thấy nếu các tổ chức môi giới hoạt động kém phát triển thì sự vận hành của thị trường sẽ kém hiệu quả, chi phí giao dịch sẽ đắt. Bên cạnh đó, do nhà đất đô thị có giá trị lớn nên tại một thời điểm hoạt động của thị trường có dấu hiệu bất ổn thì người bán và người mua rất khó trao đổi được hàng hóa cho nhau do khó đạt được thỏa thuận mua bán giữa hai bên về giá.

(5) Thị trường nhà ở, đất ở đô thị chịu sự chi phối của các yếu tố pháp luật và các chính sách quản lý của Nhà nước. Nhà ở, đất ở đô thị là loại hàng hoá đặc biệt, các giao dịch đối với loại hàng hoá này có tác động mạnh mẽ đến hầu hết các hoạt động kinh tế, xã hội. Do đó các vấn đề về hoạt động của thị trường đều chịu sự chi phối và điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai và nhà ở. Khi những chính sách can thiệp của Nhà nước vào thị trường thay đổi, lập tức hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị cũng bị ảnh hưởng.

1.2. Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Kinh tế thị trường là hình thức phát triển cao của nền sản xuất hàng hóa. Cơ chế vận hành của nền kinh tế thị trường chính là cơ chế thị trường. Sự tồn tại và phát triển của cơ chế thị trường mang tính khách quan trong những xã hội có nền kinh tế hàng hóa. Thị trường nhà ở, đất ở đô thị là một bộ phận trong hệ thống các loại thị trường của nền kinh tế. Sự vận động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị phải tuân thủ theo cơ chế thị trường. Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ tăng cường hiệu lực và hiệu quả hoạt động QLNN, hạn chế những tiêu cực trong hoạt động của thị trường.

1.2.1. Quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Nói đến một thị trường nhà đất đô thị có sự quản lý của Nhà nước là nói đến khái niệm về một thị trường nhà đất đô thị công khai, tự giác, đảm bảo các mối quan hệ về nhà đất được Nhà nước kiểm soát chặt chẽ. Con người, chủ sử dụng nhà đất đô thị được hưởng những quyền lợi chính đáng của mình đối với các tài sản đó. Trong hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị, QLNN là một nhân tố quan trọng, không thể thiếu đảm bảo cho các mối quan hệ mua - bán, thuê - giao, xây dựng .v.v . được diễn ra công khai, theo đúng trình tự, nề nếp và đúng quy định. Như vậy, QLNN trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị không chỉ mang tính chất *"áp đặt"* mà còn mang tính chất *"phục vụ"* đảm bảo cho sự phát triển và ổn định của thị trường.

1.2.1.1. Vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Cơ chế thị trường bên cạnh những mặt tích cực còn tồn tại những khiếm khuyết của thị trường. Hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị cũng không nằm ngoài quy luật đó. Những nhược điểm cơ bản của cơ chế thị trường trong lĩnh vực nhà ở, đất ở đô thị có thể nhấn mạnh ở những nội dung sau.

Thứ nhất, cơ chế thị trường chỉ có khả năng điều tiết cục bộ, trước mắt, không có khả năng điều tiết toàn cục lâu dài. Do vậy, việc sử dụng đất đai và chuyển mục đích sử dụng đất đai, xây dựng và phát triển nhà ở cũng như các công trình kiến trúc gắn liền với đất đai được thực hiện tự phát, không theo mục đích chung của xã hội, dẫn đến tình trạng mất cân đối nghiêm trọng giữa nhu cầu phát triển KTXH và sử dụng các nguồn lực trong sự phát triển nhà đất.

Thứ hai, cơ chế thị trường chỉ quan tâm đến lợi nhuận, coi lợi nhuận là mục tiêu hàng đầu với bất cứ giá nào. Cho nên sản xuất, kinh doanh vì mục đích tự thân, bất chấp quyền lợi của cộng đồng, chạy theo khuynh hướng ít quan tâm đến những hoạt động mang tính chất phát triển cơ sở hạ tầng, vốn không tạo ra lợi nhuận hoặc lợi nhuận thấp, dẫn đến tình trạng hủy hoại tài nguyên thiên nhiên, môi trường, làm phát sinh các hành vi vi phạm pháp luật.

Thứ ba, bản chất của cơ chế thị trường là cạnh tranh *"mạnh sống, yếu chết"* nên đã tạo ra sự phân cực xã hội, phân hóa giàu nghèo rất khốc liệt, làm tăng thêm bất bình đẳng trong xã hội. Tình trạng này dẫn đến trong hoạt động kinh doanh nhà đất ở các đô thị, một bộ phận nhà đầu tư trở thành khá giả, giàu có, còn bộ phận khác thì ngược lại. Những người nghèo không có hoặc ít có điều kiện để tự mua sắm nhà ở, thậm chí phải sống trong những túp lều hoặc phải sống lang thang.

Những mặt trái của cơ chế thị trường có thể dẫn đến hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo các *" kênh ngầm",* manh mún, gây nên hiện tượng chụp giựt, nạn đầu cơ, tích trữ và tạo nên những *"cơn sốt"* nhà đất, đẩy giá tăng vọt, làm cho thị trường nhà đất đô thị hoạt động không ổn định.

Để hạn chế những mặt trái của cơ chế thị trường, vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường trở nên rất cần thiết và ngày càng quan trọng. Xét về khía cạnh

chủ thể kinh tế tham gia vào thị trường thì sự tác động của Nhà nước được thể hiện trên hai phương diện.

Một là, tạo lập cho các chủ thể kinh tế một môi trường kinh tế - xã hội - pháp luật để phát triển. Qua đó, Nhà nước hướng sự phát triển của các chủ thể kinh tế tham gia thị trường theo mục tiêu đã định. Về phương diện này, Nhà nước phải sử dụng chính sách vĩ mô tác động một cách gián tiếp đến các chủ thể kinh tế tham gia vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị như chính sách đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, chính sách và luật pháp bảo hộ quyền sở hữu, quyền sử dụng, luật đầu tư, chính sách thuế, chính sách đền bù khi thu hồi, giải tỏa nhà đất để thực hiện nhiệm vụ chung .v.v. Những chính sách này được coi như nhân tố bên ngoài tác động đến hoạt động kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị.

Hai là, thúc đẩy sự phát triển của các nhân tố bên trong của doanh nghiệp kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị bằng các chính sách giúp đỡ, hỗ trợ về vật chất, tạo điều kiện nâng cao năng lực của các doanh nghiệp. Về phương diện này, Nhà nước ban hành các chính sách và giải pháp về đất đai, tín dụng, cung cấp thông tin trên thị trường, đào tạo và bồi dưỡng lực lượng quản lý và công nhân của các doanh nghiệp .v.v. Đây là những công cụ tác động trực tiếp đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị và có ý nghĩa rất quan trọng.

Như vậy, nói đến một thị trường nhà ở, đất ở đô thị có sự quản lý của Nhà nước là nói đến khái niệm về một thị trường nhà đất đô thị công khai, tự giác, đảm bảo các mối quan hệ về nhà đất ở đô thị được Nhà nước kiểm soát chặt chẽ, chủ sử dụng đất ở đô thị và sở hữu nhà ở đô thị được hưởng những quyền lợi chính đáng của mình đối với các tài sản đó. Vai trò của Nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị có ý nghĩa quan trọng, đảm bảo cho các mối quan hệ mua - bán, thuê-cho thuê, xây dựng .v.v. được diễn ra công khai, theo đúng trình tự, nề nếp và đúng quy định. Vai trò QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị thể hiện ở những nội dung sau:

- Tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi cho sự hình thành và mở rộng thị trường.

- Thông qua quy hoạch, kế hoạch đặc biệt là chiến lược phát triển KTXH, Nhà nước thực hiện định hướng cho sự hình thành và phát triển thị trường.

- Tạo lập môi trường chính trị - xã hội ổn định, bảo đảm cho thị trường hình thành và phát triển ổn định, không bị xáo trộn.

- Thông qua các chính sách kinh tế vĩ mô, Nhà nước tác động vào sự hình thành và phát triển thị trường.

1.2.1.2. Mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Mục tiêu QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị là căn cứ để lựa chọn những công cụ, phương pháp quản lý nhằm định hướng, điều tiết, kiểm soát hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Mục tiêu QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị là cụ thể hóa của mục đích quản lý nhà nước đối với thị trường. Không có mục tiêu QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị rõ ràng, có căn cứ khoa học, sẽ không thể tiến hành chức năng quản lý nhà nước đối với thị trường một cách có hiệu quả. Mục tiêu QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị là các tiêu chí rõ ràng làm căn cứ để tổ chức các hoạt động QLNN đối với thị trường. Vì vậy, việc xác định mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường là tạo ra những căn cứ để nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường này. Phạm vi nghiên cứu này đề cập đến ba mục tiêu cơ bản của quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

a/ Mục tiêu tăng trưởng và phát triển

Thực tế cho thấy, thị trường nhà ở, đất ở đô thị ở Việt Nam nói chung và ở Hà Nội nói riêng đang trong quá trình hình thành và phát triển. Hoạt động điều tiết và kiểm soát thị trường của nhà nước chưa mang lại hiệu quả cao. Quá trình phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị thường qua năm giai đoạn phát triển. Ở mỗi giai đoạn phát triển đều có những đặc điểm và tiêu chí phát triển rõ ràng.

Giai đoạn một là sự hình thành một cơ sở hạ tầng về quyền đối với tài sản nhà đất. Người sử dụng tài sản nhà đất có thể thu được lợi ích trực tiếp từ tài sản của mình và bước đầu tiếp cận với tín dụng và thực hiện các nghĩa vụ cùa người sử

dụng. Giai đoạn này hình thành lên các yếu tố cơ bản của thị trường gồm: Quyền của người sở hữu tài sản nhà đất, cách thức lập hợp đồng khi thực hiện các giao dịch mua bán, các phương tiện để bên mua và bên bán gặp nhau, yếu tố đảm bảo Nhà nước kiểm soát được hoạt động của thị trường và thu được nguồn ngân sách từ các hoạt động kinh doanh trên thị trường.

Giai đoạn hai là thị trường hoàn thành cơ bản việc cấp Giấy chứng nhận xác nhận quyền đối với tài sản nhà đất, rõ ràng được các vấn đề về chi phí thủ tục liên quan, đồng thời có cơ chế đền bù cho việc thu hồi đất và tái định cư được thống nhất và sát với thị trường

Giai đoạn ba là khi Nhà nước thiết lập được các hệ thống đăng ký giao dịch một cách minh bạch, đáng tin cậy, an toàn và có hiệu lực, có những chính sách hợp lý về chi phí, thủ tục, khuyến khích được sự tham gia của các nhà đầu tư vào thị trường chính thức.

Giai đoạn bốn là khi Nhà nước hoàn toàn điều tiết được các công ty bất động sản, các chủ thể chuyên nghiệp trên thị trường với các thể chế tài chính, tín dụng, bảo hiểm đáng tin cậy, bảo vệ được đối tượng nghèo, dễ tổn thương.

Giai đoạn năm là giai đoạn phát triển nhất khi thị trường khuyến khích được sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài, quyền sở hữu của doanh nghiệp đối với đất đai là cơ sở cơ bản của thị trường. Đây là giai đoạn cuối cùng, thị trường có cơ cấu hoàn hảo với môi trường pháp lý và hệ thống quản lý hoàn thiện. Các thể chế tài chính, tín dụng, bảo hiểm cũng được xác lập đầy đủ, đảm bảo cho sự vận hành thông suốt của thị trường. Hệ thống cung cấp thông tin của thị trường được hỗ trợ bởi các thiết bị công nghệ hiện đại, các giao dịch trong thị trường được đảm bảo tuyệt đối an toàn.

Biểu hiện của mục tiêu tăng trưởng và phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị được biểu hiện thông qua các chỉ số sau đây:

- Sức mua của người tiêu dùng: Chỉ số này được đánh giá qua mức độ tăng trưởng hàng năm về số lượng giao dịch mua bán trên thị trường. Ví dụ theo thống kê của Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà Hà Nội, Số lượng giao dịch mua bán đăng

ký qua Văn phòng năm 2005 giảm 42% so với năm 2004 và năm 2006 tăng 3 % so với năm 2005.

- Lượng cung tăng hàng năm: Chỉ số này để đánh giá mức độ phát triển hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị trên thị trường. Ví dụ theo thống kê từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội, số m2 nhà ở xây dựng mới năm 2005 tăng hơn năm 2004 là 6% và năm 2006 tăng hơn năm 2005 là 7%.

Quản lý nhà nước đối với thị trường đất ở, nhà ở đô thị nhằm điều tiết thị trường ở tầm vĩ mô đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và phát triển lành mạnh thị trường. Như vậy, thị trường sẽ thu hút được các nhà đầu tư tham gia đầu tư, kinh doanh, tăng nguồn thu cho ngân sách, thúc đẩy nền kinh tế phát triển.

b/ Mục tiêu cân bằng cung - cầu trên thị trường, ổn định giá cả

Trạng thái cân bằng cung - cầu trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị là trạng thái khi việc cung nhà ở, đất ở đô thị vừa đủ để thỏa mãn cầu đối với nó trong một thời kỳ nhất định. Tại trạng thái cân bằng này chúng ta có giá cân bằng và sản lượng cân bằng.

Đặc điểm quan trọng của mức giá cân bằng trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị là nó không được xác định bởi từng cá nhân riêng lẻ mà nó được hình thành bởi hoạt động tập thể của toàn bộ người mua và người bán trên thị trường.

Với mức giá thấp hơn giá cân bằng trên thị trường thì mức lợi nhuận đối với nhà đầu tư giảm xuống và các nhà đầu tư có xu hướng làm chậm quá trình cung cấp hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị cho thị trường. Đồng thời giá thấp xuống tạo điều kiện cho người tiêu dùng có khả năng mua được nhà ở, đất ở đô thị và do đó khoảng cách cung và cầu càng lớn gây lên hiện tượng thiếu hụt trên thị trường.

Với các mức giá cao hơn giá cân bằng trên thị trường, nhà đầu tư sẽ mong muốn sớm cung ứng hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị và tới một thời điểm nào đó người tiêu dùng giảm bớt nhu cầu của mình khi giá trên thị trường tăng quá cao. Trên thị trường xuất hiện trường hợp dư thừa hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị cung cấp cho thị trường.

Do đặc điểm của thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong ngắn hạn cung không thể phản ứng nhanh chóng tương ứng với sự thay đổi của cầu nên về nguyên tắc cân bằng trên thị trường nhà ở, đất ở không thể đạt được nhanh chóng. Điều này sẽ làm cho giá tăng. Như vậy, mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong dài hạn là làm sao nhanh chóng tạo sự cân bằng cung - cầu trong dài hạn và ổn định giá cả.

Nội dung của mục tiêu cân bằng cung cầu và ổn định giá được biểu hiện bằng chỉ số đo mức độ so sánh giá trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị so với giá nhà ở, đất ở do Nhà nước ban hành. Ví dụ, theo số liệu khảo sát của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất ở Thành phố Hà Nội, giá đất ở trên thị trường Hà Nội năm 2006, 2007 thường cao hơn khoảng 40-50% so với giá đất ở do Nhà nước ban hành.

c/ Mục tiêu công bằng trong cạnh tranh và các cơ hội thị trường

Trong hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị, môi trường cạnh tranh công bằng chỉ bao gồm một sân chơi chung cho tất cả các loại hình doanh nghiệp và các thành phần kinh tế tham gia vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Ở Việt Nam hiện nay, giữa các doanh nghiệp nhà nước và các doanh nghiệp tư nhân trong chính sách đầu tư về nhà đất còn nhiều khía cạnh không công bằng. Các doanh nghiệp nước ngoài và các doanh nghiệp trong nước vẫn còn nhiều chính sách không đồng nhất trong hoạt động đầu tư về nhà đất đô thị.

Bên cạnh đó, mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn có yếu tố công bằng về cơ hội thị trường tức là tạo điều kiện cho các thành viên trong xã hội đều có cơ hội tham gia thị trường một cách công bằng, như là có quyền tự do lựa chọn phương thức kinh doanh, cơ hội đầu tư hay quyền tự do lựa chọn phương thức tiêu dùng hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị.

1.2.1.3. Chức năng quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Xét trên các mặt hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị, Nhà nước muốn thực hiện được vai trò QLNN đối với thị trường thì Nhà nước phải khẳng định các chức năng QLNN khi tham gia can thiệp vào hoạt động của thị trường nhà

ở, đất ở đô thị. QLNN trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị thể hiện ở các chức năng cơ bản sau:

a/ Chức năng định hướng

Hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở là hoạt động của người dân, các chủ đầu tư. Trên cơ sở dự báo mà Nhà nước định hướng phát triển, hướng dẫn chủ đầu tư và người dân lựa chọn hoạt động của mình. Nhà nước không áp đặt, không can thiệp. Việc định hướng được thực hiện thông qua chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, thông qua các chính sách và công cụ kinh tế. Việc hướng dẫn được thực hiện chủ yếu thông qua thông tin, khuyến cáo, thông qua các công cụ đòn bẩy kinh tế, các chính sách kinh tế. Chức năng định hướng với nội dung cơ bản trước hết là định hướng các mục tiêu phát triển của thị trường. Định hướng mục tiêu của thị trường có vai trò quan trọng nhằm xác định các hệ thống chỉ tiêu mà thị trường cần hướng tới. Mục tiêu có định hướng phát triển thị trường dựa trên cơ sở định hướng của Nhà nước trong hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường. Định hướng mục tiêu thường được xác định trong thời kỳ dài hạn.

Bên cạnh chức năng định hướng mục tiêu, quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn thực hiện chức năng định hướng các giải pháp. Nếu không có các giải pháp thì mục tiêu đề ra có thể đạt được hoặc không đạt được hoặc có đạt được sẽ tốn kém thời gian và không hiệu quả. Biện pháp và mục tiêu luôn gắn với nhau mật thiết. Mỗi mục tiêu cần có một hệ thống biện pháp nhất định và hệ thống biện pháp đó cần được thay đổi cho phù hợp với việc thực hiện mục tiêu phát triển của thị trường. Các biện pháp của Nhà nước đối với hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị có thể mang tính bắt buộc như các quy phạm pháp luật hoặc có thể mang tính định hướng. Nếu không định hướng các giải pháp có thể dẫn đến các kết quả thực hiện không như mong muốn.

Những giải pháp mang tính cơ chế để thực hiện mục tiêu phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn phụ thuộc vào các biện pháp tổ chức thực hiện của các cơ quan quản lý nhà nước ở các đô thị. Những quan hệ phát sinh trong quản lý là một trong những bộ phận cấu thành của quan hệ sản xuất. Vậy nên, cách thức tổ

chức thực hiện các mục tiêu cũng phải được định hướng. Thực tế ở Việt Nam, với chức năng định hướng, các cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất từ Trung ương đến địa phương phải xây dựng những mục tiêu quản lý và phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị trên cơ sở quản lý, phân phối và sử dụng nhà đất đô thị phù hợp với hiến pháp và pháp luật về nhà đất, đồng thời phải phù hợp với mục tiêu phát triển nền kinh tế xã hội chủ nghĩa định hướng theo cơ chế kinh tế thị trường. Trên cơ sở các văn bản pháp quy của Nhà nước, các cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất tại các đô thị phải có trách nhiệm hướng dẫn các lực lượng tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị thực thi đúng các quy định của pháp luật trong hoạt động của thị trường.

b/ Chức năng điều tiết

Bản thân thị trường với cơ chế vận hành của nó cũng có tác dụng điều tiết đối với sản xuất kinh doanh nhưng vẫn cần có sự điều tiết của Nhà nước. Nhà nước với tư cách đại diện cho lợi ích toàn xã hội dùng thực lực kinh tế của mình, dùng công cụ và chính sách kinh tế tác động điều tiết hoạt động sản xuất kinh doanh, tác động vào cung cầu, đảm bảo cho thị trường phát triển ổn định.

Chức năng này mang tính thực thi của các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện các mục tiêu phát triển thị trường. Điều tiết vừa khắc phục được tình trạng phát triển không đều trong các hoạt động kinh tế - xã hội, vừa khuyến khích được các thành phần kinh tế tham gia tích cực vào hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Nhà nước thực hiện điều tiết các hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa cung cấp cho thị trường nhà ở, đất ở và tiêu dùng của dân cư theo mục tiêu phát triển kinh tế xã hội ở các đô thị. Công cụ để thực hiện chức năng này có thể là các chính sách tài chính, tiền tệ, ngân sách .v.v. Nhà nước cũng có thể ban hành các chính sách thu hút đầu tư của mọi thành phần kinh tế, của dân cư vào hoạt động sản xuất và phân phối hàng hóa nhà đất đô thị. Nhà nước cũng có thể dùng các công cụ quản lý vĩ mô để tạo lập sự công bằng cho các hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị giữa các tầng lớp dân cư, giữa các đô thị trong cả nước .v.v.

c/ Chức năng kiểm soát

Hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị không dừng lại ở chức năng định hướng, điều tiết mà còn phải thực hiện chức năng kiểm soát hoạt động của thị trường. Sự kiểm soát của quản lý nhà nước đối với thị trường này có vai trò to lớn sau :

Thứ nhất, qua việc kiểm soát để đôn đốc việc thực hiện các định hướng phát triển thị trường theo đúng mục đích mang lại lợi ích phát triển kinh tế xã hội ở mỗi một đô thị.

Thứ hai, kiểm soát để phát hiện sự mất cân đối, thiếu đồng bộ trong quá trình thực hiện mục tiêu phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Qua kiểm soát sẽ chỉ ra những mặt yếu kém trong công tác để tổ chức, thực hiên các nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước.

Thứ ba, Nhà nước còn phải thực hiện chức năng kiểm soát để giám sát việc quản lý, sử dụng các nguồn lực, tài nguyên của các đơn vị, tổ chức, cá nhân trong xã hội để phát triển thị trường có hiệu quả.

Thứ tư, thông qua giám sát việc chấp hành pháp luật, chính sách và các quy chế quản lý do Nhà nước ban hành, những vấn đề tiêu cực trên thị trường được phát hiện và ngăn chặn kịp thời. Chức năng kiểm soát của Nhà nước còn đảm bảo mang lại sự công bằng xã hội trong sản xuất kinh doanh, trong lưu thông phân phối và trong tiêu dùng hàng hóa trên thị trường.

1.2.2. Năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị đảm bảo cho Nhà nước thực hiện hiệu quả các chức năng QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị để đạt được các mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường.

1.2.2.1. Khái niệm năng lực và năng lực quản lý nhà nước

Hiện nay, có nhiều quan điểm khác nhau về năng lực, theo quan niệm của UNDP thì *" Năng lực là khả năng của con người, tổ chức, xã hội trong việc thực hiện chức năng, giải quyết các vấn đề và đạt được các mục tiêu".* Với cách tiếp cận này, năng lực quản lý nhà nước được định nghĩa là *"khả năng của Nhà nước trong việc thực hiện các chức năng, giải quyết các vấn đề và đạt được các mục tiêu"*.Sử

dụng cách tiếp cận theo định nghĩa này thì năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị đảm bảo Nhà nước thực hiện tốt các chức năng QLNN nhằm đạt được các mục tiêu QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Năng lực QLNN có vai trò quan trọng đối với việc tạo thuận lợi trong hoạch định và kiểm tra định hướng phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị, đảm bảo mục tiêu phát triển và hiệu quả phát triển bền vững trên thị trường.

1.2.2.2. Các cách tiếp cận trong phân tích năng lực quản lý nhà nước

Có nhiều cách tiếp cận khác nhau để phân tích năng lực QLNN. Phần dưới đây sẽ trình bày bốn cách tiếp cận phân tích năng lực QLNN do tổ chức phát triển quốc tế Canada (CIDA) nghiên cứu làm cơ sở để đề xuất cách tiếp cận phân tích năng lực được sử dụng trong luận án .

(1) Cách tiếp cận phát triển thể chế truyền thống

Theo cách tiếp cận này, QLNN bao gồm 3 nội dung là xây dựng thể chế, củng cố thể chế và quản lý phát triển. Mục đích cách tiếp cận này là nhằm xây dựng và củng cố cơ quan QLNN. Các lý do làm cho hoạt động của cơ quan QLNN kém hiệu quả là thiếu kỹ năng quản lý và thủ tục quản lý hành chính phù hợp.

Cách tiếp cận truyền thống này phân chia năng lực QLNN thành một số yếu tố như năng lực quản lý, năng lực công nghệ, năng lực tài chính, năng lực hành chính và năng lực lựa chọn thông tin. Sau đó, đánh giá tính toán mức độ thành công của mỗi một yếu tố. Phương pháp này quan tâm tới các yếu tố bên trong của cơ quan QLNN, coi đó thực sự là những vấn đề cần thiết đối với cơ quan QLNN.

(2) Cách tiếp cận quản lý

Cách này phụ thuộc nhiều vào thể chế chính trị hơn là các chức năng bên trong của cơ quan QLNN. Điều này nghĩa là xu hướng chính trị có ảnh hưởng lớn đến chức năng của cơ quan QLNN hơn là những yếu tố vận động bên trong của cơ quan QLNN. Vấn đề chính là tạo ra "cơ quan quản lý nhà nước hiệu quả". Cách tiếp cận này có những đặc điểm sau :

Một là, cách tiếp cận này không chỉ áp dụng đối với những tổ chức quản lý nhà nước như các bộ và các cơ quan đoàn thể mà còn cả đối với tòa án, cơ quan lập

pháp, ủy ban bầu cử, đảng phái chính trị, tổ chức phi chính phủ và chính quyền địa phương.

Hai là, một trong những yếu tố điều kiện trong "cơ quan quản lý nhà nước hiệu quả" là khả năng tạo niềm tin trong xã hội đảm bảo nâng cao hiệu quả làm việc

Cách tiếp cận này chú trọng đến ảnh hưởng của hệ thống luật pháp, hiệu lực của tòa án. Cách này nhấn mạnh đến tầm quan trọng của các giá trị xã hội như: Sự chịu trách nhiệm, tính minh bạch, tính hợp pháp và tính cộng đồng.

(3) Cách tiếp cận kinh tế học thể chế mới

Cách tiếp cận này sử dụng phương pháp kinh tế vi mô để đánh giá gọi là "kinh tế học thể chế mới". Cách tiếp cận này coi yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến hoạt động của cơ quan QLNN bao gồm cả động lực bên trong và bên ngoài cơ quan QLNN. Cách này nhấn mạnh nguyên nhân hoạt động kém hiệu quả của tổ chức là do động lực không đủ để thực hiện cải cách. Thông tin không được thông báo kịp thời và công bằng. Điều này nghĩa là một số đối tượng tham gia có ưu thế thông tin tốt hơn những đối tượng khác. Thông tin " bất đối xứng" này có ảnh hưởng lớn đến thái độ của tổ chức và cá nhân. Cách tiếp cận này có một số đặc điểm sau:

Thứ nhất, động lực có vai trò quan trọng đối với hoạt động của cơ quan QLNN. Thái độ của từng cá nhân, nhóm trong các cơ quan QLNN khác nhau tùy thuộc vào vai trò và động cơ. Những sai lầm về điều kiện tồn tại của động cơ có thể dẫn đến thái độ cơ hội tiêu cực như lũng đoạn, tham nhũng. Điều này có thể làm tổn hại đến hiệu quả hoạt động của cơ quan QLNN.

Thứ hai, nhiều cơ quan QLNN và cá nhân đã không đủ động cơ để thực hiện cải cách hiệu quả. Trong một số trường hợp, động cơ được thiết lập để phục vụ đa mục tiêu như sự tồn tại của thể chế chính trị, an ninh quốc gia .v.v.

Thứ ba, yếu tố thông tin là chìa khóa để tác động đến thái độ của những người tham gia trong cơ quan QLNN. Nâng cao sự minh bạch hóa thông tin và cải cách động cơ của những người tham gia có vai trò quan trọng. Sự thiếu minh bạch về thông tin có những ảnh hưởng mạnh mẽ đến thể chế.

Thứ tư, hoạt động của cơ quan QLNN bị ảnh hưởng mạnh bởi cấu trúc và mối quan hệ giữa các bên liên quan.

Cách tiếp cận "kinh tế học thể chế mới" dựa trên lợi ích về nguồn lực thị trường và sự cạnh tranh bên trong cơ quan QLNN. Sự cạnh tranh có thể được khuyến khích trong số những nhân viên hoặc những cơ quan khác nhau trong bộ máy QLNN. Sự cạnh tranh có thể được sử dụng như là công cụ chính của QLNN hơn là giám sát việc quản lý

(4) Cách tiếp cận nâng cao năng lực

Cách tiếp cận thứ tư được gọi là cách tiếp cận "nâng cao năng lực" hoặc "phát triển năng lực". So với cách tíếp cận quản lý, cách tiếp cận này giải quyết những vấn đề về thể chế vĩ mô. Nó có thể được xem như là cách tiếp cận tổng hợp của ba cách tiếp cận trên. Cách tiếp cận này cố gắng giải quyết những vấn đề ở tầm quốc gia như cải cách lĩnh vực công, chống tham nhũng. Cách tiếp cận nâng cao năng lực có những đặc điểm sau :

Thứ nhất, cách tiếp cận này nhằm đến xây dựng "*năng lực nhà nước*". Mục đích làm tăng chức năng quản lý công ở những mặt về kế hoạch, chính sách và cải cách lĩnh vực công. Cách tiếp cận này giải quyết những vấn đề tăng trưởng tổng thể, đa mục tiêu liên quan đến nhiều tổ chức trong cả lĩnh vực công và lĩnh vực tư như môi trường, sức khỏe cộng đồng, xuất khẩu .v.v.

Thứ hai, cách tiếp cận này cũng đề cập đến vấn đề cải cách tổ chức sẽ bị ảnh hưởng do sự không đồng bộ những điều kiện hỗ trợ như trách nhiệm, minh bạch hóa, niềm tin xã hội .v.v.

Thứ ba, cách tiếp cận này đề cập đến vấn đề môi trường thể chế riêng biệt của từng quốc gia là yếu tố quan trọng xác định tốc độ và hướng phát triển.

Thứ tư, cách tiếp cận này khẳng định ở mức độ vĩ mô, những yếu tố xác định năng lực (chính trị, văn hóa của xã hội văn minh, cấu trúc xã hội và sự chân thực giữa cá nhân, nguồn lực xã hội, quốc gia, sắc tộc, tôn giáo .v.v.) phải phù hợp với hoàn cảnh. Vậy nên những công cụ trợ giúp truyền thống (đào tạo, tư vấn quản lý,

điều kiện, cải cách chính sách) không thể cải thiện môi trường thể chế của một đất nước mà không có điều kiện phù hợp.

Xét về lĩnh vực hoạt động QLNN, hiệu quả quản lý được nói đến như một công cụ quan trọng đảm bảo chất lượng phát triển. Không thể phủ nhận rằng cải thiện chất lượng QLNN sẽ góp phần quan trọng nâng cao hiệu quả hoạt động QLNN. Phân tích năng lực QLNN có ý nghĩa nhằm đánh giá đúng mức khả năng của bộ máy quản lý nhà nước, trên cơ sở đó tìm ra những giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động của các cơ quan QLNN. *Trong phạm vi nghiên cứu, tác giả lựa chọn phương pháp phân tích năng lực QLNN dựa trên cách tiếp cận nâng cao năng lực* bởi lý do sau :

- Do cách tiếp cận nâng cao năng lực này mang tính tổng hợp của các cách tiếp cận phân tích năng lực đã trình bày ở trên nên sử dụng cách tiếp cận nâng cao năng lực để phân tích năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ đảm bảo đánh giá chính xác và đầy đủ nhất năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

- Cách tiếp cận nâng cao năng lực nhằm đến mục đích xây dựng "năng lực nhà nước". Điều này nghĩa là làm tăng chức năng quản lý công ở những mặt về kế hoạch chính sách và cải cách lĩnh vực công. Sử dụng cách tiếp cận này trong phân tích năng lực QLNN ở lĩnh vực thị trường nhà ở, đất ở đô thị, sẽ đảm bảo cho quá trình phân tích đánh giá được đầy đủ các yếu tố ảnh hưởng và qua đó xây dựng được hệ thống các giải pháp nâng cao năng lực nhằm mang lại hiệu quả cao.

- Mục tiêu nghiên cứu của luận án là nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị nên cách tiếp cận này phù hợp với vấn đề cần giải quyết trong luận án.

1.2.2.3. Đánh giá năng lực quản lý nhà nước

Thực tế nghiên cứu cho thấy, muốn nâng cao năng lực QLNN thì phải đánh giá được kết quả hoạt động QLNN. Vậy *"kết quả hoạt động"* là gì ?

Có nhiều quan điểm khác nhau về ý nghĩa kết quả hoạt động. Các định nghĩa cho thấy *" kết quả hoạt động''* gồm những khái niệm có thể thay thế cho nhau như

"hoàn thành", *"thành tựu", "thực hiện"* và *"thi hành đầy đủ"*. Hầu hết các khái niệm này đề cập đến tác động khách quan của các hành động công, nhưng có một số định nghĩa lại liên quan đến cảm nhận *"thỏa mãn chủ quan"* về hành động của ai đó. Thông thường, các tài liệu về quản lý hành chính công và kinh tế nhấn mạnh đến ý nghĩa thứ nhất của khái niệm, không chỉ vì nó được áp dụng một cách trực tiếp cho mọi người, mà còn do sự hài lòng mang tính chủ quan là điều rất khó đánh giá và không thể tổng hợp được. Trong mọi trường hợp, điều quan trọng là phải nhận thức được rằng kết quả hoạt động là một khái niệm có tính tương đối và mang sắc thái văn hóa cụ thể. Viên chức Chính phủ được coi là làm việc tốt nếu họ tuân thủ chặt chẽ các quy tắc trong một hệ thống mà việc tuân thủ quy tắc là mục đích chủ đạo.

Hiện nay, quá trình đánh giá kết quả cũng tồn tại nhiều quan điểm, cách lựa chọn mô hình đánh giá khác nhau. Người ta có thể căn cứ vào các yếu tố đầu vào hoặc đầu ra hoặc cả hai yếu tố đó.

Đầu vào là *" các nguồn lực để tạo lên dịch vụ. Giá trị xã hội của đầu vào được tính bằng chi phí đầu vào. Tiêu chí đánh giá kết quả hoạt động theo đầu vào là tính kinh tế, như việc mua sắm kịp thời các khoản đầu vào có chất lượng tốt với chi phí thấp nhất"* [26, tr712].

Đầu ra chính là *"bản thân dịch vụ. Giá trị xã hội của đầu ra được chiếu theo giá thị trường của dịch vụ tương tự hoặc dịch vụ tương đương gần nhất. (hoặc nếu không có dịch vụ tương đương thì được tính theo tổng chi phí cho một đơn vị). Tiêu chí đánh giá hoạt động tương ứng cho đầu ra là tính hiệu quả, nghĩa là giảm thiểu tổng chi phí cho đầu vào đối với một đơn vị đầu ra (hoặc đối với đa số lượng đầu ra tương ứng với tổng chi phí đầu vào nhất định)"*. [26, tr712]

Kết quả là *"mục đích đạt được bằng việc tạo ra dịch vụ. Giá trị xã hội của kết quả thật khó đánh giá, trừ khi được biểu hiện bằng phản ứng của công chúng tại các diễn đàn chính trị. Tiêu chí đánh giá kết quả hoạt động tương ứng với kết quả là tính hiệu lực, tức là tối đa hóa kết quả trong mối liên hệ với đầu ra được tạo ra"*. [26, tr712]

Quá trình là *"cách thức mà đầu vào được tiếp nhận, đầu ra được tạo ra và kết quả được đạt tới. Một quá trình tốt có giá trị cao nhưng giá trị này là không thể xác định được. Đối với đầu vào, một quá trình tốt bao gồm tuân thủ một cách thông minh việc tiếp nhận đầu vào và các quy tắc sử dụng và tất nhiên bảo đảm sự chính trực của quy trình. Trong một số lĩnh vực, chỉ số về quá trình là biểu hiện có giá trị về kết quả hoạt động khi không thể xác định một cách rõ ràng đầu ra*". [26, tr712]

Các chỉ số kết quả luôn có ý nghĩa nhiều hơn trong khi các chỉ số đầu ra luôn có tính khả thi hơn. Bằng cách kết hợp hai yếu tố này, cách đánh giá kết quả hoạt động sẽ thích hợp nhất đối với hoạt động QLNN khi có mối liên hệ trực tiếp và kịp thời giữa đầu ra của các cơ quan chính quyền và các kết quả mong muốn của các hoạt động đó.

Nguyên tắc chung của việc đánh giá kết quả hoạt động là sử dụng một tập hợp các chỉ số đầu ra, kết quả và quá trình thực tế và thích hợp với hoạt động QLNN đối với mỗi lĩnh vực khác nhau.

Chỉ số đánh giá kết quả hoạt động tốt phải rõ ràng – Tức là chính xác và không mù mờ (không nhất thiết phải định lượng được); *Thích hợp* – Tức là phù hợp với mục tiêu cần đạt tới; *Có tính kinh tế* - phải có các dữ liệu cần thiết với mức chi phí hợp lý; *Đầy đủ* - dù riêng rẽ hay kết hợp với các yếu tố khác, biện pháp tiến hành phải cung cấp đủ cơ sở cho việc đánh giá hoạt động; *Có thể giám sát được* – Ngoài yêu cầu rõ ràng và đầy đủ thông tin, chỉ số hoạt động phải có khả năng được kiểm soát độc lập.

Trong khuôn khổ nghiên cứu, mục đích đánh giá kết quả QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị là để thấy rõ thực trạng QLNN đối với thị trường nhằm tìm ra nguyên nhân những tồn tại, hạn chế. Trên cơ sở đó, nghiên cứu sẽ đề xuất các giải pháp hợp lý theo hoàn cảnh cụ thể nhằm nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường. Việc đánh giá kết quả hoạt động QLNN đối với thị trường này là tương đối khó và phức tạp mang nhiều ý nghĩa định tính hơn là định lượng. Mặc dù sử dụng phương pháp điều tra xã hội học dựa vào ý kiến đánh giá của các chuyên gia đôi lúc cho những kết quả không mong đợi những nếu sử dụng phương pháp này kết hợp

với các phương pháp đánh giá khác như phương pháp hệ thống hoá, sơ đồ hoá, mô hình hoá, thống kê, so sánh, phân tích, tổng hợp, diễn giải, quy nạp, điều tra xã hội học sẽ mang lại kết quả tốt.

Dựa trên mục tiêu QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị và các yếu tố cơ bản trong cách tiếp cận phân tích nâng cao năng lực QLNN trong khuôn khổ nghiên cứu, Tác giả xây dựng các tiêu chí đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo nhóm các yếu tố ở bảng 1.1.

Bảng 1.1. Tiêu chí đánh giá năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Chỉ tiêu đánh giá tổng thể	
	(1) Hiệu lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị được thể hiện thông qua kết quả thực hiện các mục tiêu quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Đó là mục tiêu tăng trưởng và phát triển thị trường, đảm bảo sự phát triển bền vững và ổn định của thị trường và đảm bảo tính công bằng trong cạnh tranh và cơ hội thị trường cho các lực lượng tham gia vào thị trường. (2) Hiệu quả QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị thể hiện trên cơ sở giảm các chi phí giao dịch trên thị trường.
Chỉ tiêu đánh giá dựa trên các yếu tố cơ bản	
(1) Phát triển tổ chức	- Đảm bảo thực hiện đúng các chức năng, nhiệm vụ được giao của các bộ phận cấu thành bộ máy QLNN
	- Mang tính chuyên môn hóa, không chồng chéo về chức năng giữa các bộ phận trong tổ chức bộ máy QLNN
	- Phối hợp hoạt động hiệu quả giữa các bộ phận trong tổ chức bộ máy QLNN
	- Tổ chức bộ máy nhà nước tinh gọn và tinh nhuệ
	- Giảm chi phí hành chính cho bộ máy QLNN ở mức thấp nhất
	- Cơ cấu nguồn nhân lực trong bộ máy quản lý nhà nước hợp lý theo chức năng từng bộ phận và theo cấp quản lý.

(2) Phát triển nguồn nhân lực	- Trình độ nguồn nhân lực đảm bảo đáp ứng yêu cầu
	- Kỹ năng nghề nghiệp nguồn nhân lực đạt tiêu chuẩn theo qui định của nhà nước tiêu chuẩn ngành QLNN về nhà đất
	- Tư cách đạo đức, tính kỷ luật cao
	- Có tiềm năng phát triển đối với nguồn nhân lực
(3) Phát triển thể chế	- Các chính sách, pháp luật ban hành đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị cung cấp đủ căn cứ pháp lý cho hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị
	- Không chồng chéo, mâu thuẫn giữa các quy định về chính sách, pháp luật liên quan đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị.
	- Thực hiện được các mục tiêu ban hành các chính sách, pháp luật đã đề ra
	- Các chính sách pháp luật ban hành liên quan đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị cùng hướng tới mục tiêu chung của QLNN đối với thị trường này
(4) Phát triển hệ thống thông tin và truyền thông	- Cung cấp đầy đủ các dữ liệu thông tin thị trường
	- Thông tin thị trường được cung cấp phải chính xác, kịp thời và dễ tiếp cận
	- Giảm tối thiểu chi phí để có được thông tin thị trường
	- Giám thiểu chi phí giao dịch môi giới trung gian trên thị trường

1.2.3. Nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Con đường đi đến một Nhà nước với các hoạt động QLNN ở bất kỳ lĩnh vực nào mong muốn có hiệu quả nhất định phải chia làm hai giai đoạn. Đó là giai đoạn Nhà nước phải hướng tiêu điểm năng lực QLNN mà mình có vào những nhiệm vụ có thể làm được và giai đoạn tiếp theo là phải tiến hành nâng cao năng lực QLNN. Khi làm được điều này, Nhà nước có thể tập trung vào xây dựng thêm năng lực cho

mình. Phần dưới đây của nghiên cứu sẽ đề cập đến những vấn đề cần giải quyết đối với nâng cao năng lực quản lý nhà nước trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

1.2.3.1. Khái niệm nâng cao năng lực quản lý nhà nước

Một Nhà nước có năng lực hơn có thể là một Nhà nước có hiệu quả hơn. Nhưng hiệu quả và năng lực không phải là cùng một sự việc. Năng lực trong trường hợp áp dụng cho các Nhà nước là "*khả năng theo đuổi và thúc đẩy các hành động chung một cách có hiệu quả- như luật pháp và trật tự"* [27, tr35]. Theo Wikipedia thì nâng cao năng lực được định nghĩa là *"Các hoạt động tăng cường kiến thức, kỹ năng, hành vi của các cá nhân, hoàn thiện cơ cấu tổ chức và các quá trình hoạt động, nhằm làm cho tổ chức có thể thực hiện sứ mệnh, mục đích của nó"*. Một Nhà nước có thể có năng lực nhưng không hiệu quả lắm nếu như năng lực đó không được sử dụng vì lợi ích của xã hội.

Nhiều quan niệm cho rằng nâng cao năng lực có nghĩa là đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Thực tế yếu tố này chỉ là vấn đề cơ bản của nội dung nâng cao năng lực. Trên thực tế, dù là bất ký ai đi nữa, người quản lý, người ra các quyết định, kỹ thuật viên, chuyên gia, khi thực hiện đầy đủ năng lực của họ thì bản thân họ phát huy được khả năng của họ nhiều hơn. Họ cần đến một môi trường tổ chức và thể chế hỗ trợ để thể hiện những cố gắng, khả năng và năng lực của bản thân họ. Sự không hợp lý của thể chế và tổ chức được coi như là một sự cản trở lớn đối với hiệu quả quản lý của các Thành phố và giảm khả năng của các chuyên gia, kỹ thuật viên và của mọi người.

Theo cách tiếp cận này, hoạt động nâng cao năng lực QLNN trong bất kỳ lĩnh vực nào cũng sẽ thể hiện hiệu quả hơn theo chiến lược gồm hai phần :

Thứ nhất, làm cho vai trò QLNN tướng xứng với năng lực của nó. Khi mà năng lực QLNN yếu kém, thì việc Nhà nước lựa chọn các hoạt động can thiệp vào đâu và can thiệp như thế nào là điều cần phải đánh giá cân nhắc cẩn thận.

Thứ hai, nâng cao năng lực QLNN bằng cách củng cố lại các thể chế công cộng. Điều này có nghĩa là vạch ra các quy tắc và kiểm chế có hiệu quả nhằm kiểm

soát các hoạt động độc đoán của Nhà nước và đấu tranh chống các hiện tượng tiêu cực.

1.2.3.2. Lợi ích nâng cao năng lực quản lý nhà nước

Nâng cao năng lực quản lý nhà nước trong hoạt động quản lý nhà nước nói chung sẽ có tác dụng sau:

Thứ nhất là khuyến khích phát triển kinh tế, phát triển thương mại xuất nhập khẩu, thu hút đầu tư nước ngoài trên cơ sở chú trọng tới tăng cường quản lý hành chính nhà nước và cải cách kinh tế về mặt thủ tục và luật pháp; Mở rộng trong quy trình thực hiện chính sách quản lý hành chính để đạt được đến những chuẩn mực quốc tế, nâng cao khả năng để xây dựng được những công cụ thực hiện phù hợp với điều kiện ở địa phương; Tăng cường minh bạch hóa trong quy trình thực hiện chính sách, bao gồm cải cách lĩnh vực nhà nước đối với thông tin, cơ chế nâng cao và các thủ tục để hỗ trợ nhóm quan tâm và nhóm động cơ trong xã hội văn minh; Tăng cường quy trình quản lý hành chính để đảm bảo sự hiểu biết và chấp nhận sự quan tâm ảnh hưởng và tăng khả năng và thực hiện cơ sở hạ tầng về luật pháp và chính sách.

Thứ hai là phân cấp chức năng rõ ràng cho chính quyền địa phương và các cơ quan nhà nước về trách nhiệm tài chính và quản lý hành chính; Nâng cao năng lực trong các cơ quan bộ về quản lý kế hoạch tài chính bao gồm phát triển công nghệ để bù đắp chi phí cũng như việc tăng trưởng năng lực để xác định những nguồn lực cần thiết đối với mỗi quốc gia như hiệu quả, minh bạch và tinh thần trách nhiệm đối với các kế hoạch quốc gia và quy trình ngân sách.

Thứ ba là nâng cao kỹ năng thông tin công cộng và cơ sở hạ tầng trong chính phủ, liên quan đến cả việc tăng cường truyền thông công cộng, nâng cao hiệu quả sử dụng công nghệ thông tin và truyền thông để thực hiện những quyết định của chính phủ và nâng cao mối quan hệ và giữa chính phủ với người dân (chính phủ điện tử)

Trong lĩnh vực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ thúc đẩy thị trường phát triển

theo hướng tích cực, hạn chế những mặt tiêu cực, khiếm khuyết của thị trường. Cụ thể là :

(1) Mang lại lợi ích chung cho toàn xã hội: Lợi ích chính có thể nhận thấy được từ việc phát triển thị trường nhà ở, đất ở là các nguồn tài nguyên được sử dụng một cách tối ưu. Các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở, đất ở sẽ được tạo điều kiện cung cấp nguồn hàng giúp người lao động có thể dễ dàng di chuyển từ nơi này đến nơi khác bởi vì muốn chuyển đến các trung tâm nơi có thể kiếm được việc làm nếu có khả năng kiếm được chỗ ở tại đó.

(2) Mang lại lợi ích đối với Nhà nước: Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước thông qua hiệu quả thu thuế. Ngân sách tăng, Nhà nước có điều kiện đầu tư vào hạ tầng phát triển KTXH như xây dựng cơ sở hạ tầng đường xá, trường học, cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Việc phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị được xem là đầu tư cho phát triển kinh tế trong dài hạn. Ngoài ra, nâng cao năng lực QLNN đối với loại thị trường này sẽ tạo điều kiện cho Nhà nước thực hiện các chính sách quản lý đô thị tốt hơn. Quản lý hiệu quả thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ giúp cho Nhà nước hoạch định và thực hiện tối ưu các chính sách phát triển đô thị.

(3) Mang lại lợi ích cho người dân: Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ giúp cho thị trường hoạt động minh bạch, công bằng, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, những người tiêu dùng trực tiếp có điều kiện nắm bắt thông tin về thị trường, thực hiện các giao dịch trao đổi trên thị trường được thuận tiện. QLNN trong thị trường nhà ở, đất ở tốt sẽ tạo điều kiện huy động được nhiều nguồn lực trong nhân dân, khuyến khích người dân tham gia thị trường, thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội của các đô thị.

(4) Mang lại lợi ích đối với các doanh nghiệp và các nhà đầu tư: Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ tạo môi trương thuận lợi cho các doanh nghiệp, các nhà đầu tư tham gia vào thị trường. Việc điều tiết, giám sát tốt hoạt động của thị trường sẽ giúp cho các nhà đâu tư yên tâm sản xuất, kinh

doanh tăng nguồn cung cấp hàng hoá cho thị trường, thúc đẩy mạnh thị trường vốn, thị trường tài chính phát triển.

(5) Thúc đẩy mạnh việc chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường vững chắc: Việc phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị làm thúc đẩy sự phát triển các thể chế kinh tế thị trường đối với loại thị trường này. Các đối tượng hoạt động trong một khung thể chế nhất định và bản thân khung thể chế đó đều có quan hệ ảnh hưởng lẫn nhau.Thay đổi khung thể chế sẽ làm thay đổi đối tượng và tương tự nếu đối tượng thay đổi cũng sẽ làm khung thể chế thay đổi. Các thể chế kinh tế thị trường sẽ phụ thuộc vào nhu cầu cần có chúng. Phát triển thị trường BĐS sẽ dẫn đến việc hình thành và phát triển các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Các doanh nghiệp vừa và nhỏ là các đơn vị tuyển dụng lao động chính trong các nền kinh tế phát triển.

(6) Tạo nguồn vốn lớn: Nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ tạo điều kiện để thị trường hoạt động và phát triển ổn định, thu hút được các ngân hàng, các nhà đầu tư, các doanh nghiệp sẽ đầu tư nguồn vốn lớn vào sản xuất và cung ứng hàng hoá. Thông qua đó, Nhà nước sẽ có lợi trong việc thu hút nguồn vốn đầu tư cho phát triển đô thị.

1.2.3.3. Khuôn khổ phân tích nâng cao năng lực quản lý nhà nước sử dụng trong luận án

Trong khuôn khổ nghiên cứu về nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, Tác giả lựa chọn phương pháp phân tích nâng cao năng lực QLNN dựa trên *"Ý nghĩa xây dựng năng lực trong bất kỳ lĩnh vực nào đều có bốn yếu tố cấu thành và mỗi yếu tố sẽ không thể có tác động tích cực đến hiệu quả và hiệu lực nếu các yếu tố kia không được cải thiện "* [26,tr17].

(1) Phát triển tổ chức, có nghĩa là sự điều chỉnh cơ cấu tổ chức theo những quy tắc hiệu quả hơn và hợp lý hóa các chức năng và trách nhiệm. Phát triển tổ chức là một quá trình thực hiện sự chọn lọc trong tổ chức, thường diễn ra ở các cơ quan chính phủ, các Sở ngành địa phương, các xí nghiệp tư nhân, các tổ chức phi chính phủ và các tập đoàn. Nó liên quan đến vấn đề thực hành quản lý, các thủ tục, quy định và luật pháp, phân cấp và nghề nghiệp chuyên môn. Nó cũng liên quan đến

những mối quan hệ công việc, chia sẻ mục tiêu và giá trị, nhóm làm việc, phụ thuộc và hỗ trợ: Tại sao phải làm việc đó. Nhu cầu ngày càng tăng về kiểu quản lý phù hợp và mềm dẻo đối với cơ cấu tổ chức và mối quan hệ đặc thù bên trong của chính quyền địa phương. Nó cũng liên quan đến những mối quan hệ mới giữa các tổ chức khác nhau mà có vai trò trong quản lý và phát triển đô thị. Tuy nhiên, những cơ hội thay đổi tổ chức thường phụ thuộc trên thay đổi thể chế mà dựa trên năng lực của từng tổ chức hoặc mạng lưới các tổ chức.

(2) Phát triển nguồn nhân lực, bằng cách xây dựng kỹ năng về những lĩnh vực liên quan. Đây là một quá trình của một nhóm người với sự hiểu biết, kỹ năng, khả năng tìm kiếm những thông tin và kiến thức để thực hiện hiệu quả công việc. Nó thể hiện sự năng động của con người với thái độ tích cực và phương pháp tiên tiến để mang lại hiệu quả cao trong các vấn đề trong phạm vi cần giải quyết. Quản lý nguồn nhân lực tốt mang lại nhiều động lực và lợi ích, tạo cơ hội đối với sự đào tạo liên tục và tái đào tạo; tiềm năng những cơ hội thực hiện rõ ràng, sự cạnh tranh trong trả lương. Để đáp ứng các yêu cầu phát triển nguồn nhân lực, môi trường tổ chức phải năng động và hiệu quả.

(3) Phát triển thể chế, có nghĩa là một bước tiến nâng cao từ những những quy định và biện pháp kém hiệu quả đến những quy định và biện pháp có hiệu quả hơn được phản ánh và đo bằng sự giảm bớt các chi phí giao dịch trong lĩnh vực này. Phát triển thể chế liên quan đến sự thay đổi của luật pháp và những quy tắc cho phép của tổ chức, viện, các cơ quan ở tất cả các mức độ và trong tất cả các lĩnh vực để đạt được năng lực của họ. Nó gắn liền với những vấn đề về quy tắc kiểm soát quản lý nguồn tài chính, khả năng của các cơ quan chính phủ, các cơ quan có thẩm quyền về thương mại và vay nợ; khả năng của Chính phủ để thương thảo hợp đồng và các đối tác hợp tác từ các doanh nghiệp tư nhân và tổ chức hiệp hội; Những điều kiện quy định đối với người lao động, lương và cấu trúc nghề nghiệp; quy định về sử dụng đất đai và xây dựng và sự kiểm soát phát triển khác; Như vậy, vấn đề thể chế nói chung cần đến trách nhiệm về pháp luật và chính trị của một Chính phủ để mang đến sự thay đổi hiệu quả.

(4) Phát triển hệ thống thông tin và truyền thông, tức là áp dụng CNTT-TT một cách hợp lý.

Cụ thể áp dụng mô hình nâng cao năng lực theo hướng này đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị thì cần phải tập trung vào những vấn đề mấu chốt sau :

- *Phát triển tổ chức.* Xây dựng bộ máy QLNN về nhà đất tốt sẽ giúp cho Nhà nước thực hiện được các chiến lược định hướng phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo mong muốn.

- *Phát triển nguồn nhân lực.* Điều này có nghĩa là nâng cao trình độ, năng lực của những người làm việc trong bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị và các doanh nghiệp, cá nhân là những đối tượng tham gia vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

- *Phát triển thể chế.* Điều này có nghĩa là Nhà nước đặt ra hệ thống các luật lệ, quy tắc điều tiết các mối quan hệ kinh tế giữa các chủ thể hoạt động trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị nhằm đạt kết quả mong muốn.

- *Phát triển hệ thống thông tin và truyền thông.* Những khả năng tiềm ẩn do khả năng của các phương tiện thông tin và truyền thông mang lại cho việc phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị thể hiện ở việc làm giảm chi phí, đảm bảo cung cấp thông tin nhanh chóng kịp thời, chính xác cho các đối tượng tham gia thị trường, đảm bảo cho các cơ quan QLNN có cơ hội nắm bắt những biến động bất thường trên thị trường để nghiên cứu đề ra những chính sách thích hợp cho sự phát triển.

1.2.4. Nội dung nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Cải tiến năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị không phải là việc dễ dàng. Nội dung của nó là ở chỗ những cải tiến như vậy chỉ có thể thực hiện được nếu như các biện pháp kích thích mà theo đó Nhà nước và thể chế nhà nước hoạt động được thay đổi. Nội dung nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị tập trung ở bốn vấn đề cơ bản dưới đây.

1.2.4.1. Phát triển tổ chức

Tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất bao gồm quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của bộ máy và mối liên hệ giữa các bộ phận trong bộ máy nhằm làm cho bộ máy đó hoạt động có hiệu quả. Tổ chức bộ máy QLNN đối với đất đai, nhà ở được hợp lý cho phép giảm được chi phí quản lý, nâng cao hiệu lực của bộ máy, đảm bảo vai trò định hướng xây dựng chiến lược, kế hoạch, các chương trình, dự án phân bổ sử dụng đất đai và xây dựng, phát triển các khu dân cư và nhà ở; đảm bảo việc tổ chức thực hiện các quy định về luật pháp; hướng dẫn và kiểm tra các tổ chức, cá nhân sử dụng đất đai và xây dựng, phát triển nhà ở nhằm đảm bảo sự công bằng, hiệu quả. Một trong 4 nội dung căn bản trong việc nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị là phát triển tổ chức bộ máy QLNN về lĩnh vực nhà đất được hiệu lực - hiệu quả.

a/ Cơ cấu bộ máy QLNN về nhà đất

Cơ cấu của bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị là một hệ thống các bộ phận, các cấp có quyền hạn và trách nhiệm khác nhau nhưng có quan hệ mật thiết với nhau được sắp xếp theo từng khâu và cấp quản lý nhằm thực hiện chức năng quản lý đã được xác định. Cơ cấu của bộ máy quản lý nói chung được thiết kế theo cầu trúc chiều dọc và theo cấu trúc chiều ngang. Theo cấu trúc chiều ngang, cơ cấu của bộ máy quản lý bao gồm các bộ phận quản lý nhất định và chịu sự lãnh đạo của một cấp quản lý nhất định. Tuy nhiên, tuỳ theo đối tượng và phạm vi quản lý mà thiết kế cấu trúc theo chiều ngang của bộ máy quản lý sao cho thích hợp. Theo cầu trúc chiều dọc, cơ cấu bộ máy quản lý bao gồm các cấp quản lý và trong mỗi cấp quản lý lại gồm có các bộ phận quản lý của cấp quản lý đó. Các cấp quản lý gồm có: cấp trung ương, cấp tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương; cấp huyện, quận, thị xã; cấp xã, phường. Với hệ thống quản lý bao gồm các cấp, cấp dưới chịu sự chỉ đạo của cấp trên và chịu trách nhiệm trước cấp trên về quản lý ngành ở địa phương mà mình phụ trách. Cơ cấu bộ máy QLNN về nhà đất được xây dựng đảm bảo các yêu cầu :

- Xác định hợp lý số lượng các cấp quản lý và các bộ phận quản lý để đảm bảo tính thống nhất và tính linh hoạt của cơ cấu bộ máy, đảm bảo chỉ đạo kịp thời công tác quản lý.

- Xác định phạm vi quản lý, chức năng và nhiệm vụ, quyền hạn của từng cấp quản lý, của từng bộ phận quản lý, tránh các hiện tượng chồng chéo, trùng lặp, không có bộ phận phụ trách.

- Trên cơ sở phân công các cấp quản lý, các khâu quản lý, xác định mối quan hệ giữa các cấp, các bộ phận trong bộ máy quản lý, đảm bảo hoạt động nhất quán và có hiệu quả của bộ máy quản lý.

- Đảm bảo tính thiết thực, tính khả thi và tính kinh tế của cơ cấu bộ máy quản lý nhằm giảm chi phí quản lý nhưng phát huy được hiệu lực cao trong công tác quản lý.

b/ Mô hình tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất

Để đạt được mục tiêu quản lý trong một môi trường nhất định, đòi hỏi chủ thể quản lý phải tổ chức bộ máy quản lý gồm các bộ phận với cơ cấu chức năng, nhiệm vụ, nhân sự hợp lý và cơ chế hoạt động thích hợp. Tổng thể các quy định về cơ cấu chức năng, nhiệm vụ, nhân sự các bộ phận quản lý cùng với cơ chế hoạt động của chúng tạo thành một mô hình tổ chức quản lý. Như vậy, mô hình tổ chức quản lý nhà đất là tổng thể các quy định hợp lý về cơ cấu chức năng, nhiệm vụ, nhân sự và cơ chế hoạt động các bộ phận trong bộ máy quản lý nhà đất nhằm thực hiện mục tiêu đề ra của hệ thống với hiệu quả cao nhất.

Việc xây dựng mô hình tổ chức quản lý nhà đất thực chất là tổ chức hệ thống chủ thể quản lý. Trên thực tế mô hình tổ chức quản lý nhà đất xét theo số cấp quản lý là dạng cơ cấu tổ chức hình tháp.

Đây là loại cơ cấu có rất nhiều cấp bậc quản lý. Nó thường sử dụng phương thức quản lý "trên - dưới" hay " ra lệnh - kiểm tra". Trong đó, các nhà quản lý ra các mệnh lệnh hành chính và kiểm soát gắt gao việc thực hiện mệnh lệnh.

Cơ cấu tổ chức này dựa trên cơ sở chuyên môn hoá lao động theo chức năng, với sự phân chia tổ chức thành các bộ phận mang tính độc lập cao, tạo nên biên giới cứng nhắc giữa các công việc và đơn vị.

c/ Các yếu tổ ảnh hưởng đến bộ máy QLNN về nhà đất

Mô hình tổ chức quản lý nhà đất chịu sự tác động chi phối của nhiều yếu tố khác nhau. Các yếu tố có mối quan hệ chặt chẽ với nhau, có ảnh hưởng tích cực hoặc tiêu cực tới mô hình tổ chức quản lý nhà đất. Các yếu tố ảnh hưởng đến mô hình tổ chức quản lý nhà đất có thể phân chia theo hai nhóm.

- Các yếu tố ảnh hưởng bên ngoài

Yếu tố chính trị và môi trường pháp lý: Yếu tố chính trị có ảnh hưởng trực tiếp đến việc tổ chức cơ cấu chức năng các bộ phận của bộ máy quản lý. Trước hết, yếu tố chính trị được phản ánh trực tiếp thông qua những phương hướng, đường lối, những mục tiêu được quy định trong thiết kế tổ chức và thể chế hoạt động của Nhà nước. Với bản chất Nhà nước ta là nhà nước của dân, do dân, vì dân nên mô hình tổ chức quản lý phải thực sự vì dân. Vì một cuộc sống tốt đẹp cho nhân dân là mục đích chi phối, quyết định toàn bộ cơ cấu, tổ chức và phương hướng hoạt động của bộ máy quản lý. Vì dân là phải hướng tới một nền hành chính gần dân, một mô hình tổ chức quản lý đáp ứng tốt nhu cầu của nhân dân.

Việc thay thế nền hành chính truyền thống bằng nền hành chính phát triển là xu hướng tất yếu của công cuộc cải cách nền hành chính nhà nước trên thế giới hiện nay. Nền hành chính phát triển có những đặc trưng chủ yếu là: gắn bó với thị trường, coi dân là khách hàng, linh hoạt, mềm dẻo, xã hội hóa dịch vụ công, hiện đại hóa về nội dung, tổ chức, nghiệp vụ, kỹ thuật hành chính .v.v. Điều này đòi hỏi và cho phép hình thành một bộ máy hành chính nhà nước hợp lý, gọn nhẹ, năng động, có năng lực, hiệu quả cao.

Yếu tố kinh tế : Ở Việt Nam, quá trình chuyển đổi mô hình kinh tế từ mô hình kinh tế vận hành theo cơ chế kế hoạch hóa tập trung, quan liêu, bao cấp sang mô hình kinh tế hàng hóa nhiều thành phần, vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước theo định hướng XHCN đã làm thay đổi căn bản, toàn diện

cơ cấu kinh tế, cơ chế quản lý, kết cấu thành phần kinh tế, chế độ sở hữu trong đó có chế độ sở hữu và sử dụng nhà đất. Những thay đổi mô hình kinh tế cơ bản trong những năm qua đã tạo ra sự chuyển biến mạnh mẽ và sự phát triển KTXH. Chính sự phát triển KTXH đã tạo ra những điều kiện cho phép mọi tổ chức, mọi công dân tham gia các quan hệ nhà đất đóng góp (hay chi trả) cho việc sử dụng các dịch vụ hành chính công.

Yếu tố đặc điểm của đô thị: Đặc điểm đô thị là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội, khoa học kỹ thuật, du lịch, dịch vụ, giao thông vận tải, công nghiệp, thương mại và có vai trò thúc đẩy sự phát triển của đơn vị hành chính. Giá nhà đất ở đô thị cao hơn vùng nông thôn, mức thu ngân sách nhà nước từ nguồn tài nguyên đất ở đô thị lớn hơn nông thôn. Nhà ở và sự phát triển nhà ở là đối tượng cần phải quản lý ở đô thị nhất là nhà ở chung cư. Bên cạnh đó, đô thị có số lượng quỹ nhà lớn với nhiều hình thức sở hữu, việc quản lý nhà đất trong đô thị được đặt trong tổng thể sự quản lý chung, thống nhất về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và môi trường. Mô hình tổ chức quản lý nhà đất ở đô thị khác mô hình tổ chức quản lý nhà đất ở nông thôn, cơ cấu bên trong và biên chế nhân sự các bộ phận của bộ máy quản lý về nhà đất ở đô thị phức tạp hơn đối với khu vực nông thôn.

Yếu tố khoa học công nghệ: Khoa học công nghệ đã và đang trở thành lực lượng sản xuất trực tiếp và có vai trò to lớn đối với công tác QLNN nói chung và quản lý nhà đất nói riêng. Vai trò của khoa học công nghệ góp phần quyết định để hoàn thiện các phương pháp quản lý, làm tăng năng lực quản lý. Việc ứng dụng khoa học công nghệ vào công tác QLNN đã góp phần làm giảm biên chế nhân sự của bộ máy quản lý đồng thời vẫn đem lại hiệu quả cao trong công tác quản lý.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến môi trường bên trong

Yếu tố mục tiêu quản lý, các chức năng quản lý: Mục tiêu của công tác quản lý nhà ở, đất ở đô thị và các chức năng của hoạt động quản lý là yếu tố quan trọng và cơ bản nhất ảnh hưởng đến việc tổ chức cơ cấu chức năng các bộ phận của bộ máy quản lý. Với mục tiêu nắm chắc quỹ đất ở, nhà ở, duy trì trật tự trong quản lý nhà ở, phát triển quỹ nhà đất một cách bền vững, đòi hỏi mô hình tổ chức quản lý

nhà đất xác định rõ chức năng giao cho từng bộ phận thực hiện mà tổ chức các bộ phận quản lý cho thích hợp.

Yếu tố đặc điểm của hoạt động quản lý: Sau khi xác định rõ từng chức năng cho mỗi bộ phận thực hiện, nghiên cứu sắp xếp bộ máy QLNN về nhà đất căn cứ vào đặc điểm của hoạt động quản lý nhà đất để đưa ra số lượng và cơ cấu biên chế nhân sự các bộ phận của bộ máy quản lý một cách hợp lý. Độ phức tạp, tính chuyên môn kỹ thuật và nghiệp vụ cao của công việc quản lý nhà đất có tác động đáng kể đến cơ cấu trình độ, cơ cấu nghề nghiệp của đội ngũ nhân sự trong các bộ phận quản lý. Quản lý nhà đất là hệ thống các phương pháp đặc thù đòi hỏi mô hình tổ chức quản lý nhà đất phải tính đến cơ cấu trình độ và nghề nghiệp của đội ngũ nhân sự một cách tương xứng.

Yếu tố khả năng, năng lực của cán bộ quản lý các cấp: Khả năng, năng lực của cán bộ quản lý có ảnh hưởng đến cơ cấu chức năng của các bộ phận quản lý.

Yếu tố đánh giá thực tiễn và tổng kết kinh nghiệm: Xây dựng mô hình bộ máy quản lý nhà đất, luôn tính đến việc đánh giá thực tiễn hoạt động quản lý nhà đất để tìm ra các mặt hợp lý và chưa hợp lý của mô hình bộ máy. Bên cạnh đó là yếu tố thành tựu lý luận và kinh nghiệm tổ chức quản lý của nhiều nước trên thế giới đã đạt được vì một nền dân chủ phát triển. Tuy các nước có sự khác biệt về quan điểm chính trị, về bản chất giai cấp của từng chế độ nhà nước, nhưng các mô hình tổ chức quản lý nhà đất trên thế giới hiện nay vẫn chứa đựng những yếu tố hợp lý từ góc độ tổ chức kỹ thuật và sự phân công trong cấu trúc bộ máy quản lý.

d/ Nguyên tắc phát triển tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất

Tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất phải đảm bảo tuân theo một số nguyên tắc cơ bản sau :

Nguyên tắc tổ chức bộ máy gọn nhẹ và hiệu quả cao. Bộ máy quản lý nhà nước phải được thực hiện theo hướng xây dựng được bộ máy gọn nhẹ, tập trung đầu mối nhưng có hiệu lực quản lý hành chính và hiệu quả cao. Việc chuyển sang chức năng thuần về quản lý nhà nước sẽ là điều kiện cốt lõi để tinh giảm bộ máy và do đó làm cho hiệu lực và hiệu quả quản lý sẽ được nâng cao. Hiệu quả của tổ chức bộ

máy QLNN về nhà đất đô thị cuối cùng phụ thuộc vào sự duy trì và chăm lo cho môi trường kinh tế vĩ mô, đảm bảo hướng dẫn, định hướng và hỗ trợ đắc lực cho sự phát triển của mọi tổ chức, cá nhân trong lĩnh vực liên quan đến nhà đất đô thị.

Nguyên tắc tổ chức bộ máy quản lý đảm bảo sự thống nhất quản lý, định hướng và điều hành sự phát triển toàn ngành, phù hợp với các quan hệ kinh tế. Để khắc phục hậu quả tiêu cực của cơ chế thị trường, để kích thích sự phát huy ưu thế của thị trường đòi hỏi phải có sự quản lý vĩ mô của Nhà nước, trong đó có bộ, các cơ quan ngang bộ và các cơ quan chức năng quản lý nghành trực tiếp. Nhưng sự quản lý vĩ mô chỉ thực sự có hiệu quả khi đảm bảo được nguyên tắc sự thống nhất quản lý, định hướng và điều hành phát triển của toàn ngành, toàn bộ nền kinh tế quốc dân.

Nguyên tắc tổ chức bộ máy quản lý phù hợp với địa điểm của ngành. Nhà đất đô thị có đặc điểm là diện tích có hạn, có vị trí cố định, gồm nhiều loại khác nhau. Do đó tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị phải được chú ý đúng mức. Những đặc điểm trên đã tạo ra căn cứ quan trọng trong thiết lập bộ máy cùng với các chức năng quản lý.

Tổ chức bộ máy quản lý tuân theo nguyên tắc cân đối và phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong bộ máy. Tổ chức bộ máy đảm bảo cân đối giữa các bộ phận, trong từng bộ phận, cân đối giữa nhiệm vụ và quyền hạn, cân đối giữa các loại cán bộ, cân đối giữa các nhiệm vụ và thù lao nhằm làm cho bộ máy quản lý hoạt động nhịp nhàng, ăn khớp.

1.2.4.2. Phát triển nguồn nhân lực

Trong bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị, cán bộ thường được bố trí ở cấp cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất từ trung ương đến địa phương để dự thảo và ban hành các văn bản pháp quy hướng dẫn việc tổ chức thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà đất đô thị. Ngoài ra, trong các doanh nghiệp, các tổ chức hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị thì nguồn nhân lực để quản lý, điều hành các đơn vị, tổ chức và cá nhân thực hiện chức năng, nhiệm vụ được phân công

để đạt mục tiêu phát triển có vai trò rất quan trọng. Phát triển nguồn nhân lực thể hiện ở hai nội dung dưới đây.

a/ Tiêu chuẩn hóa cán bộ quản lý nhà nước về nhà đất

Người làm việc trong bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị và các tổ chức tham gia thị trường nhà đất đô thị phải là người có kiến thức, có năng lực, có phẩm chất để tự quản lý mình, quản lý xã hội và vận động mọi người thực hiện. Tùy theo từng loại cán bộ trong cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất ở các cấp mà các quy định về tiêu chuẩn cán bộ có những điểm khác nhau. Dưới đây là cách phân chia một số loại cán bộ cơ bản làm việc trong cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất.

Cán bộ quản lý là những người điều khiển, phối hợp các hoạt động kinh tế - xã hội theo ngành, lĩnh vực hay các cấp chính quyền địa phương theo những cơ chế chính sách chung của Nhà nước. Những cán bộ này ngoài những kiến thức chuyên môn cần có về ngành, lĩnh vực mình phụ trách còn phải có năng lực mình quản lý, điều hành nhân lực, tài sản ngân sách để đạt các mục tiêu phát triển. Do vai trò quan trọng của cán bộ quản lý trong hệ thống quản lý Nhà nước nên họ cần được lựa chọn, thử thách và bổ nhiệm theo đúng quy trình tuyển dụng, bổ nhiệm của Nhà nước.

Cán bộ kỹ thuật là những người có chuyên môn kỹ thuật cao trong từng lĩnh vực công việc nhất định. Họ được trang bị đầy đủ những kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ và tích luỹ những kinh nghiệm quý báu về công nghệ - kỹ thuật để không ngừng nâng cao năng suất lao động, hiệu quả công việc. Trong các cơ quan quản lý nhà nước, cán bộ kỹ thuật được tuyển dụng theo tiêu chuẩn về chuyên môn, nghiệp vụ đào tạo. Tùy theo tầm quan trọng của công việc mà tuyển dụng các cán bộ kỹ thuật có bằng cấp chuyên môn cao, thấp khác nhau theo quy định thống nhất của Nhà nước.

Cán bộ khoa học là những người có chuyên môn cao, có bề dầy kinh nghiệm thực tiễn trong từng ngành hay lĩnh vực. Họ có khả năng sáng tạo, tư duy, tìm kiếm

những công nghệ mới, sản phẩm mới phục vụ cho quá trình phát triển kinh tế- xã hội. Hoạt động của cán bộ khoa học có thể mang tính tập thể, hay độc lập tuỳ theo tính chất công việc hay vấn đề nghiên cứu. Trong bất kỳ chế độ xã hội nào, cán bộ khoa học đều được tôn vinh và khuyến khích làm việc, đặc biệt trong giai đoạn phát triển hiện nay, cán bộ khoa học được coi là lực lượng sản xuất đặc biệt.

b/ Quan tâm công tác đào tạo nguồn nhân lực

Mục tiêu công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ quản lý nhà nước phải dựa trên quan điểm chính sách về đào tạo, bồi dưỡng cán bộ của Nhà nước. Công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ quản lý nhà nước về nhà đất đô thị đảm bảo các mục tiêu:

Một là, làm cho cán bộ, công chức nhà nước đạt đủ các tiêu chuẩn quy định đối với các ngạch bậc công chức, với các chức danh quản lý theo " tiêu chuẩn nghiệp vụ các ngạch công chức viên chức nhà nước" đã được Nhà nước ban hành cho các ngành nhà đất.

Hai là, khắc phục kịp thời những thiếu hụt về trình độ chuyên môn, hạn chế về năng lực quản lý để cán bộ thực hiện tốt nhiệm vụ được giao theo phân cấp quản lý của ngành.

Ba là, bổ sung những kiến thức, kỹ năng cơ bản về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý hành chính theo yêu cầu cải cách nền hành chính nhằm nâng cao hiệu lực, hiệu quả của bộ máy QLNN từ trung ương đến cơ sở.

Để đạt được các mục tiêu đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu thì Nhà nước xây dựng kế hoạch dự kiến những nội dung, chương trình đào tạo bồi dưỡng phù hợp với từng đối tượng khác nhau.

1.2.4.3. Phát triển thể chế

Phát triển thể chế nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị có nghĩa là Nhà nước xây dựng hệ thống pháp luật, quy định các chính sách quản lý, điều tiết thị trường có hiệu quả. Năng lực thể chế nhà nước thể hiện kết quả tạo một môi trường kinh tế vĩ mô và kinh tế vi mô trong đó có những hình thức kích thích đúng

cho hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị phát triển ổn định; Nhà nước xây dựng các chính sách về quyền sở hữu tài sản, giao dịch dân sự, khuyến khích đầu tư của mọi thành phần kinh tế vào thị trường nhà ở, đất ở. Ngoài ra, Nhà nước còn xây dựng hệ thống các chính sách giám sát, kiểm tra hoạt động của thị trường. Nhà nước tạo lập cơ chế đảm bảo cho thị trường hoạt động theo khuôn khổ của pháp luật. Phát triển thể chế nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị được thể hiện ở hai nội dung dưới đây.

a/ Tạo khung pháp luật cho hoạt động bộ máy quản lý nhà nước và các bên liên quan

Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật cho hoạt động của bộ máy QLNN và các lực lượng tham gia thị trường nhà đất đô thị có những đặc điểm chung của hệ thống văn bản quy phạp pháp luật.

Một là, đảm bảo các nguyên tắc hoạt động của bộ máy QLNN phù hợp với thực tế công tác quản lý nhà nước về nhà đất, duy trì trật tự và an toàn xã hội trong lĩnh vực tổ chức quản lý nhà đất đô thị. Nhà nước quy định về mô hình, cơ cấu tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất đô thị từ trung ương đến địa phương, phân rõ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các bộ phận trong bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất đô thị.

Hai là, Nhà nước quy định về chế độ tiền lương, bảo hộ lao động, bảo hiểm xã hội .v.v. cho cán bộ công chức làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất đô thị. Nhà nước cũng có các quy định cụ thể các chế độ bảo hiểm xã hội, đãi ngộ đối với nguồn nhân lực làm việc tại các tổ chức khác liên quan đến hoạt động thị trường nhà đất đô thị.

Ba là, Nhà nước quy định về những biện pháp kiện toàn và nâng cao năng lực bộ máy QLNN về nhà đất đô thị ở tất cả các cấp và đẩy mạnh cải cách hành chính. Nhà nước quy định rõ chế độ khen thưởng, xử phạt, tiêu chuẩn hóa đội ngũ nhân sự làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất.

b/ Xây dựng và hoàn thiện cơ chế chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Nhà nước xây dựng cơ chế chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị phải đảm bảo một số yêu cầu dưới đây.

Một là, duy trì tự và an toàn xã hội trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị. Do đất đai và nhà ở là hài yếu tố gắn chặt với lợi ích của các tổ chức, cá nhân cho nên trong quá trình sử dụng dễ nảy sinh nhiều mâu thuẫn giữa lợi ích của các bên. Để giải quyết các mâu thuẫn trên, Nhà nước phải dùng đến công cụ luật pháp để thi hành các mệnh lệnh. Có như vậy Nhà nước mới có thể quản lý tình hình sử dụng đất đai và nhà ở của các cá nhân, tổ chức được dễ dàng.

Hai là, công cụ bắt buộc các tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ khác đối với Nhà nước. Trong quá trình sử dụng đất đai và nhà ở, các tổ chức, cá nhân phải thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước song không phải lúc nào các tổ chức, cá nhân cũng tự giác thực hiện các nghĩa vụ đó, rất nhiều trường hợp chốn tránh, lậu thuế, khai man xảy ra. Trong trường hợp đó, Nhà nước dùng công cụ thuế để cưỡng chế, bắt buộc các tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước để vừa duy trì trật tự xã hội, vừa tăng thu cho ngân sách Nhà nước, đảm bảo công bằng xã hội.

Ba là, thông qua công cụ luật pháp, Nhà nước đảm bảo sự bình đẳng, công bằng giữa các tổ chức, cá nhân sự dụng đất ở, nhà ở đô thị, đảm bảo sự kết hợp hài hoà giữa các lợi ích. Luật pháp là công cụ để đảm bảo sự công bằng xã hội. Luật pháp tác động vào các đối tượng sử dụng không phân biệt giàu, nghèo, tầng lớp, địa vị xã hội. Trong quản lý đất đai và nhà ở cũng vậy, luật pháp với vai trò đảm bảo sự công bằng xã hội tác động vào tất cả các đối tượng sử dụng, bắt buộc họ phải tuân thủ các quy tắc, quy phạm luật trong quá trình sử dụng đất đai và nhà ở, không cho phép một cá nhân, một tổ chức nào có thể vi phạm pháp luật.

Muốn thực hiện tốt yêu cầu trên, Nhà nước phải giải quyết những vấn đề sau về cơ chế chính sách đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Thứ nhất, Nhà nước thực hiện chính sách lập quy hoạch, kế hoạch. Quy hoạch và kế hoạch nhà ở, đất ở đô thị là một trong những chức năng quan trọng giúp Nhà nước thống nhất quản lý, điều tiết thị trường theo quy hoạch và pháp luật. Công tác quy hoạch và kế hoạch xây dựng và sử dụng nhà ở, đất ở đô thị là một quá trình mà thực chất là thông qua đó, Nhà nước thể hiện ý đồ tác động vào thực trạng thị trường nhà đất đô thị một cách có lợi nhất trong quá trình phát triển KTXH, bảo vệ cảnh quan môi trường, ngăn chặn những tiêu cực xảy ra trong hoạt động của thị trường. Đây là bước tiền đề quan trọng cho toàn bộ quy trình hoạt động phát triển kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị.

Thứ hai, Nhà nước thực hiện các chính sách khuyến khích sự phát triển của các thành phần kinh tế khác trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị. Hiện nay, các doanh nghiệp Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh nhà đất đô thị đã được hình thành và hoạt động ở các địa phương, đặc biệt ở các thành phố lớn. Nhìn chung các doanh nghiệp đó chưa vững vàng và vẫn còn lúng túng trong điều kiện cạnh tranh của cơ chế thị trường. Phần lớn thiếu vốn, thiếu đội ngũ quản lý. Chuyên môn nghiệp vụ chưa được đào tạo ở các trường lớp chính quy, đại bộ phận trái ngành và trưởng thành qua thực tế, đó là một trở ngại lớn.

Thứ ba, Nhà nước thực hiện chính sách thu hút vốn đầu tư để phát triển thị trường một cách có hiệu quả. Đây là một yếu tố quan trọng. Đầu tư vào tài sản nhà đất luôn đòi hỏi phải có một lượng vốn lớn. Không phải nhà đầu tư nào cũng sẵn sàng có đủ khả năng thanh toán mà họ có thể đầu tư dưới nhiều hình thức trả góp, đi vay ngân hàng .v.v. việc đáp ứng đủ lượng vốn cần thiết để đầu tư vào tài sản nhà đất, đặc biệt khoản vay tín dụng với lãi suất hợp lý và ổn định sẽ tạo cho khách hàng tâm lý thoải mái, đồng thời tạo cảm giác an tâm cho nhà đầu tư, kích thích nhu cầu trên thị trường nhà đất đô thị.

Thứ tư, Nhà nước xây dựng, hoàn thiện chính sách thuế. Thuế là các khoản thu theo quy định mà Nhà nước bắt buộc các tổ chức, cá nhân phải nộp vào ngân sách nhà nước để đáp ứng các nhu cầu chi tiêu theo chức năng nhà nước.Thông qua công cụ thuế, Nhà nước bắt buộc các thành phần tham gia thị trường nhà đất thực

hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của họ trong quá trình kinh doanh trên thị trường, góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước, phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế, mở rộng thị trường. Mặt khác, việc áp dụng những định mức thuế khác nhau giúp Nhà nước khuyến khích các lĩnh vực cần phát triển, hạn chế những tiêu cực trong thị trường nhà đất đô thị.

Thứ năm, Nhà nước có chính sách xây dựng hệ thống định giá nhà ở, đất ở đô thị. Nhà nước có thể can thiệp rất sâu vào giá cả của hàng hoá nhà ở, đất ở đô thị trên thị trường bằng việc quyết định các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đầu tư xây dựng các kết cấu hạ tầng. Ngoài ra, Nhà nước còn có khả năng nắm lấy khâu định giá để thực hiện các chủ trương, chính sách về nhà đất đô thị theo cơ chế thị trường.

Việc tổ chức xác định giá đúng đắn các loại nhà ở, đất ở đô thị có ý nghĩa hết sức quan trọng để Nhà nước điều tiết lợi ích giữa các tầng lớp nhân dân, đảm bảo công bằng xã hội và khuyến khích sử dụng nhà đất đô thị, đưa lại hiệu quả kinh tế cao. Để thực hiện chức năng này, việc xác định giá nhà đất đô thị phải tính toán toàn diện các nhân tố có liên quan về kinh tế, chính trị, xã hội và quy luật hình thành giá cả thị trường.

Thứ sáu, Nhà nước xây dựng chính sách đào tạo nghiệp vụ chuyên môn trong hoạt động kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị. Kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị nói riêng hay kinh doanh BĐS là một ngành kinh doanh đặc biệt phức tạp, đòi hỏi cần chú trọng công tác đào tạo các nghề chuyên môn phục vụ cho hoạt động của thị trường.

Mỗi nghiệp vụ chuyên môn tự thân nó đã là một công việc kinh doanh. Tuy nhiên, để thực sự có khả năng, một cá nhân hoạt động ở bất kỳ công đoạn nghiệp vụ nào của ngành kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị phải có tối thiểu kiến thức về tất cả các nghiệp vụ chuyên môn liên quan đến thị trường nhà đất đô thị. Nhà nước xây dựng các chính sách hợp lý khuyến khích đào tạo nâng cao trình độ cho các tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị.

1.2.4.4. Phát triển hệ thống thông tin và truyền thông

Trong hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị, HTTT-TT có vai trò là cầu nối thông tin giữa các lực lượng tham gia thị trường. HTTT-TT tốt đảm bảo tạo môi trường kinh doanh thuận lợi trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

a/ Vai trò của hệ thống thông tin và truyền thống đối với sự ổn định và phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Những phương thức mới trong việc xử lý và trao đổi thông tin có thể cho phép cơ quan QLNN rút ra khỏi tình thế lưỡng nan giữa việc cắt giảm chi phí và nâng cao chất lượng, tạo ra hiệu quả làm việc tốt hơn với chi phí ít hơn. Điều quan trọng là mở ra những kênh tương tác mới giữa cơ quan QLNN với các tổ chức, doanh nghiệp và công dân, tăng cường tính công khai, minh bạch, nâng cao tinh thần trách nhiệm và làm cho cơ quan QLNN trở nên dễ tiếp cận hơn đối với những hình thức tham gia mới.

Trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị, HTTT - TT có ảnh hưởng khá nhiều đến việc giữ vững ổn đinh và phát triển thị trường. Nhờ có hệ thống thông tin, mà các đối tượng tham gia thị trường có điều kiện để nắm bắt thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời. Các doanh nghiệp và nhà đầu tư nhờ sự trợ giúp của HTTT - TT có thể tiến hành phân tích và đánh giá hoạt động của thị trường chính xác và đúng thời điểm nhằm đưa ra các chính sách thị trường hợp lý.

Người dân với sự trợ giúp của HTTT - TT sẽ có nhiều cơ hội tiếp cận với thông tin về hàng hóa nhà đất đô thị trên thị trường. Do vậy, người dân có nhiều điều kiện lựa chọn cho bản thân mình loại hàng hóa phù hợp nhất.

b/ Nội dung phát triển hệ thống thông tin và truyền thông

Nội dung phát triển HTTT - TT trong tương lai theo một số yêu cầu cơ bản dưới đây.

Thứ nhất, phải xây dựng hệ thống thông tin quản lý nhà đất đô thị bằng công nghệ GIS (hệ thống thông tin địa lý), đảm bảo sự kết nối thông tin QLNN ở các đô thị giữa các cơ quan quản lý nhà đất đô thị với các cơ quan QLNN khác như

quy hoạch, giao thông, thành một hệ thống thông tin quản lý đô thị. Nhờ có hệ thống này, việc trao đổi thông tin giữa các cơ quan quản lý đô thị được thực hiện nhanh chóng, kịp thời, giúp cho chính quyền các đô thị có thể ra các quyết định quản lý đô thị đúng đắn, đặc biệt là các quyết định về chính sách nhà đất đô thị.

Thứ hai, việc định hướng xây dựng HTTT - TT phải gắn liền với mục tiêu xây dựng chính phủ điện tử. Chính phủ điện tử càng phát triển mạnh thì HTTT - TT càng hỗ trợ đắc lực cho sự phát triển và ổn định trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Thứ ba, phải tăng cường phát triển các dịch vụ truyền thông công cộng công nghệ cao như sử dụng internet công cộng, phát triển các công nghệ quản lý nhà đất và tra cứu thông tin của hệ thống thông tin địa lý như Webgis. Việc phát triển các hệ thống thông tin công cộng này sẽ giúp đỡ cho khách hàng, nhà đầu tư, người môi giới có nhiều điều kiện tiếp xúc với nhau tạo cơ hội cho việc mua bán thuận tiện.

Thứ tư, cùng với việc phát triển internet công cộng, định hướng phát triển HTTT - TT trên cơ sở đẩy mạnh phát triển các loại hình dịch vụ điện tử bao gồm: Các dịch vụ về truyền dữ liệu âm thanh, hình ảnh, các loại thư tín điện tử.

Thứ năm, xây dựng các quy định khung pháp luật về thương mại điện tử, viễn thông, luật giao dịch điện tử, luật bản quyền CNTT-TT. Điều này nhằm mục đích tạo sự ổn định về môi trường cung cấp thông tin lành mạnh phục vụ cho nhu cầu của tất cả các đối tượng tham gia vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

1.3. Kinh nghiệm một số nước trong nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Chương I của luận án đã hệ thống hóa cơ sở lý luận về năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Ở phần cuối Chương này, luận án sẽ nghiên cứu, tìm hiểu kinh nghiệm của một số nước trong việc nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Qua đó rút ra một số bài học kinh nghiệm.

1.3.1. Kinh nghiệm Trung quốc trong việc xây dựng cơ chế chính sách phát triển nhà ở

Năm 1998, sau khi chấm dứt chế độ bao cấp về nhà ở, lĩnh vực nhà ở Trung Quốc phát triển mạnh mẽ, trở thành một điểm tăng trưởng mới của nền kinh tế quốc

dân, tạo điều kiện cho chi phí tiêu dùng của nhân dân tăng mạnh. Chính phủ Trung Quốc đã nêu ra các biện pháp, chính sách và phương châm nhằm cải cách chế độ nhà ở và xây dựng nhà ở. Có thể nêu lên những nội dung chủ yếu sau:

1. Điều chỉnh lại chế độ cung cấp nhà ở. Từ tháng 6 năm 1998 phương thức phân phối hiện vật nhà ở dưới hình thức phúc lợi xã hội được chuyển thành phương thức đưa tiền nhà ở vào tiền lương. Các chi phí mua nhà ở được thanh toán bằng khoản tiền lương của công chức khoản trích lập về nhà ở, khoản tiêu dùng cá nhân, khoản hỗ trợ mua nhà. Đây là phương thức mà Nhà nước và cá nhân cùng tham gia một cách hợp lý.

2. Thiết lập chế độ cung cấp nhà ở đô thị dựa theo mức sống, theo đó người thu nhập thấp được mua nhà rẻ với sự hỗ trợ của Nhà nước hoặc nơi làm việc (sự hỗ trợ xã hội). Người thuộc tầng lớp trung lưu mua nhà ở tiện dụng và kinh tế, người có thu nhập cao bắt buộc phải mua nhà theo giá thị trường.

3. Thực hiện chế độ trích lập quỹ công cộng về nhà ở. Quỹ này được sử dụng chủ yếu cho việc xây dựng và sửa chữa nhà ở của cá nhân.

4. Điều chỉnh cơ cấu đầu tư nhà ở. Đối với nhà ở kinh tế và tiện dụng nhấn mạnh đến các đặc trưng kinh tế và tiện dụng trong các tiêu chuẩn và trong việc thiết kế; bảo đảm xây dựng không vượt qua các tiêu chuẩn trên. Tổ chức đấu giá trên cơ sở cạnh tranh công bằng để lựa chọn công ty xây dựng thực hiện việc xây dựng nhà ở nhằm xoá các chi phí bất hợp lý, hạ giá thành sản phẩm.

5. Để đẩy mạnh quản lý chất lượng và vật kiện nhà ở, Chính phủ đề ra các điều kiện cấp GCN, chế độ bồi thường chất lượng cho các trang thiết bị của nhà ở. Thực hiện các dịch vụ sau bán lập quỹ sửa chữa và hoàn thiện chế độ giám sát việc quản lý và sử dụng vốn của khách hàng.

6. Phát triển dịch vụ tài chính nhà ở và mở rộng dịch vụ này. Chính phủ thực hiện sự hỗ trợ về tài chính đối với quá trình biến nhà ở thành hàng hóa, ngoài ra từng bước hoàn thiện chế độ thế chấp quyền sở hữu nhằm đảm bảo an toàn về tài chính. Phát triển dịch vụ tài chính nhà ở và bảo hiểm nhà ở; thành lập hệ thống tín dụng nhà ở mang tính chính sách và thị trường.

7. Xây dựng nhà ở trên cơ sở áp dụng khoa học kỹ thuật. Khoa học kỹ thuật xây dựng Trung Quốc được xem là một trong những ngành khoa học quan trọng của đất nước. Cải cách khoa học kỹ thuật trong thiết kế nhà ở và sản xuất vật liệu xây dựng nhằm nâng cao tính khoa học của nhà ở được đưa ra bán và nâng cao yêu cầu đối với tiêu chuẩn tiết kiệm năng lượng đối với nhà ở cũng như nâng cao chất lượng của nhà ở.

1.3.2. Kinh nghiệm Australia và Neuzealand

a/ Xây dựng bộ máy quản lý BĐS tại Australia và Neuzealand

Hệ thống quản lý đất đai ở Australia và New Zealand có thể được phân chia thành các tiểu hệ thống phụ thuộc lẫn nhau: Hệ thống xây dựng, phát triển BĐS; Hệ thống đăng ký và cấp trước bạ; Hệ thống đo đạc, địa chính; Hệ thống chuyển nhượng đất; Hệ thống đánh thuế BĐS; Hệ thống định giá đất.

Hệ thống quản lý BĐS ở New Zealand tiêu tốn chi phí rất lớn. Chẳng hạn, chi phí cho công việc quản lý BĐS ở bang Queensland lên tới 168 triệu USD một năm trong khi đó dân số Bang này theo số liệu thống kê năm 2007 khoảng 4,2 triệu người. Thị trường đất đai hầu như hoàn toàn thuộc về khu vực tư nhân với sự tham gia của Phòng trước bạ và sự giám sát của các nhà đo đạc địa chính của Hội đồng các nhà đo đạc địa chính hoặc một cơ quan tương đương ở mỗi bang. Các tác nhân chính trong thị trường đất đai là các chủ đất, các nhà xây dựng, các nhà đo đạc, các luật sư (thảo hợp đồng), các văn phòng BĐS và các thể chế tài chính. Nếu mảnh đất cần được chia nhỏ trước khi chuyển đổi sở hữu, cần có thêm sự tham gia của chính quyền địa phương về quy hoạch và các cơ quan cung cấp dịch vụ (nước, nước thải, điện, gas, v.v.). Bên cạnh cơ quan đăng ký BĐS, các cơ quan, bộ phận khác trong hệ thống quản lý BĐS đều có những tác động quan trọng tới việc khuyến khích hay không khuyến khích hoạt động đầu tư vào thị trường BĐS.

b/ Xây dựng chính sách đầu tư thị trường bất động sản

Australia và NewZealand đã sử dụng hệ thống các chính sách thúc đẩy và điều tiết các hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Trong đó phải kể đến một số chính sách nổi bật sau :

Chính sách tín dụng: Có rất nhiều sản phẩm tín dụng để hỗ trợ các nhà đầu tư tư nhân trên thị trường BĐS. Tại các nước này, kinh doanh BĐS là một ngành mang lại nhiều lợi nhuận và tương đối dễ thực hiện. Các công cụ tài chính đa dạng cho phép những người dân có thu nhập không quá cao có thể tham gia đầu tư BĐS. Chẳng hạn, ở Australia, trên 70% các nhà đầu tư BĐS khi khởi nghiệp chỉ có thu nhập hàng năm ở mức khiêm tốn, từ 35.000 USD đến 40.000 USD. Tuy nhiên, đầu tư và BĐS có thể mang lại lợi nhuận lớn, với bằng chứng là trên 90% triệu phú ở nước này xuất thân từ đầu tư BĐS.

Chính sách tài chính: Một yếu tố ảnh hưởng khác trong lĩnh vực vay vốn đầu tư BĐS (cũng như mua để ở) là sự xuất hiện của các bên phát sinh thế chấp (mortgage originator) và các bên môi giới tài sản cầm cố trong thị trường cho vay trong nước giữa thập kỷ 1990. Ước tính các bên môi giới tài sản thế chấp hiện đóng vai trò tổ chức cho trên 30% lượng giao dịch thế chấp về nhà ở tại Australia. Tất cả các công ty môi giới thế chấp đều chào các khoản cho vay đầu tư, và coi đây là một phần trong dịch vụ của họ. Đã có những yếu tố chỉ báo chứng tỏ rằng các bên phát sinh thế chấp cũng như các đối tượng môi giới tài sản thế chấp (chủ yếu vì mục tiêu hoa hồng) đã thúc đẩy mạnh mẽ sự gia tăng lượng vay đầu tư trong những năm gần đây.

Định giá BĐS: BĐS được định giá nhằm tính thuế BĐS, là cơ sở cho việc đền bù khi BĐS bị trưng dụng, cung cấp thông tin cho các tổ chức tín dụng; là cơ sở định ra giá bán đất, là cơ sở cho quyết định đầu tư vào BĐS. Để bảo đảm tính nhất quán của các bộ dữ liệu định giá, chính phủ các nước này đã thiết lập và duy trì một nhóm chuyên gia do các cơ quan lập pháp quản lý. Việc định giá đất rất phức tạp, dựa trên giá bán các BĐS tương đương, ước tính về giá trị vốn của đất và nhà, không xét tới đồ đạc và các tài sản có thể di chuyển khác trong ngôi nhà. Thuế đất được trả hàng năm và ở

mức khá cao, có phân biệt theo mục đích sử dụng. Đất nông nghiệp được miễn thuế.

1.3.3. Kinh nghiệm Hàn quốc về xây dựng chính phủ điện tử

Hàn quốc thường được trích dẫn trong các tư liệu như một đất nước đã thành công trong việc phát triển hạ tầng CNTT-TT và một ngành CNTT-TT mạnh cũng như trong việc đạt được những tiến bộ lớn trong các nỗ lực về chính phủ điện tử của mình, những nỗ lực rất mạnh mẽ và đạt nhiều thành tựu quan trọng. Cuối năm 2002, trên 80% tài liệu giấy tờ của chính phủ TW được vi tính hóa và 55% tài liệu giấy tờ của chính phủ được xử lý bằng phương tiện điện tử. Một loạt dự án chính phủ điện tử được triển khai, kể cả một hệ thống đăng ký cho phép vi tính hóa trên 200 triệu BĐS. Thông tin về tài sản có thể được kiểm tra trong thời gian thực và giấy tờ bằng khoán được in ra nếu có nhu cầu. Hệ thống này có thể truy cập được từ các cơ quan chính phủ cũng như các ki-ốt. Bằng cách này, thời gian bỏ ra để đăng ký tài sản đã rút ngắn từ trên hai giờ xuống dưới năm phút.

1.3.4. Một số bài học rút ra cho việt nam về nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Nghiên cứu kinh nghiệm của một số nước trong khu vực về nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị có thể rút ra một số bài học dưới đây.

Thứ nhất, đầu tư vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị được các cơ quan QLNN và ngoài nhà nước phân công, phối hợp quản lý và đầu tư. Các cơ quan nhà nước và ngoài nhà nước có sự phối hợp phủ trùm hết các hoạt động đầu tư nhà ở, đất ở đô thị. Tuy không có một cơ quan chịu trách nhiệm chung nhưng các vấn đề của đầu tư nhà ở, đất ở đô thị và hoạt động thị trường đều có cơ quan chịu trách nhiệm, không chồng lấn. Vì vậy, việc thu hút đầu tư vào thị trường và quản lý thị trường hoạt động rất thuận lợi. Các bên tham gia có các quyền tương đối ngang nhau, không có các chủ thể nào chiếm ưu thế so với các chủ thể khác và ngược lại, không có chủ thể nào bị yếu thế trong đầu tư vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Thứ hai, chính sách quản lý đất đai, xây dựng, ngân hàng và tài chính phối hợp với nhau một cách đồng bộ, tạo mọi điều kiện để thu hút nguồn vốn đầu tư vào thị

trường**.** Sự phối hợp giữa các chính sách tương đối đầy đủ, các vấn đề được xem xét đồng bộ, các chính sách từ quản lý đất đai, xây dựng phát triển công trình, đô thị, tín dụng, tài chính đều được phát huy nhằm thu hút tối đa nguồn đầu tư vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Các tác động của Nhà nước chủ yếu trên bình diện vĩ mô, ít tác động vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Thứ ba, xây dựng hệ thống cung ứng nhà ở đô thị hợp lý. Ở Trung quốc, hệ thống cung ứng nhà ở được thực hiện theo ba cấp: Công ty cung ứng nhà ở (chính quyền, công ty phát triển nhà đất), cung cấp nhà ở thương phẩm cho những gia đình có thu nhập cao theo giá thị trường, cung cấp nhà ở thích hợp về kinh tế cho những gia đình có thu nhập trung bình, cung cấp nhà ở cho thuê với giá rẻ đỗi với những gia đình có thu nhập thấp. Từ đó, thực hiện các mục tiêu xã hội " ai cũng có nhà ở phù hợp".

Thứ tư, hạ thấp thuế đất phí giao dịch, đơn giản hoá thủ tục giao dịch, đẩy mạnh tiến trình đưa nhà ở chung cư ra thị trường. Có thể gộp làm một các loại thuế trong khâu mua bán nhà ở (như thuế doanh nghiệp, thuế phụ gia, thuế hợp đồng, thuế lệ phí v.v..) thu riêng thuế mua bán nhà. Ngoài ra, đề xướng dịch vụ thương trường hoá trên thị trường mua bán nhà ở, để thực hiện các dịch vụ liên hợp mật thiết có liên quan tới chính sách pháp quy, tư vấn, chọn nhà, vay vốn, công chứng, bảo hiểm v.v.trong quá trình giao dịch. Ví dụ, ở Trung quốc, một số Thành phố lớn xây dựng trung tâm lớn về giao dịch nhà đất tập trung bốn chức năng thông tin, giao dịch, quản lý và dịch vụ lại làm một, trở thành siêu thị nhà ở lớn, đơn giản hoá tối đa các thủ tục giao dịch nhà ở.

Thứ năm, Chính phủ cần phải kiểm tra chặt chẽ năng lực các cơ quan môi giới trung gian, loại bỏ những cơ quan môi giới thiếu năng lực. Nhà nước có chính sách bồi dưỡng huấn luyện các cơ quan môi giới nâng cao tố chất của họ, khiến cho họ đi theo quỹ đạo phát triển doanh nghiệp hoá, quy mô hoá và đa dạng hoá.

Thứ sáu, đẩy nhanh việc tư nhân hoá nhà ở công cộng. Chính sách này giải quyết được tình trạng thiếu hụt tài chính trong hoạt động quản lý nhà ở cho thuê. Tài sản nhà ở cá nhân đã được hợp thức hoá về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng

đất ở, tạo một bước đột phá quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển thị trường nhà ở đô thị chính quy và lành mạnh.

Thứ bảy, một khía cạnh quan trọng trong bài học kinh nghiệm của Hàn quốc trong chiến lược phát triển Chính phủ điện tử là thái độ tích cực của chính phủ. Chính phủ không những xác lập khung pháp lý cần thiết và môi trường hỗ trợ mà còn khuyến khích các công ty đầu tư và người tiêu dùng tham gia sử dụng. Không có gì ngạc nhiên khi Hàn-quốc là một trong những nước đầu tiên nhấn mạnh tầm quan trọng của CNTT-TT như là một yếu tố kích thích phát triển kinh tế. Các Dự án lớn tầm cỡ quốc gia đã trở thành xương sống cho đường hướng của các chính sách của chính phủ, trong đó có khẩu hiệu gần đây "Hàn quốc điện tử, nước tiên phong của toàn cầu", đó là khẩu hiệu của sáng kiến gần đây nhất của Bộ thông tin và liên lạc. Trong số các mục tiêu có việc phấn đấu 90% toàn dân Hàn quốc lên mạng, cải thiện chính phủ điện tử và khuyến khích các trường hợp sử dụng nhiều ứng dụng CNTT-TT phức hợp.

Tóm lại, Chương I của luận án được trình bày nhằm mục đích hệ thống hóa cơ sở lý luận về năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Chương này có ba nội dung chính. (1) Cơ sở lý luận về thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Phần này tác giả đã trình bày hệ thống hóa cơ sở lý luận về thị trường nhà ở, đất ở đô thị bao gồm khái niệm, đặc điểm thị trường, quan hệ cung- cầu trên thị trường, các quy luật kinh tế tác động lên thị trường. (2) Cơ sở lý luận về năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Phần này gồm 3 nội dung này cơ bản. Thứ nhất, tác giả hệ thống hóa cơ sở lý luận về QLNN bao gồm vai trò, mục tiêu, chức năng QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Thứ hai, tác giả trình bày cơ sở lý luận về năng lực QLNN gồm: Khái niệm năng lực QLNN, các cách tiếp cận trong phân tích năng lực, cách đánh giá phân tích năng lực QLNN, khái niệm nâng cao năng lực QLNN, lợi ích nâng cao năng lực QLNN, khuôn khổ phân tích nâng cao năng lực QLNN, các nội dung cơ bản để nâng cao năng lực QLNN. (3) Phần cuối cùng của Chương I trình bày kinh nghiệm một số nước trong việc nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị bao gồm kinh nghiệm của một số nước trong khu vực

thực hiện các biện pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, những bài học rút ra từ những kinh nghiệm thực hiện hoạt động nâng cao năng lực QLNN về nhà ở, đất ở đô thị ở một số nước trong khu vực.

CHƯƠNG II

Đánh giá năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội

Nội dung chương này gồm hai phần: (1) Thực trạng thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội; (2) Năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội. Cách tiếp cận đánh giá thực trạng thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội dựa trên mô hình phương pháp lượng hóa cầu (phụ lục 2). Đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị trên cơ sở sử dụng phương pháp đánh giá chuyên gia thông qua điều tra xã hội học, phương pháp hệ thống hóa, phân tích, tổng hợp.

2.1. Thực trạng thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội

Đối với Thành phố Hà Nội nói riêng và các đô thị khác nói chung, nói đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị là người ta đề cập chủ yếu đến nhà ở đô thị. Trong khuôn khổ nghiên cứu này, phân tích thị trường nhà ở, đất ở đô thị trên cơ sở phân tích đặc trưng là thị trường nhà ở đô thị. Bởi vì đất ở là đất dùng để xây dựng nhà ở đô thị. Thông qua phân tích thị trường nhà ở đô thị, chúng ta có cái nhìn và đánh giá tổng quan về thực trạng hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội. Thị trường nhà ở đô thị trong nghiên cứu có thể bao gồm nhà chung cư cao tầng, nhà ở gia đình độc lập, biệt thự, nhà vườn. Có nhiều cách tiếp cận đánh giá khác nhau, tác giả sử dụng phương pháp phân tích thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo các yếu tố cấu thành thị trường gồm có cung, cầu, giá cả, và tác động của các chính sách QLNN lên hoạt động của thị trường. Thời gian lựa chọn nghiên cứu thị trường là giai đoạn 2000 – 2008. Phạm vi nghiên cứu được lựa chọn cho Thành phố Hà Nội cũ, không tính phần sáp nhập từ Hà Tây và một phần của Tĩnh Vĩnh phúc về Hà Nội. Phương pháp đánh giá sử dụng mô hình lượng hóa cầu về nhà ở (phụ lục 2).

2.1.1. Cung về nhà ở

Trong nghiên cứu, tác giả lựa chọn phân tích cung về nhà ở Hà Nội dự báo ở năm 2008 để làm cơ sở đánh giá thị trường nhà ở năm 2008 và xu hướng đến năm 2015. Nghiên cứu sử dụng dữ liệu thứ cấp là những số liệu về kết quả phát triển nhà

ở Hà Nội từ năm 2003 đến 2008 do Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội cung cấp theo bảng 2.1. Phương pháp phân tích lượng hóa sử dụng ở nghiên cứu chỉ sử dụng với mục đích đánh giá hiện trạng và xu hướng phát triển của thị trường. Do đó, trong phân tích này, lượng cung về nhà ở hàng năm của Thành phố Hà Nội được xem xét trên cơ sở số lượng nhà ở được xây mới hàng năm cung cấp cho thị trường.

Bảng 2.1. Số lượng m^2 nhà ở sản xuất ra trong một số năm

Thời kỳ	Năm	Số m^2 nhà ở xây dựng mới	Tỷ lệ thay đổi
1	2003	1.284.022	----------
2	2004	1.418.000	0.09
3	2005	1.509.500	0.06
4	2006	1.580.000	0.05
5	2007	1.674.000	0.06

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội

Sử dụng phương pháp dự đoán theo đường thẳng (Simple linear projection) (phụ lục 7), kết quả dự đoán số m^2 nhà ở xây mới sẽ cung cấp cho thị trường năm 2008 như sau :

Độ lệch $b = \frac{\Delta\gamma}{\Delta\chi} = \frac{1.674.000 - 1.284.022}{(6-1)} = 77.995$ (2.1)

Khi a=1.284.022 (m^2) (2.2)

γ=1.284.022+(77.995)x(6) = 1.751.992 (m^2) (2.3)

Trong đó: a là số m^2 xây dựng mới nhà ở Hà Nội thời kỳ năm 2003.

γ là số m^2 nhà ở dự đoán sẽ xây dựng cung cấp cho Thành phố Hà Nội năm 2008

Theo số liệu thống kê từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội năm 2006 thì diện tích nhà ở xây dựng mới được cung cấp cho thị trường ước tính khoảng 70 % tổng diện tích nhà ở xây dựng mới [42,tr3]. Căn cứ vào chỉ số này,

Tác giả ước tính số lượng m^2 nhà ở được cung cấp cho thị trường năm 2008 theo dự đoán khoảng 0,7x 1.751.992 (m^2) = 1.226.394 m^2

2.1.2. Cầu về nhà ở

Cơ cấu kinh tế thay đổi tác động đến cầu lao động → di dân cơ học, dân số Hà Nội tăng nhanh → Nhu cầu về nhà ở, đất ở tăng lên.

Dữ liệu thứ cấp được sử dụng để nghiên cứu bao gồm các kết quả điều tra, thống kê từ Cục thống kê Hà Nội, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội, Văn phòng đăng ký đất và Nhà Hà Nội và một số đơn vị khác có số liệu liên quan đến hoạt động của thị trường nhà ở đô thị. Theo phương pháp nghiên cứu, lượng cầu về nhà ở Hà Nội dựa trên hai nhóm hộ gia đình. Nhóm hộ gia đình phát sinh mới ở Thành phố Hà Nội năm 2008 do nguyên nhân di chuyển dân từ các nơi khác đến gọi là Nhóm 1. Nhóm hộ gia đình hiện có ở Thành phố có nhu cầu về nhà ở gọi là Nhóm 2.

Xét cầu về nhà ở của nhóm 1. Muc đích của việc tính toán nhằm đánh giá thị trường về xu hướng, thái đội tiêu dùng nhà ở đô thị Hà Nội nên quá trình phân tích sẽ tiến hành theo 3 bước.

Bước thứ nhất. Dự báo số dân di chuyển đến Thành phố Hà Nội ở năm 2008. Lựa chọn số liệu đầu vào là kết quả thống kê về điều tra dân di chuyển từ các nơi khác đến Thành phố Hà Nội từ năm 2002 đến 2008 theo bảng 2.2.

Bảng 2.2. Thống kê dân số Hà Nội qua các năm

Thời kỳ	Năm	Dân người di cư đến	Độ lệch
1	2002	65.213	--------
2	2003	77.415	0,158
3	2004	91.274	0,152
4	2005	117.301	0,222
5	2006	131.153	0,106
6	2007	153.264	0,144

Nguồn: Cục Thống kê Hà nội

Lựa chọn phương pháp trung bình có trọng số (phụ lục 7) để tính.

$$P_{2008}=P_{2007}(1+r) \qquad (2.4)$$

Trong đó:

$$r = \frac{1}{\chi}\left[\sum_{t=2}^{4}(P_t - P_{t-1})w\right] \qquad (2.5)$$

w là yếu tố ảnh hưởng

χ là tổng những yếu tố ảnh hưởng

P_{2008} là số dân di chuyển đên Hà Nội dự báo cho năm 2008.

r=[1/(1+2+3+4+5)][(0,158)(1)+(0,152)(2)+(0,222)(3)+(0,106)(4)+0,144(5)] = 0,151

Sau đó P_{2008} có thể tính như sau :

P_{2008}= 131.153x(1+0,151) ≈ 150.997 (người) (2.6)

Như vậy, với số liệu thống kê ở trên, dùng phương pháp tính trung bình có trọng số, số dân di chuyển đến Thành phố Hà Nội năm 2008 được dự báo khoảng 150.997 người.

Bước thứ hai: Dự báo số hộ gia đình phát sinh ở năm 2008 do di chuyển đến Hà Nội.

Trường hợp nghiên cứu ở Hà Nội, chủ yếu số hộ gia đình phát sinh đều xuất phát từ nguyên nhân nhập cư nên trong tính toán Tác giả chỉ dự báo hộ gia đình phát sinh do nhập cư đến Hà Nội ở năm 2008.

Giả sử số người trong một hộ gia đình ở Hà Nội là 4 người/hộ. Lựa chọn tỷ lệ này căn cứ theo tiêu chuẩn sinh đẻ hiện nay ở Hà Nội là mỗi gia đình có một đến hai con. Số người trung bình trong một hộ là 4 người/hộ gia đình [14,tr5].

Giả thiết trên cùng với số liệu di dân ở bước tính toán thứ nhất, Tác giả tính được số hộ dân chuyển đến Hà nội dự báo cho năm 2008 sẽ là:

$$H = \frac{150.996}{4} \approx 37.749 \text{ (hộ gia đình)} \qquad (2.7)$$

Trong đó: H là số hộ dân dự báo di chuyển đến Hà Nội năm 2008

Bước thứ ba: Định lượng số hộ gia đình có có thể mua nhà ở.

Đây là bước tính toán khó khăn vì việc xác định tỷ lệ hộ gia đình có nhu cầu có thể mua được nhà ở rất khó. Thông thường, bước thứ ba phải thực hiện điều tra bằng phương pháp xã hội học để tìm hiểu tỷ lệ về thái độ của các hộ gia đình có nhu cầu có thể mua nhà. Theo số liệu điều tra xã hội học năm 2006 của Cục thống kê Hà

Nội thì tỷ lệ hộ gia đình di chuyển đến Hà Nội có khả năng mua nhà ước đoán khoảng 43% [14,tr 32]. Do đó, số hộ gia đình di chuyển đến Hà Nội có khả năng mua nhà ở được dự đoán cho năm 2008 như sau:

H_{2008} = 0,43 x 37.749 (hộ gia đình) = 16.232 (hộ gia đình) (2.8)

Trong đó: H_{2008} là dự đoán số hộ gia đình di chuyển đến Hà Nội có nhu cầu về nhà ở.

Xét cầu về nhà ở của nhóm 2. Để có căn cứ nghiên cứu cầu về nhà ở của các hộ gia đình hiện đang sinh sống ở Thành phố năm 2008. Tác giả sử dụng số liệu thứ cấp từ kết quả điều tra dân số của Cục thống kê Hà Nội, số liệu về lượng giao dịch mua bán của Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà Hà Nội, số liệu về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội. Các loại số liệu như sau :

- Số hộ gia đình ở Thành phố Hà Nội năm 2008 là 729.688 hộ gia đình.[26, tr4].

- Tổng số Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND thành phố Hà Nội cấp được là 380.000 [43,tr5].

- Số liệu về số lượng giao dịch mua bán nhà đất từ năm 2004 đến 2007 trên tổng số Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Văn phòng Đăng ký nhà đất Hà Nội cung cấp theo bảng 2.3.

Cách thức tính toán được trình bày dưới đây.

Bảng 2.3. Thống kê số lượng đăng ký giao dịch mua bán nhà ở qua các năm

Thời kỳ	Năm	Số lượng giao dịch	Độ lệch
1	2004	7.126	-------
2	2005	5.000	0,43
3	2006	5.180	0,03
4	2007	6.750	0,3

Nguồn : Văn Phòng Đăng ký Đất và Nhà Hà Nội

Sử dụng phương pháp trung bình trượt (phụ lục 7)

$$r = \frac{1}{3}(0{,}43 + 0{,}03 + 0{,}3) = 0{,}25 \qquad (2.9)$$

Sau đó :

P_{2008}= 6.750(1+0,25)=8.437 (2.10)

Trong đó, P_{2008} là số lượng giao dịch mua bán đến đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất và nhà được dự báo ở năm 2008.

Theo đánh giá từ Văn phòng Đăng ký đất và nhà Hà Nội, số lượng giao dịch thực tế ở Văn phòng chỉ bằng một nửa so với số lượng giao dịch mua bán thực tế trên thị trường. Do vậy, trong tính toán này, Tác giả lấy chỉ số giao dịch ngầm 0.5. Khi đó, số lượng giao dịch mua bán nhà ở thực tế trên thị trường sẽ được tính như sau:

P'_{2008} = 8.437x2= 16.874 (2.11)

Trong đó: P'_{2008} là số lượng giao dịch mua bán nhà ở thực tế có thể xảy ra dự đoán cho năm 2008.

Suy ra tỷ lệ hộ gia đình có nhu cầu có thể mua nhà ở:

$$\Delta = \frac{16.874}{380.000} \approx 4{,}4 \ (\%) \qquad (2.12)$$

Dự báo số hộ có nhu cầu có thể mua nhà ở trong năm 2008 sẽ là:

$P_{cầu2008}$ = 729.688 (hộ gia đình) x 4,4(%) = 32.106 (hộ gia đình). (2.13)

Sau khi tính toán theo phương pháp lượng hóa bằng việc sử dụng dữ liệu thứ cấp, Tác giả đã dự đoán được số lượng hộ gia đình có nhu cầu có thể mua nhà ở vào thời điểm năm 2008 ở Hà Nội ước khoảng 32.106 hộ gia đình.

Như vậy, tổng số hộ gia đình có nhu cầu có thể mua nhà ở dự đoán cho năm 2008 bao gồm cả số hộ di chuyển đến và số hộ phát sinh mua nhà ở sẽ là: $P_{Tcầu2008}$: 32.106 (hộ gia đình) +16.232 (hộ gia đình) = 48.338 (hộ gia đình)

Với bảng số liệu dự báo lượng cầu này cùng với lượng cung dự báo năm 2008, Tác giả tính toán, phân tích xu hướng của thị trường nhà ở Hà Nội cho năm 2008 và một số năm tiếp theo trong phần phân tích đặc điểm thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội dưới đây.

2.1.3. Đặc điểm thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội

Mục đích tính toán lượng cung, cầu trên thị trường nhà ở Hà nội tại mục 2.2.1 và 2.2.2. nhằm đưa ra những nhận xét, đánh giá thực trạng và xu hướng phát triển của thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội trong năm 2008 và một số năm tiếp theo. Để có cơ sở phân tích thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội, Nghiên cứu sẽ đưa ra một số giả thiết để phân tích xu hướng của thị trường nhà ở đất ở Hà Nội dưới đây.

Giả thiết thứ nhất, Tác giả lấy giả thiết chỉ số bình quân diện tích ở Hà Nội là 12m^2/người [8,tr57] và 14m^2/người [8,tr57]. Chỉ số này căn cứ theo tài liệu do Bộ Xây dựng đưa ra để làm cơ sở phân tích về thị trường bất động sản của cả nước. Theo giả thiết ở mục 2.2.2 mỗi hộ gia đình trung bình là 4 người/hộ. So sánh mức dự báo cung về nhà ở năm 2007 với dự báo tổng số hộ có nhu cầu về nhà ở năm 2007 ở Hà Nội chúng ta sẽ có bảng số liệu 2.4.

Bảng 2.4. Dự đoán tỷ lệ lượng cung - cầu trên thị trường nhà ở Hà Nội năm 2008

Giả thiết sốm^2/căn hộ	Lượng cung nhà ở dự đoán 2008 (đơn vị tính là căn hộ)	quy đổi lượng cung nhà ở dự đoán 2008 (đơn vị tính là căn hộ)	Lượng cầu về nhà ở dự đoán năm 2008 (đơn vị là căn hộ)	Tỷ lệ cung/ cầu (%)	Ghi chú
48	**1.226.394**	25.549	48.338	52,8	Lấy chỉ số diện tích bình quân/người là 12m^2, 1 hộ gia đình gồm 4 người [8,tr57]
56	**1.226.394**	21.899	48.338	45,3	Lấy chỉ số diện tích bình quân/người là 14m^2, 1 hộ gia đình gồm 4 người [8,tr57]

Giả thiết thứ hai, nếu tính toán cung = cầu trong năm 2008. Lúc đó, tại điểm cân bằng cung – cầu, số m^2 nhà ở trung bình tính trên đầu người sẽ được tính toán như sau:

$D= 1.226.394/48338 = 25,37\ m^2$ (2.14)

$T= 25,37m^2/4=6,3m^2$ (2.15)

Trong đó: - D là số m^2 nhà ở tính cho 1 hộ gia đình dự đoán trong năm 2008 khi cung = cầu.

- T là số m^2 trung bình trên đầu người dự đoán trong năm 2008 khi cùng - cầu.

Kết quả phân tích cung, cầu ở trên chỉ xét trên số lượng nhà ở mới sản xuất ra cung cấp cho thị trường theo dự đoán mà chưa tính đến các yếu tố ảnh hưởng khác đến thị trường như vấn đề mua bán trao đổi nhà ở giữa các chủ sở hữu nhà ở tại đô thị, vấn đề người dân sử dụng giải pháp thuê nhà ở thay cho việc mua nhà để ở, vấn đề có những chính sách đột biến của chính quyền Thành phố thúc đẩy tăng mạnh lượng nhà ở đô thị sản xuất ra cung cấp cho thị trường .v.v.

Nhìn chung, theo kết quả phân tích, dù có xét đến những yếu tố ảnh hưởng thế nào đi nữa, thì cung cũng chỉ đáp ứng được khoảng một nửa so với cầu. Sử dụng kết quả tính toán tại nghiên cứu này, tác giả có thể đưa ra một kết luận tình trạng trên thị trường nhà ở nói riêng và nhà ở, đất ở nói chung đến năm 2015 ở thành phố Hà Nội *có xu hướng cung không đủ cho cầu về nhà ở, đất ở trên thị trường*.

Thông qua kết quả tính toán cung – cầu có thể rút ra một số đặc điểm nổi bật của thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội ở phần trình bày dưới đây.

2.1.3.1. Cầu vượt quá cung

Do đặc điểm của thị trường nhà ở đô thị trong kỳ ngắn hạn, cung không thay đổi nhiều nên dự đoán trong một vài năm tới, ở Thành phố Hà Nội, cung về nhà ở không đáp ứng đủ cầu về nhà ở. Tình trạng này xảy ra do một số nguyên nhân chủ yếu sau :

Thứ nhất, Thành phố Hà Nội có tốc độ tăng dân số nhanh trong những năm trở lại đây. Dân số đô thị tăng chủ yếu là do dân di cư từ các tỉnh khác đến. Từ năm

2001-2005, tỷ lệ tăng dân nhập cư bình quân 15,16%. Năm 2005, toàn Thành phố có 3.134.218 nhân khẩu với tổng số 706.119 hộ gia đình. Bình quân mỗi năm Thành phố có khoảng 15.000 -20.000 người nhập khẩu. Ngoài ra trên địa bàn Thành phố thường xuyên có gần 160.000 học sinh, sinh viên từ các tỉnh, thành phố khác về học tập tại các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề và trung học chuyên nghiệp; trên 20.000 lao động là dân số thuộc các tỉnh, thành phố khác làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất và doanh nghiệp; gần 8000 người nước ngoài cư trú, học tập và làm việc. Bên cạnh đó hàng ngày có khoảng từ 5000-11000 lượt người vãng lai, đi lại, lang thang, làm việc, kiếm sống [14,tr15]. Đây chính là lý do quan trọng gây áp lực tăng cầu về nhà ở đô thị Hà Nội.

Thứ hai, mật độ dân cư đô thị phân bố không đồng đều. Mật độ dân cư đô thị tập trung ở 4 quận nội thành cũ gồm các quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa luôn ở mức cao dù ở bất kỳ thời điểm nào. Tại các quận mới hình thành gồm Thanh xuân, Cầu Giấy, Tây Hồ, mật độ dân cư càng về sau càng trở lên đông đúc hơn. Số liệu thống kê năm 2006 cho thấy dân số chính thức Hà Nội là 3.283.600 người. Tổng diện tích đất tự nhiên ở Hà nội là 92.097ha. Tính trung bình 0,36ha/người. Dân số nội thành là 2.079.300 người, ngoại thành 1.252.600 người, bình quân đất ở đô thị là 22,3m^2/người và đất ở nông thôn là 65,5m^2/người [15,tr125]. Chênh lệch diện tích đất ở giữa nông thôn và thanh thị ngay ở thủ đô Hà Nội lớn gấp gần 3 lần.

Bảng 2.5. Mật độ dân số phân bổ qua các năm (người/km^2)

	1990	1995	1997	2006
Ba Đình	21.813	24.937	21.026	25.870
Hoàn Kiếm	36.890	40.089	41.432	34.064
Hai Bà Trưng	20.332	23.887	25.432	31.566
Đống Đa	28.106	33.861	27.544	38.213
Tây Hồ			3.520	4.708
Cầu Giấy			7.154	15.415
Thanh Xuân			14.699	22.667

Hoàng Mai				6.479
Long Biên				3.353
Sóc Sơn	651	724	753	888
Đông Anh	1.198	1.301	1.355	1.649
Gia Lâm	1.528	1.712	1.793	1.912
Từ liêm	3.238	3.879	2.348	3.748
Thanh Trì	1.958	2.081	2.094	2.813

Nguồn : Viện Chiến lược phát triển, Bộ Kế hoạch và đầu tư và niên giám thống kê Thành phố Hà Nội năm 2006

Thứ ba, lượng hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị cung cấp từ các Dự án phát triển đô thị quá ít. Từ năm 1998 đến nay, tuy tình hình phát triển nhà ở Thành phố Hà nội đã có những bước phát triển đáng kể theo Chương trình số 12.CTr/TU về phát triển nhà ở Hà Nội đến năm 2000 và 2010 của Thành ủy. Diện tích nhà xây dựng mới hàng năm từ 2000 đến 2006 tăng gần 3 lần. Nguồn vốn xây dựng nhà ở để bán và liên doanh xây dựng tăng gấp 3,5 lần. Thực tế số lượng nhà ở sản xuất ra không đủ đáp ứng nhu cầu, thiếu trầm trọng. Theo tính toán cung – cầu về nhà ở Hà Nội tại mục 2.2.1 và 2.2.2, lượng cung về nhà ở đô thị chỉ đáp ứng khoảng 50% so với nhu cầu.

Bảng 2.6. Tình hình phát triển nhà ở năm 2000-2006

Đơn vị : m^2

	2000	2003	2004	2005	2006
Tổng số Trong đó	597.510	1.284.022	1.418.000	1.509.000	1.620.000
TW xây dựng	82.128	541.258	323.790	561.936	533.000
Địa phương xây dựng	515.382	742.764	1.094.210	947.064	1.087.000
Nghân sách địa phương	-	161.598	161.598	154.925	214.660
Nhân dân tự xây	410.405	360.000	470.000	500.000	500.000
Vốn xây nhà ở để bán và vốn liên doanh xây dựng	104.977	221.166	221.166	292.139	372.340

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội

2.1.3.2. Dễ nảy sinh tình trạng mất cân bằng cung – cầu trên thị trường.

Cầu nhiều hơn cung → Thị trường mất cân bằng cung – cầu → giá tăng → xu hướng đầu cơ trục lợi gia tăng.

Cầu về nhà ở, đất ở Hà Nội luôn có xu hướng vượt quá cung. Trong từng giai đoạn, thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội bị mất ổn định. Giá nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội thường có xu hướng tăng giá.

Giai đoạn 1993-1995: Lượng cầu chính thức về nhà ở, đất ở bắt đầu tăng từ sau ngày luật đất đai 1993 ra đời. Luật đất đai năm 1993 quy định các hộ gia đình, cá nhân được chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo cách hiểu của người dân là mua bán đất đai. Năm 1992 cũng là thời điểm đánh dấu sự mở đầu của thời kỳ mở cửa của nền kinh tế thu hút các nguồn lực đầu tư nước ngoài, là thời điểm bắt đầu tiến trình bình thường hoá quan hệ Việt- Mỹ. Chính phủ Hoa Kỳ chính thức tuyên bố xoá bỏ cấm vận đối với Việt Nam. Đây là tiền đề quan trọng hứa hẹn dòng đầu tư nước ngoài tràn vào Việt Nam. Nền kinh tế bắt đầu bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh. Trong hoàn cảnh này, nhiều cá nhân có tiềm lực tiền vốn chưa biết đầu tư vào đâu ngoài cất trữ và gửi tiết kiệm đã chuyển sang đầu tư mua bán nhà đất ở đô thị. Bên cạnh đó luồng vốn đầu tư cá nhân từ những người xuất khẩu lao động ở các nước Đông Âu chuyển về. Những nhân tố trên đã tạo ra sự tăng trưởng đột biến về cầu nhà đất đô thị và là một trong những nguyên nhân khởi đầu cho cơn sốt thị trường BĐS những năm 1994 - 1995. Lượng hàng hoá nhà ở, đất ở Hà Nội tham gia giao dịch trong giai đoạn này tăng bình quân gấp 7- 10 lần so với các năm trước đấy. Một phần nhà đất tham gia giao dịch nhằm đáp ứng nhu cầu làm nhà ở và kinh doanh dịch vụ. Một phần không nhỏ tham gia giao dịch nhằm mục đích đầu cơ chờ tăng giá.

Giai đoạn 1996-2003: Do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu á, các nhà đầu cơ phải bán đất đai trả nợ ngân hàng làm giá nhà đất thời kỳ 1996-1998 có xu hướng giảm liên tục. Thị trường đóng băng và không ít người đầu cơ rơi vào tình trạng phá sản. Đến giai đoạn 2000- 2001, với sự phục hồi và

tăng trưởng mạnh của nền kinh tế trong nước, cơ hội xuất hiện các dòng đầu tư mới sau khi ký kết hiệp định thương mại Việt- Mỹ và những thay đổi trong chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà đất đã làm cầu về nhà đất đô thị gia tăng.

Thêm vào đó, đây cũng là thời điểm của kỳ lập quy hoạch và kế hoạch 2001-2010, thực hiện công bố quy hoạch phát triển không gian KTXH đến năm 2010 và 2020 theo quy hoạch phát triển KTXH, thực hiện quy hoạch kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển mở mang đô thị. Tương lai phát triển đã mang lại giá trị kỳ vọng cho các vùng đất nằm trong quy hoạch. Đó là động lực thúc đẩy các nhà đầu tư tìm kiếm thông tin về quy hoạch để đầu cơ đất đai đón trước quy hoạch. Đây là nguyên nhân thúc đẩy gia tăng đột biến về cầu, tạo ra một làn sóng đầu cơ mới trên thị trường nhà đất ở Thành phố Hà Nội. Cơn sốt thị trường BĐS nhà đất lại bùng phát bắt đầu từ năm 2001 kéo dài đến cuối năm 2003, cân đối cung cầu trên thị trường bị thay đổi.

Giai đoạn 2004-2007: Khi Luật đất đai 2003 được thông qua, với những quy định mới về kiểm soát cung cầu đất đai và thị trường BĐS, thị trường BĐS bước vào giai đoạn trầm lắng và đóng băng cục bộ ở thời kỳ 2004-2006. Từ đầu năm 2005, thị trường nhà ở chung cư cao tầng tại các dự án phát triển nhà không sôi động. Các phiên đấu giá quyền sử dụng đất trở lên vắng vẻ, giá rao bán tại các dự án cũng bắt đầu hạ. Đến cuối năm 2005, giao dịch tại các dự án lắng xuống. Dù giá nhà đất tại giai đoạn này đã giảm song so sánh với 3 năm trước thời điểm này giá vẫn tăng gấp 1,5 lần. Ở giai đoạn 2002, đất xây biệt thự tại cá khu đô thị mới như Định công, Linh Đàm, Trung văn được rao bán từ 10-12 triệu đồng/m^2. Sang giai đoạn này giá nhà đất tại các khu vực tăng lên đến 17-25 triệu đồng/m^2. Sang đầu năm 2007 do tình hình nước ta ra nhập tổ chức thương mại thế giới WTO cùng với các chính sách thông thoáng cho người nước ngoài được mua nhà ở Việt Nam và chính sách của nước Nga đối với người việt đang làm ăn buôn bán bên đó. Nhu cầu nhà ở có xu hướng tăng đột biến, Giá nhà đất ở Hà Nội có những nơi tăng lên đến 40-50%. Thị trường nhà đất ở Hà Nội trở lên bất ổn định.

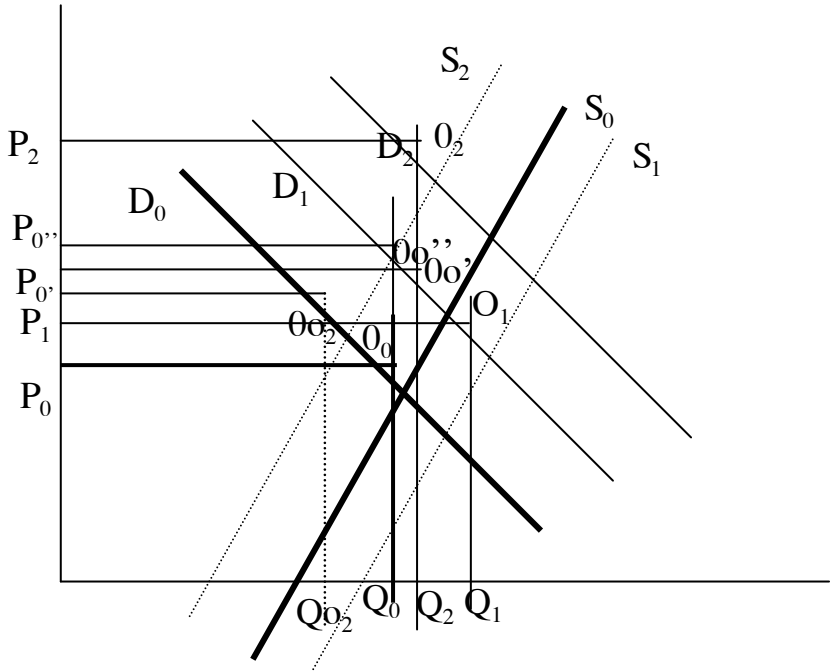
Hiện tượng "sốt" giá trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội qua các giai đoạn phân tích ở trên có thể được giải thích theo đồ thị hình 2.1. dưới đây.

Đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị cả cung và cầu đều ít co giãn so với giá cả. Do vậy đường biểu diễn cung (So) và cầu (Do) đều dốc hơn so với các hàng hoá khác. Trong điều kiện thị trường cân bằng, giao điểm giữa điểm Do và cung So ta có điểm cân bằng thị trường tại 0o tương ứng với khối lượng BĐS giao dịch là Qo với mức giá là Po.

Bắt đầu cơn sốt thường do một nhân tố khách quan làm gia tăng thêm một lượng cầu một cách đột ngột từ Qo lên Q_1 làm đường cầu Do dịch chuyển về bên phải thành đường D_1, gặp đường cung ban đầu So tại 0o'. Người cần mới chấp nhận mua với mức giá Po'. Tại mức giá Po', nếu cầu co giãn so với giá cả thì đường cầu cũ Do phải dịch chuyển về bên phải để giảm mức tiêu thụ xuống Qo2, nhưng do cầu nhà ở, đất ở đô thị là cầu không co giãn so với giá cả do vậy cầu cũ vẫn giữ nguyên là đường Do. Nếu duy trì thị trường cân bằng, khi giá tăng từ Po lên Po' thì cung phải tăng thêm một lượng từ Qo lên Q2 tức là đường cung So dịch chuyển về bên phải thành đường cung S_1.

Trên thực tế đối với nhà ở, đất ở đô thị, tại điểm giá Po' do cung không phản ứng kịp so với thay đổi của cầu nên một số người cung bán thêm một lượng hàng tương đương với mức từ Q_2 đến Qo với mức giá mới là Po' cao hơn giá Po và tất nhiên không còn người cung nào chấp nhận cung ở mức giá Po. Mức giá chấp nhận bán ra thấp nhất cũng phải bằng mức giá Po' mới hình thành. Không chấp nhận bán với mức giá Po để nâng giá bán lên Po' cũng có nghĩa là người cung cũ đã giảm đi một lượng cung trên thị trường tương đương với đoạn từ Qo đến Q_2 , khi đó đường cung cũ So chuyển dịch về bên trái đường thành S_2. Như vậy tham gia vào thị trường lúc này có lượng cầu tiêu dùng (gồm cả cầu cũ và mới) được biểu diễn bằng đường D_1 và đường cung mới biểu diễn là S_2. Giao nhau giữa đường cung S_2 và đường cầu D_1 tại 0o'' làm cho giá thị trường tăng lên Po''. Như vậy chỉ với sự gia tăng của cầu từ Do lên D_1 đã làm cho giá thị trường liên tục tăng từ Po lên Po' và Po''. Giá nhà ở, đất ở đô thị trên thị trường tăng nhanh đã mở ra một cơ hội mới cho

những người không có nhu cầu tiêu dùng nhưng có vốn và có nhu cầu đầu tư bước vào kinh doanh nhà ở, đất ở đô thị không chuyên nghiệp. Khi đó trên thị trường xuất hiện thêm một lực lượng cầu mới là cầu đầu cơ, đồng thời những người kinh doanh nhanh chóng nhảy vào thị trường thực hiện mua bán trao tay kiếm lời trong bối cảnh nhà đất đang tăng giá. Khi đó tổng đường cầu mới trên thị trường là D_2 gặp đường cung S_2 tại điểm O_2 và hình thành mức giá mới rất cao P_2 chính là cơn sốt của thị trường BĐS.



Hình 2.1. Mô tả " Sốt" giá trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội [82,tr86]

2.1.3.3. Chênh lệch lớn giá đất giữa giá thị trường và giá do Nhà nước ban hành.

Thực tế hiện nay, thị trường nhà ở, đất ở đô thị tồn tại hai loại giá đất. Giá đất do Nhà nước quy định và giá đất thị trường. Giá đất do Nhà nước quy định chủ yếu để giải quyết mối quan hệ giữa Nhà nước với người được Nhà nước giao đất; giá đất thị trường do người sử dụng đất và các đối tác tự thỏa thuận dưới tác động của quy luật thị trường nhằm điều chỉnh mối quan hệ về đất đai trong các quan hệ dân sự. Do đó những đặc điểm hình thành và vận động của hai hệ thống giá có khác nhau.

Từ năm 2004, thực hiện theo quy định của Luật đất đai 2003, mỗi năm Thành phố Hà Nội ban hành bảng giá đất mới. Thực tế giá do Thành phố ban hành thường chỉ bằng 50-60% giá thị trường. Giá nhà nước chỉ sử dụng để thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi thực hiện giao dịch nhà đất trên thị trường, đền bù giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thực hiên các dự án xây dựng các công trình công cộng, tính thuế. Thực tế giá do Thành phố Hà Nội quy định hàng năm do chưa sát với giá thị trường nên không phản ảnh những nội dung vận động bên trong hoạt động của thị trường.

2.1.3.4. Mất cân đối giữa giá nhà đất và thu nhập, bất hợp lý về chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp trong xã hội.

Đối với cán bộ công chức nhà nước, khả năng chi cho nhà ở từ lương tối đa đạt khoảng trên 11%. Tỷ lệ này rất thấp so với chi phí thực tế cho nhà ở. Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, cơ hội để mua nhà càng trở nên vô vọng. Giá nhà chung cư của Hà Nội tại các khu đô thị mới rẻ nhất trung bình ở mức 7-10 triệu đồng/m^2, đa phần ở mức 10-15 triệu đồng, có những khối nhà nằm trong nội đô giá tới 18-20 triệu đồng/m^2 trong khi giá thành xây dựng nhà chung cư hiện chỉ khoảng 3-5 triệu đồng/m^2. Theo khảo sát của VnExpress năm 2005, có đến 35,4% người có nhu cầu mua căn hộ chung cư, khu đô thị mới. Song thực tế giá của các căn hộ này trung bình trên 10 triệu đồng/m^2, còn quá cao so với thu nhập của nhiều người lao động.

Chương trình phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp ở Hà Nội trong một số năm vừa qua vẫn chưa tiến triển thành công. Có nhiều doanh nghiệp nhờ mối quan hệ xin dự án sau đó bán lại, cộng cả nhiều chi phí hoàn thiện thủ tục hồ sơ làm giá nhà tăng vọt vượt khỏi tầm với của những người có thu nhập thấp và trung bình, đối tượng của chính những dự án mà doanh nghiệp xin được. Nhà nước đã có cơ chế ưu đãi trung gian thông qua các doanh nghiệp phát triển nhà ở, nhằm tăng cung cho thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhưng do chưa được kiểm soát quản lý chặt chẽ nên không hiệu quả, những khoản ưu đãi này đã chui vào túi của những nhà kinh doanh.

Khi so sánh tương quan giữa thu nhập quốc dân, thu nhập cá nhân với giá nhà đất từ năm 1990 đến nay, Bộ Trưởng Bộ Xây dựng nhận định : *"Giá cả BĐS nhà đất ở nước ta vào loại cao nhất so với các nước trên thế giới"*.. Nhu cầu về nhà đất ở rất lớn song không thể đáp ứng được do chênh lệch quá lớn giữa thu nhập với mức giá nhà đất hiện tại.

2.2. Năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội

Đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo bốn yếu tố cơ bản: (1) *Tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất; (2) Nguồn nhân lực làm việc trong bộ máy QLNN về nhà đất;* (3) *Các chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị; (4) HTTT –TT đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.*

2.2.1. Bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất ở Thành phố Hà Nội

Bộ máy QLNN về nhà đất phải được xây dựng và vận hành theo cơ chế quản lý kinh tế phù hợp với điều kiện KTXH, phù hợp với các quy luật kinh tế khách quan để tác động vào hệ thống kinh tế làm biến đổi về lượng, thay đổi mối quan hệ về chất của các bộ phận hợp thành hệ thống. Bộ máy QLNN đảm bảo hiệu quả QLNN tác động đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Sau nhiều năm hệ thống tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội nói riêng và ở cả nước nói chung chưa được quan tâm chú ý thì trong một vài năm trở lại đây đặc biệt là từ khi Luật đất đai 2003 và Luật nhà ở 2005 ra đời, bộ máy tổ chức QLNN đối với lĩnh vực nhà đất đô thị có những bước chuyển biến đáng kể. Công tác quản lý nhà đất đã có nhiều cải tiến, tăng hiệu quả quản lý. Nhờ bộ máy QLNN hiệu quả, các quan hệ cung – cầu về nhà đất đô thị dần có xu hướng hoạt động ổn định.

Ngày 28/8/2003 UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 101/2003/QĐ-UB quy định việc thành lập hệ thống tổ chức QLNN về Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Thành phố Hà Nội. Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội là cơ quan chuyên môn giúp UBND Thành phố thực hiện chức năng QLNN về tài nguyên đất, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, môi trường, khí tượng thủy văn, đo đạc, bản đồ, quản lý nhà ở và công sở trên địa bàn thành phố Hà Nội. Tổng biên

chế của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất là 160 người. Tổ chức của Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội bao gồm các phòng ban:

+ Phòng Tổ chức hành chính(gồm cả bộ phận tài chính kế toán).

+ Phòng Kế hoạch - Tổng hợp.

+ Phòng Chính sách Đất và Nhà.

+ Phòng đăng ký, thống kê đo đạc bản đồ.

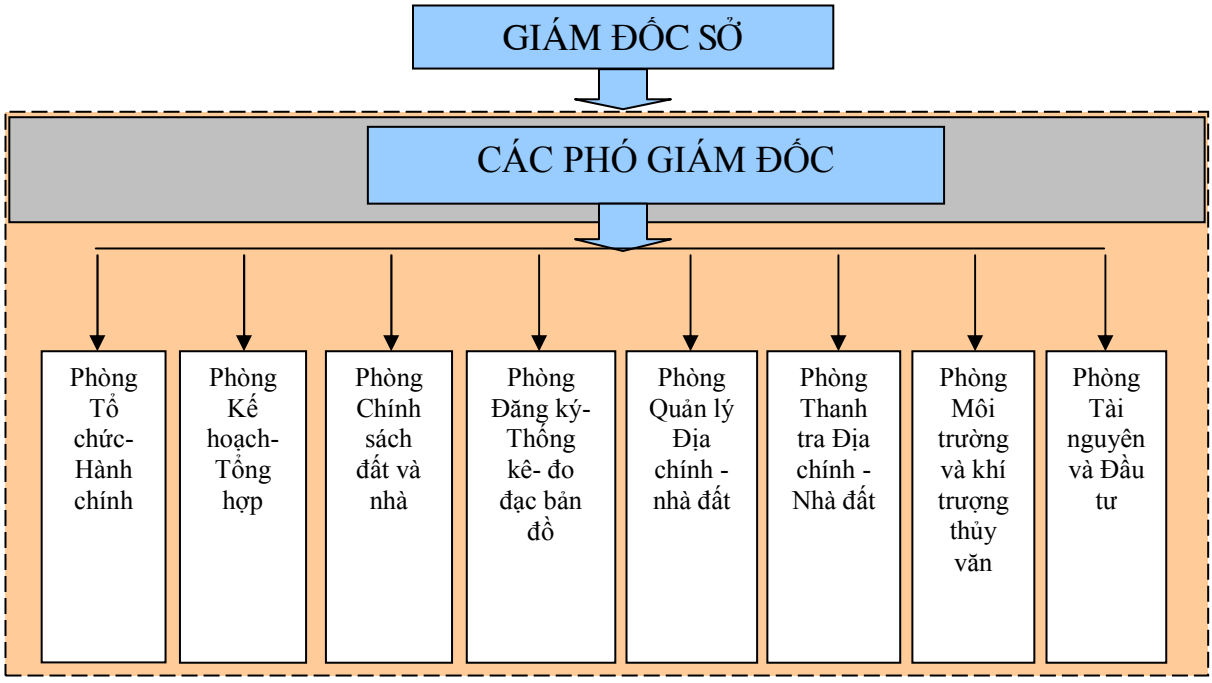
+ Phòng Quản lý Địa chính - Nhà đất.

+ Phòng Môi trường và khí tượng thủy văn

+ Phòng Tài nguyên và Đầu tư

+ Thanh tra Địa chính - Nhà đất.

+ Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà.



Hình 2.2. Sơ đồ tổ chức của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội

Ngoài các Phòng chuyên môn nghiệp vụ nói trên, UBND thành phố Hà Nội còn cho phép Sở được tổ chức một số Ban nghiệp vụ để giải quyết các công việc có liên quan đến công tác tiếp nhận và bán nhà, cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, quản lý các dự án thuộc lĩnh vực hoạt động chuyên ngành. Sở có các Ban và các doanh nghiệp trực thuộc sau:

Ban 61/CP: Thực hiện giải quyết các công việc có liên quan đến công tác tiếp nhận và bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 5-7-1994 của Chính phủ.

Ban Quản lý Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách cấp: Ban có chức năng đầu tư xây dựng nhà ở, thực hiện các dự án theo chính sách phát triển nhà ở của Thành phố.

Ban Quản lý Dự án các công trình đo đạc địa chính: Ban có chức năng thực hiện các dự án đầu tư về công tác đo đạc và bản đồ cho Thành phố.

Công ty quản lý và phát triển nhà: Thực hiện quản lý và kinh doanh nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê trên toàn địa bàn Thành phố Hà Nội. Công ty kinh doanh nhà có nhiệm vụ tiếp nhận nhà ở của nhà nước mới tạo lập; bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê; duy tu, cải tạo, sửa chữa nhà chưa bán; quản lý quỹ nhà chưa bán; thu tiền cho thuê nhà; kinh doanh nhà ở và hỗ trợ cho việc thực hiện một số nhiệm vụ QLNN của Ngành về nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Công ty Địa chính: Công ty có nhiệm vụ thực hiện sản xuất kinh doanh các sản phẩm về đo đạc bản đồ gồm: Thành lập mạng lưới đo đạc mặt bằng và độ cao, lập luận chứng KTKT về đo đạc bản đồ, thành bản đồ địa chính, bản đồ địa hình, bản đồ chuyên đề, bản đồ chuyên ngành, thẩm định dự án, luận chứng KT-KT về đo đạc bản đồ, đo cắm mốc giới, đo cắm công trình xây dựng, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm đo đạc bản đồ cho các cơ quan nhà nước, tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu. Hỗ trợ cho việc thực hiện một số nhiệm vụ QLNN của Ngành về đất đai và đo đạc bản đồ.

Ở cấp huyện,quận, thành lập Phòng Tài nguyên Môi trường và Nhà đất thay cho phòng Địa chính – Nhà đất trước đây. Vị trí, chức năng của phòng này trực thuộc UBND cấp huyện, quận, thực hiện chức năng QLNN về đất đai, nhà các loại, đo đạc bản đồ và môi trường trên địa bàn huyện, quận. Tổ

chức bộ máy của Phòng có Trưởng phòng và một số Phó phòng, thành lập một số bộ phận hay tổ công tác chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu nhiệm vụ thực tế đòi hỏi. Biên chế của phòng từ 10 đến 20 người.

Tổ chức Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đã được thành lập 14/14 quận, huyện và đã đi vào hoạt động theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Chức năng của các Văn phòng Đăng ký này thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định của Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội, lập, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính gốc trên địa bàn Thành phố, tiếp nhận kết quả biến động đất và nhà từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và cơ quan có thẩm quyền để tập hợp chỉnh lý biến động thống nhất hệ thống hồ sơ địa chính gốc, cung cấp số liệu địa chính và nhà cho các cơ quan chức năng phục vụ mục đích QLNN của Thành phố; Xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng hệ thống thông tin đất và nhà, thực hiện các dịch vụ hành chính công về đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, cung cấp thông tin đất và nhà, trích lục bản đồ đo chia tách nhập thửa đất, trích sao hồ sơ địa chính; được thu phí, lệ phí và khoản thu khác theo quy định của pháp luật .

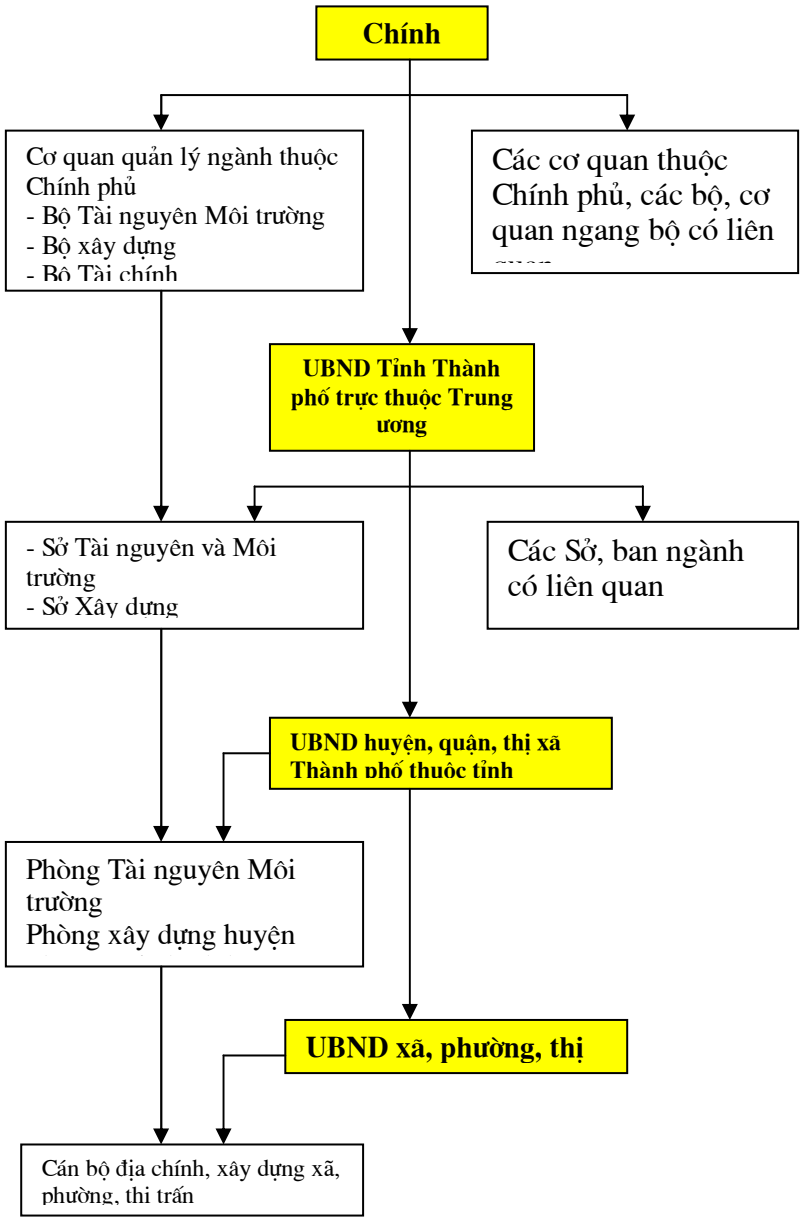
Ở cấp xã, phường, thị trấn, có từ 2 đến 3 người làm công tác địa chính - nhà đất giúp UBND phường, xã quản lý đất đai, nhà ở, cập nhật bản đồ tại địa phương.

Thành phố Hà Nội đã thành lập các Trung tâm phát triển quỹ đất (theo mô hình đơn vị sự nghiệp có thu) trực thuộc các quận, huyện và Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố. Đến nay, Các Trung tâm đã đi vào hoạt động và đã triển khai được một số công việc theo quy định như: Tổ chức giải phóng mặt bằng, tổ chức tiếp tiếp nhận quản lý các diện tích đất do UBND Thành phố thu hồi của các tổ chức vi phạm Luật Đất đai, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, chuẩn bị quỹ đất để thực hiện các Dự án đầu tư.

Ngày 4/2/2008 Chính phủ ban hành Nghị định số 13/2008/NĐ-CP về việc quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc UBND Tỉnh, Thành

phố trực thuộc Trung ương. Theo Nghị định mới này, ở Thành phố Hà Nội, Chức năng quản lý nhà ở và công sở từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội được chuyển sang cho Sở Xây dựng. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất ở Thành phố Hà Nội đổi tên thành Sở Tài nguyên và Môi trường.

Hiện nay, cơ cấu bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội có thể được tóm tắt theo sơ đồ tổ chức hình 2.3.



Hình 2.3. Sơ đồ cơ cấu bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội
Nguồn : Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội

Bằng phương pháp đánh giá của các chuyên gia thông qua điều tra xã hội học và phương pháp phân tích thực tế hoạt động (phụ lục 3), Tác giả đánh giá thực trạng hoạt động bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội ở có các đặc điểm sau:

Thứ nhất, bộ máy tổ chức QLNN đối với nhà đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội đã từng bước được hợp lý hóa. Bộ máy QLNN về nhà đất đã đảm bảo thực hiện đúng các chức năng, nhiệm vụ được giao. Đặc biệt Luật đất đai 2003 quy định hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại các địa phương. Theo đánh giá của các chuyên gia, có đến 62% ý kiến được hỏi cho rằng hoạt động của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất là khá (phụ lục 3). Việc hình thành hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất là một trong những cải tiến quan trọng trong bộ máy tổ chức QLNN đối với nhà đất ở Thành phố Hà Nội nói riêng và trong cả nước nói chung. Nhờ có cải tiến này, chức năng QLNN đã tách ra khỏi chức năng dịch vụ hành chính công. Hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không những tách chức năng hành chính ra khỏi chức năng quản lý mà thông qua hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hoạt động đăng ký giao dịch mua bán, giao dịch bảo đảm được thực hiện dễ dàng. Hệ thống văn phòng còn có chức năng giám sát, kiểm soát hoạt động của thị trường thông qua hoạt động kiểm soát được lượng đăng ký giao dịch mua bán nhà ở, đất ở, đăng ký thế chấp, giải chấp trên thị trường.

Thứ hai, hoạt động của bộ máy QLNN về nhà đất ở Hà Nội trong thời gian qua đạt được một số kết quả nhất định. Số liệu điều tra cho thấy 76% ý kiến đánh giá cho rằng hiệu lực hoạt động của bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội trong thời gian qua đạt kết quả khá. Kết quả này được thể hiện hiệu lực trong bảng 2.7.

Bảng 2.7. Đánh giá kết quả thực hiện công tác của Sở Tài nguyên môi trường và Nhà đất Hà nội

Số TT	Nhiệm vụ công việc	Khối lượng theo KH giao	Kết quả thực hiện	Đạt tỷ lệ %
1	Điều tra, khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa chính gốc ban đầu cho : - 2,6 triệu thửa đất toàn thành phố. - 17 triệu m2 nhà (gồm nhà ở đô thị,	 92097 ha 17 triệu m^2	 92097 ha 9.4 triệu	

	nhà thuộc sở hữu của cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị- xã hội, tổ chức kinh tế)		m^2	*100%* *55%*
2	Đánh biển số nhà cho khoảng 373761 hộ gia đình, cá nhân và 5400 tổ chức sử dụng nhà đất tại đô thị.	400000 thửa	400000 thửa	*100%*
3	Đăng ký và xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 1.9 triệu thửa đất nông, lâm nghiệp cho 194719 hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp ổn định lâu dài .	33860 ha đất nông nghiệp 6.128 ha đất lâm nghiệp	28371 ha 6128	84% 100%
4	Đăng ký nhà đất và phân tích, xác định khía cạnh pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 9447 ha đất ở và vườn liền kề nông thôn khu vực ngoại thành (khoảng 267415 hộ gia đình, cá nhân).	300000 thửa	300000	*100%*
5	Đăng ký và phân tích, xác định khía cạnh pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở khoảng 8 triệu m2 nhà ở tư nhân khu vực đô thị cho 185743 hộ gia đình, cá nhân.	200000 thửa	196000	*98%*
6	Đăng ký và phân tích, xác định khía cạnh pháp lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyên dùng cho khoảng 8000 tổ chức đang sử dụng diện tích 9330 ha	20000 thửa	12000 thửa	*60%*
7	Đăng ký nhà đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở thuê của Nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính phủ.	188018 hộ	131612	*70%*
8	Ký hợp đồng thuê đất chuyên dùng 8000 tổ chức đang sử dụng.	20000 thửa	12000 thửa	*60%*
9	Lập phương án giao 33.860 ha cho 194719 hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp ổn định lâu dài.	33860 ha	33860 ha	*100%*
10	Tiếp nhận và quản lý 3.7 triệu m^2 nhà ở tự quản của các cơ quan trung ương và thành phố	3.7 triệu m2	1.2 triệu	*32%*
11	Ký hợp đồng cho các hộ dân và tổ chức, đơn vị đang thuê để ở và sản	188018 hộ 1000 tổ chức	188018 hộ	*100%*

	xuất, kinh doanh thuộc sở hữu nhà nước; thu tiền thuê nhà.		1000 tổ chức	*100%*
12	Thực hiện chính sách nhà đất với người có công và các đối tượng lão thành cách mạng, tiền khởi nghĩa.	2607 đối tượng	1907 đối tượng	*73%*
13	Công tác giải quyết thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà và sử dụng đất			*80%*
14	Công tác giao đất, cho thuê đất theo các dự án đầu tư được phê duyệt hàng năm			*93%*
15	Công tác giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại tố cáo			*90%*

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất [37,tr3]

Thứ ba, bộ máy QLNN về nhà đất ở thành phố Hà Nội mang tính chuyên môn hoá chưa cao, cơ cấu tổ chức các cơ quan quản lý đô thị ở Thành phố Hà Nội còn nhiều chồng chéo. 75% ý kiến của các chuyên gia cho rằng mô hình tổ chức này ở mức độ bình thường (phụ lục 3). Hiện nay, Thành phố Hà Nội có bốn Sở thực hiện chức năng quản lý đô thị gồm Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Sở Quy Hoạch Kiến Trúc, Sở Giao thông Công chính, Sở Xây dựng. Lĩnh vực QLNN về nhà đất tập chung chủ yếu ở cơ quan là Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và Sở Quy hoạch Kiến trúc. Một số chức năng của các cơ quan QLNN này liên quan đến quản lý nhà đất đô thị còn chồng chéo. Công tác quản lý đất đô thị thuộc Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất nhưng công tác quản lý quy hoạch đô thị thuộc Sở Quy hoạch Kiến Trúc, công tác quản lý nhà ở và cấp phép xây dựng thuộc Sở xây dựng. Mô hình tổ chức này không đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong quản lý và phát triển đô thị của thành phố Hà Nội, chưa kể đến sự kết hợp giữa các cơ quan này, đôi khi còn lỏng lẻo, đặc biệt trong lĩnh vực quản lý xây dựng đô thị.

Thứ tư, mức độ phối hợp hoạt động giữa các bộ phận trong bộ máy quản lý tuy đã có những tiến bộ nhưng còn bộc lộ một số hạn chế. Các Sở - Ngành thực hiện chức năng quản lý đô thị ở Thành phố Hà Nội đều có các phòng ban chuyên môn, các ban quản lý dự án và các công ty kinh doanh trực thuộc. Theo cơ cấu tổ chức này, chức năng QLNN và chức năng kinh doanh của các doanh nghiệp nhà

nước không tách rời nhau. Vì lý do này, nhiều chính sách ban hành của Nhà nước mang tính chủ quan, mang lại lợi ích cục bộ. Hiệu quả QLNN ở Thành phố không cao, đặc biệt hiệu quả khi tham gia điều tiết thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn hạn chế rất nhiều. Cơ cấu tổ chức cồng kềnh, chùng lặp các phòng ban, ví dụ như phòng Tổ chức hành chính, Phòng Tài Vụ cơ quan nào cũng có. Chính cơ cấu này tạo lên những lãng phí nguồn ngân sách cung cấp cho các cơ quan chính quyền hoạt động. Đây cũng chính là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng phức tạp về thủ tục hành chính trong lĩnh vực quản lý nhà đất.

Hiện nay, theo quy định của Luật đất đai 2003, Thành phố Hà Nội đã thành lập Trung tâm giao dịch BĐS và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất. Mô hình này nhằm tách dịch vụ công ra khỏi các cơ quan QLNN. Thực tế hiệu quả hoạt động của các cơ quan vẫn chưa cao. 75% ý kiến đánh giá hiệu quả hoạt động của trung tâm giao dịch BĐS là bình thường (phụ lục 3). Hoạt động của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tuy có nhiều tiến bộ hơn nhưng cũng chỉ có 62% ý kiến cho răng hoạt động của Văn phòng này là khá (phụ lục3).

Thứ năm, do bộ máy QLNN về nhà đất còn một số chồng chéo giữa công tác quản lý hành chính nhà nước và hoạt động dịch vụ công nên còn nhiều lãng phí trong chi tiêu hành chính cho bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội. Nguồn kinh phí chi cho quản lý hành chính nhà nước ở Thành phố Hà Nội năm 2006 chiếm tới hơn 40% khoản thu ngân sách từ phí và lệ phí ở Thành phố Hà Nội [15,tr50].

2.2.2. Nguồn nhân lực làm việc trong bộ máy QLNN về nhà đất

Hệ thống tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội đang xảy ra tình trạng mất cân đối về cơ cấu ngành nghề. Số người được đào tạo theo ngành nghề chuyên môn khác với nhiệm vụ đang thực hiện chiếm tỷ trọng cao. Đây cũng là một trong những nguyên nhân làm ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả công tác QLNN về nhà đất. Xét riêng đối với cơ quan Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội, số người được đào tạo đúng ngành nghề theo yêu cầu công việc chỉ chiếm trung bình khoảng 30-35%

Bảng 2.8. Cơ cấu ngành nghề được đào tạo của cán bộ địa chính

	Đo đạc bản đồ	Quản lý ruộng đất	Xây dựng – Kiến trúc	Luật	KT - TC -TK	Tin học	Ngành khác
Cơ cấu ngành nghề theo hiện trạng trong toàn Ngành	19,8%	9,3%	18,4%	7,6%	11,1%	0,3%	33,5%
Cơ cấu ngành nghề theo yêu cầu công việc	35.75%	21.75%	16.5%	8.75%	10.75%	4.5%	2%

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội [34,tr30]

Theo ý kiến đánh giá của các chuyên gia, có 65% đánh giá là ở mức bình thường (phụ lục3) về trình độ đội ngũ cán bộ, công chức làm việc trong bộ máy QLNN về nhà đất. Điều này được phản ảnh qua số liệu điều tra về cơ cấu trình độ cán bộ làm công tác quản lý nhà đất tại bảng 2.11. Trên thực tế, nhờ có những cải cách trong cơ cấu tổ chức của bộ máy nên đội ngũ cán bộ được tinh giản hơn. 57% ý kiến được hỏi đánh giá cơ cấu tổ chức bộ máy hiện nay của ngành Tài nguyên Môi trường và Nhà đất ở mức khá (phụ lục3). Lực lượng cán bộ công chức, viên chức thuộc ngành quản lý nhà đất trước đây chỉ tập chung vào một Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và các quận huyện, phường xã. Trước đây, họ vừa làm công tác quản lý lại vừa làm các công việc sự vụ mang tính chất hành chính, thì nay được tách ra làm việc tại các đơn vị chuyên môn trực thuộc Sở. Cách thức này vừa đảm bảo chọn lọc được những cán bộ có năng lực trình độ vào trong bộ máy quản lý vừa nâng cao tính cạnh tranh giữa các cán bộ, tách chức năng QLNN ra khỏi chức năng dịch vụ công, tạo khả năng chủ động, sáng tạo và phát huy được năng lực cán bộ viên chức.

Bảng 2.9. Cơ cấu trình độ cán bộ ngành nhà đất Hà Nội

Khối	*Đơn vị*	*Tổng số*	*Trên đại học*		*Đại học*		*Trung cấp*		*Phổ thông*	
			SL	*%*	*SL*	*%*	*SL*	*%*	*SL*	*%*

Khối quản lý nhà nước	Sở TNMTNĐ	146	4	*2.7*	118	*80.8*	14	*9.7*	10	*6.8*
	Các quận, huyện	79	0	*0*	73	*92.4*	6	*7.6*	0	*0*
	Các phường, xã, thị trấn	205	0	*0*	75	*36.6*	104	*50.7*	26	*12.7*
	Tổng, cơ cấu tổng	*430*	*4*	*0.9*	*266*	*61.9*	*124*	*28.8*	*36*	*8.4*

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội [34,tr 35]

Nguyên nhân ảnh hưởng đến hiệu quả của nguồn nhân lực làm việc trong bộ máy quản lý về nhà đất ở Thành phố Hà Nội tập trung ở những vấn đề sau:

Thứ nhất, còn nhiều sự chồng chéo, trùng lắp về chức năng, thẩm quyền và phân tán vì có nhiều các cơ quan đầu mối cùng có chức năng QLNN về nhà đất. Sự bất hợp lý ở đây là đối tượng quản lý đất đai và nhà ở gắn liền với nhau trên từng địa bàn, trong khi đó lại có nhiều các Bộ, Ngành thực hiện chức năng QLNN một cách phân tán, cho nên dẫn đến sự chồng chéo là khó tránh khỏi. Thực trạng hiện nay Bộ Tài nguyên Môi trường QLNN về đất đai, Cục quản lý Nhà thuộc Bộ Xây dựng QLNN về nhà ở. Tương tự, ở địa phương cũng có sự phân công chức năng quản lý nhà như vậy. Trên thực tế hoạt động quản lý đô thị thì không thể xử lý các công việc về nhà đất một cách tách biệt như thế được. Vậy nên đến nay, thị trường nhà ở, đất ở với rất nhiều loại công việc hiện nay không rõ cơ quan nào quản lý và chịu trách nhiệm.

Thứ hai, ngành quản lý nhà đất còn mới, chưa có hệ thống lý thuyết hoàn chỉnh đào tạo cán bộ chuyên nghiệp. Từ năm 1986, đứng trước sự nghiệp đổi mới của Đảng ta, đặc biệt là sự đổi mới tư duy kinh tế, công tác quản lý nhà đất được quan tâm, ngành quản lý nhà đất mới được củng cố phát triển trong đó cơ bản là những hoạt động quản lý liên quan đến nhà đất. Việc xây dựng hệ thống lý thuyết hoàn chỉnh về quản lý nhà đất cũng như công tác đào tạo bồi dưỡng đội ngũ cán bộ địa chính chuyên nghiệp còn đang được hoàn thiện từng bước. 45% ý kiến đánh giá của các chuyên gia ở mức khá (phụ lục 3), với cơ cấu ngành nghề có 21% cán bộ

đào tạo ngành quản lý ruộng đất và 35% cán bộ được đào tạo từ ngành đo đạc bản đồ tính trên tổng cơ cấu ngành nghề chung toàn ngành quản lý nhà đất Thành phố Hà Nội (bảng 2.9). Điều này cho thấy, trong những năm tới, cơ cấu này cần phải được điều chỉnh cho phù hợp hơn.

Bên cạnh đó, cán bộ địa chính phường, xã, thị trấn có nhiều điểm yếu về năng lực chuyên môn, kỹ năng hành chính và trình độ chưa tương xứng với tính chất của hoạt động quản lý nhà đất. Qua điều tra, nhìn chung đa số cán bộ địa chính cấp phường, xã còn chắp vá từ nhiều nguồn khác nhau và rất hạn chế trong việc sử dụng các phương pháp chuyên môn. Có hơn 50% cán bộ ở phường xã chỉ có bằng Trung cấp (bảng 2.9). Mức độ kiến thức về tin học, hành chính, pháp luật, phân hạng đất, định giá nhà đất, cơ cấu cán bộ có trình độ tin học chỉ chiếm 4,5% (bảng 2.9). Khả năng tuyên truyền, giáo dục, vận động, kiểm tra việc thực hiện pháp luật nhà đất còn yếu và chưa được thực hiện thường xuyên. Tuy hầu cán bộ, công chức ngành nhà đất nắm rõ một số chính sách nhà đất, nhưng khi triển khai tại địa phương đã không biết vận dụng hiệu quả kiến thức vào hoạt động quản lý. Bên cạnh đó một số cán bộ còn yếu về kỹ năng hành chính, phong cách làm việc, tinh thần trách nhiệm, gây mất lòng tin của nhân dân.

Thứ ba, khối lượng công việc QLNN đối với lĩnh vực nhà đất quá lớn, không tương xứng với số lượng biên chế hiện nay.Ước tính ở Hà Nội cần tới số lượng 4,56 triệu "công" để hoàn thiện hệ thống hồ sơ địa chính, tương đương với việc sử dụng 1000 lao động trong vòng 18 năm thực hiện. Căn cứ vào thực tế tình hình như hiện nay, nếu sử dụng hết số lượng cán bộ ngành Tài nguyên Môi trường và Nhà đất các cấp và lực lượng đo đạc khoảng 820 người để chuyên thực hiện công tác này thì sau 8 năm mới thực hiện xong. Bên cạnh đó, việc buông lỏng quản lý nhà đất trước đây và sự biến động giá nhà đất khiến số vụ tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà đất và số vụ vi phạm pháp luật đất đai tăng nhanh (chiếm 79 % số đơn đề nghị giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo) [49,tr 5]. Điều đó cũng đòi hỏi cơ quan QLNN về Tài nguyên Môi trường và Nhà đất các cấp phải dành nhiều thời gian và lực lượng để giải quyết.

Thứ tư, sự thiếu vắng và chưa hình sự hoá các chế tài nghiêm khắc trong việc xử lý vi phạm pháp luật nhà đất. Đây là một nguyên nhân dẫn đến người sử dụng đất, sở hữu nhà coi thường việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà đất. Việc chậm hoàn thiện các chính sách quản lý về thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng đã tạo ra sự bỏ sót việc quản lý BĐS đặc biệt là nhà ở, đất ở đô thị. Mặc dù công tác giải quyết khiếu nại tố cáo của các cơ quan QLNN về lĩnh vực nhà đất tương đối cao (hơn 90%) (phụ lục 3), thực tế vấn đề khiếu nại, tố cáo của công dân liên quan đến nhà đất vẫn còn tồn tại và diễn biến phức tạp.

2.2.3. Thể chế quản lý nhà nước về nhà đất và thị trường nhà đất đô thị

Kết quả của các chính sách QLNN thể hiện ở khả năng tạo một môi trường kinh tế vĩ mô và kinh tế vi mô trong đó có những hình thức kích thích đúng cho hoạt động kinh tế, tạo một cơ sở hạ tầng thể chế - quyền sở hữu tài sản, hòa bình, luật pháp và trật tự, những quy tắc có khả năng khuyến khích đầu tư dài hạn. Kết quả thực hiện được của các chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị được đánh giá theo hai góc độ sau: *1/Hiệu lực hoạt động văn bản pháp luật liên quan đến QLNN về nhà đất; 2/ Kết quả các chính sách can thiệp của Nhà nước vào thị trường.*

2.2.2.1. Hiệu lực hoạt động của các văn bản pháp luật liên quan đến QLNN về nhà đất và thị trường nhà ở, đất ở Hà nội giai đoạn 1988-2006

a/ Giai đoạn 1988-1998

Việc ban hành các văn bản pháp luật về quản lý, sử dụng nhà đất đô thị của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội là việc thể chế hoá đường lối chính sách của Đảng, đáp ứng yêu cầu quản lý xã hội bằng pháp luật, xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN Việt nam. Hiến pháp năm 1992 quy định: *"Uỷ ban nhân dân trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn do pháp luật quy định, ra quyết định, chỉ thị và kiểm tra việc thi hành những văn bản đó căn cứ vào Hiến pháp, luật, Nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước, văn*

bản của cơ quan nhà nước cấp trên, Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp, Uỷ ban nhân dân ban hành Quyết định, Chỉ thị ".

Theo thống kê của Bộ Tư pháp, văn bản pháp qui về quản lý đất đai ban hành ở Việt nam từ khi có Luật đất đai 1988 đến năm 1997 có 118 văn bản. Cơ quan ban hành các văn bản này bao gồm TW Đảng, Ủy Ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ, và các Bộ, Ngành nhằm cụ thể hóa thực hiện Luật đất đai. Điều đó thể hiện lĩnh vực QLNN về đất đai từ nhiều năm nay là một nội dung rất quan trọng, có ảnh hưởng lớn đến nhiều lĩnh vực KTXH. Việc ban hành các văn bản để thực hiện Luật đất đai đã được Nhà nước quan tâm, chú ý nhằm đưa luật pháp vào cuộc sống, QLNN bằng pháp luật, xây dựng nhà nước pháp quyền XHCN.

Số liệu thống kê từ Sở Tư pháp Thành phố Hà Nội cho biết số lượng văn bản QLNN về đất đai của Uỷ Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội ban hành là 67 văn bản. Trong đó có 46 văn bản đã hết hiệu lực thi hành, UBND Thành phố xem xét ra quyết định bãi bỏ và 21 văn bản cần phải nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với Luật đất đai 1993, các văn bản pháp luật của Chính phủ và của các Bộ, ngành thuộc Chính phủ.

Thực hiện luật ban hành các văn bản quy phạm pháp luật năm 1997 và chỉ thị số 51/TTg ngày 24/1/1997 của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức triển khai thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và tiến hành đợt tổng rà soát và hệ thống hoá văn bản quy phạm pháp luật trong 2 năm 1997-1998 theo kế hoạch chung của Chính phủ. Ngày 26/4/1999, Uỷ ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 26/1999/QĐ-UB về việc công bố danh mục văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của UBND Thành phố Hà Nội. Theo quyết định này, có 102 văn bản quy phạm pháp luật do UBND Thành phố ban hành từ 1/1/1976 đến 31/12/1996 còn hiệu lực thi hành trong đó có 12 văn bản về đất đai.

Năm 1999 Sở Địa chính Nhà đất tiếp tục tiến hành tổng rà soát hệ thống hoá văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng Nhân dân, Uỷ ban Nhân dân ban hành trong lĩnh vực QLNN về địa chính - nhà đất. Kết quả như sau :

Từ năm 1988 đến hết năm 1998, Uỷ ban nhân dân Thành phố đã ban hành 107 văn bản để thực hiện luật đất đai và các quy định pháp luật về đất đai của Nhà nước, trong đó bao gồm 28 chỉ thị, 74 quyết định, 5 văn bản khác.

Từ 1988 đến 14/10/1993 có 32 văn bản chiếm 29,9% tổng số văn bản ban hành trong 10 năm.

Từ 15/10/1993 đến hết 1998 có 75 văn bản, chiếm 70,1%, các văn bản này được hệ thống hoá trong tập văn bản pháp qui của Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân Thành phố theo từng quý.

Trong số 107 văn bản, số văn bản đã hết hiệu lực là 59 văn bản, bằng 55,1%, 20 văn bản cần sửa đổi bổ sung, bằng 18,7%, 28 văn bản còn hiệu lực, bằng 26,2%.Trong 28 văn bản còn hiệu lực có 13 Chỉ thị, 12 Quyết định và 3 văn bản khác. Giai đoạn trước 15/10/1993 chỉ có 1 văn bản (3,6%) sau 15/10/1993 là 27 văn bản (96,4%).

Như vậy, trong 107 văn bản thực hiện luật đất đai và có liên quan do Uỷ ban Nhân dân Thành phố đã ban hành hiện còn 48 văn bản đang được áp dụng (trong đó có 20 văn bản cần được điều chỉnh bổ sung). Chủ yếu các văn bản này đều được ban hành sau Luật đất đai 1993 (chiếm 95% số cần sửa đổi và 96,4% số văn bản còn hiệu lực thi hành)

Bảng 2.10.Thống kê kết quả rà soát các văn bản do Uỷ ban Nhân dân Thành phố ban hành thực hiện Luật đất đai từ 1988 đến hết 1998.

	Tổng số		**Hết hiệu lực**		**Cần sửa đổi**		**Còn hiệu lực**	
	S.lượng VB	Tỷ lệ %	S.lượng VB	Tỷ lệ %	S.lượng VB	Tỷ lệ %	S.lượng VB	Tỷ lệ %
A.Phân theo thời gian								
1-Tổng số VB	107	100	59	55,1	20	18,7	28	26,2
2.VB từ 1988 đến 14/10/93	32	100	30	93,7	1	3,2	1	3,2
2/1 Tính theo (%)	29,9	100	50,8	38,7	5		3,6	
3.VB từ 15/10/93 đến hết 1998	75		29		19	25,3	27	36
3/1 tính theo(%)	70,1	100	49,2		95		96,4	
B. Phân theo loại VB								

4. Chỉ thị	28		12		3	10,7	13	46,4
4/1 Tính theo (%)	26,2	100	20,3	42,9	15		46,4	
5.Quyết định	74		45		17	23,	12	16,2
5/1 Tính theo (%)	69,1	100	76,3	60,8	85		3	
6. Văn bản khác.	5		2		-	-	42,9	60
6/1 Tính theo (%)	4,7	100	3,4	40	-		10,7	

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội [37,tr3]

Phân tích theo nội dung các văn bản quy phạm pháp luật do Uỷ ban Nhân dân Thành phố ban hành để thực hiện Luật đất đai cho thấy các quy định thuộc về lĩnh vực tài chính đất đai như giá đất, đền bù thiệt hại, lệ phí, tiền thuê đất, thuế đất chiếm tỷ trọng cao nhất, chiếm 39,2% số văn bản ban hành, nhưng nó cũng chiếm 49,1% số văn bản đã hết hiệu lực, số còn hiệu lực thi hành và cần sửa đổi bổ sung chiếm 27,1%. Điều đó chứng tỏ đây là vấn đề được quan tâm nhất, nhưng cũng biến động nhiều nhất. Sự biến động này ảnh hưởng lớn đến thị trường BĐS, đặc biệt là nhà đất đô thị.

Bảng 2.11. Phân tích nội dung các văn bản thực hiện luật đất đai do UBND Thành phố ban hành từ 1988 đến 1998.

Phân chia theo nội dung văn bản	Tổng số văn bản đã ban hành		Văn bản hết hiệu lực		Văn bản còn hiệu lực và cần sửa đổi bổ sung	
	SL VB	Tỷ lệ %	SL VB	Tỷ lệ %	SL VB	Tỷ lệ %
Tổng	107	100	59	100	48	100
-Về tài chính đền bù	42	39,2	29	49,1	13	27,1
-Về giao đất, cấp GCN	19	17,7	10	16,9	9	18,7
-Về quy hoạch, KH	3	2,8	1	1,7	2	4,2
-Về chính sách tổ chức	29	27,1	12	20,3	17	35,4
Về Thanh tra, giải quyết tranh chấp	5	4,7	2	3,4	3	6,2
-Thống kê, đo đạc bản đồ	5	4,7	3	5,1	2	4,2
-Khác	4		2		2	

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội [37,tr4]

Những văn bản do Uỷ ban Nhân dân Thành phố ban hành đã góp phần tăng cường hiệu lực và nâng cao hiệu quả QLNN về đất đai trên địa bàn liên quan trực

tiếp đến hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở trong thời kỳ này, tạo điều kiện phát triển KTXH, ổn định chính trị, trật tự an toàn xã hội nâng cao đời sống nhân dân.

Đánh giá tổng quát về chính sách, pháp luật đất đai của cả nước chúng ta trong thời kỳ này có thể đưa ra một số nhận xét liên quan đến thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng như Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên Môi trường) nhận định: *" Trong quá trình đổi mới, Đảng và Nhà nước đã xác định rõ hơn vai trò của đất đai. Chính sách, pháp luật đất đai đang từng bước được hoàn thiện để đáp ứng yêu cầu của sự nghiệp xây dựng và bảo vệ đất nước. Luật đất đai 1987 tiếp đến là Luật đất đai năm 1993 đã cụ thể hoá những quy định về đất đai theo hiến pháp 1980 và Hiến pháp 1992, đã thể chế hoá chính sách đất đai của Đảng theo Nghị quyết Đại hội VI.VII. Hệ thống pháp luật và chính sách đất đai đã được hình thành từng bước, đáp ứng được nhu cầu quản lý và sử dụng đất, tạo cơ sở pháp lý để củng cố chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đồng thời nâng cao trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi của người sử dụng đất. Quan hệ sản xuất trong nông nghiệp được xác lập trên cơ sở giao đất cho các hộ gia đình để sử dụng ổn định và lâu dài đã trở thành động lực thúc đẩy nền sản xuất nông nghiệp nước ta lên một mặt bằng mới. Không những giải quyết được vấn đề an toàn lương thực quốc gia mà còn có gạo xuất khẩu. Diện tích đất phủ rừng từng bước được khôi phục. Đời sống nhân dân và bộ mặt nông thôn được cải thiện rõ rệt. Rõ ràng sự đổi mới về chính sách quản lý đất đai là một yếu tố hết sức quan trọng trong việc thúc đẩy phát triển KTXH*".

Bên cạnh những tiến bộ, hệ thống pháp luật và chính sách đất đai thời kỳ này còn thể hiện một số hạn chế sau:

Thứ nhất, hệ thống các văn bản pháp luật ban hành giai đoạn này trong lĩnh vực quản lý nhà đất chưa đủ quy định để điều chỉnh các mối quan hệ đất đai như: Giải quyết các tồn tại do lịch sử để lại, phạm vi thực hiện 5 quyền của người sử dụng đất, cơ chế định giá đất; chế độ quản lý chất lượng đất đai, bảo vệ, cải tạo, bồi dưỡng đất đai; chính sách khai thác đất chưa sử dụng, đất hoang hoá

Thứ hai, năm 1994, Nhà nước mới ban hành nghị định 60/CP quy định về việc cấp GCN quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở cho người dân và Nghị định 61/CP về bán nhà thuộc sở hữu nhà nước. Hệ thống các văn bản hướng dẫn kèm theo các chính sách này đã cho phép người dân được cấp GCN quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở làm cơ sở cho các giao dịch chuyển nhượng trên thị trường nhà đất đô thị. Tuy nhiên, chính sách ban hành trong giai đoạn này gặp nhiều vướng mắc trong triển khai, khó giải quyết vấn đề tái định cư cho dân và dễ gây tiêu cực trong giao đất và đền bù khi Nhà nước thu hồi đất;

Thứ ba, các chế tài để giải quyết đơn từ tố cáo, khiếu nại tranh chấp đất đai còn thiếu, chưa hiệu quả. Tình trạng khiếu kiện, tranh chấp nhà đất đô thị thường xuyên xảy ra và còn nhiều vướng mắc trong các chính sách giải quyết.

Thứ tư, trong thời gian này, công tác tuyên truyền giáo dục Luật Đất đai và các chính sách quản lý sử dụng đất trong xã hội chưa được quan tâm dúng mức. Báo cáo công tác chỉ đạo, điều hành của Uỷ ban Nhân dân Thành phố nhiệm kỳ 1994-1999 đã chỉ rõ: " . . . *Rất cần được xây dựng, ban hành những chính sách mới, nhất là các chính sách về nhà, đất, về đền bù, giải phóng mặt bằng cho phù hợp với tình hình phát triển của kinh tế thị trường trong giai đoạn hiện nay*".

b/ Giai đoạn 1998 - 2006

Năm 2001, Báo cáo Chính trị tại Đại hội Đảng toàn quốc, khoá IX, nêu rõ: *" . . . Hình thành và phát triển thị trường BĐS, bao gồm cả quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; từng bước mở rộng thị trường BĐS cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư".* Chủ trương này đã đưa quyền sử dụng đất tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị và hướng tới mở rộng nguồn lực đầu tư từ nước ngoài. Ngày 12-3-2003, Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành TW Đảng, khoá IX, nhấn mạnh: " . . . *Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực và nguồn vốn to lớn của đất nước; quyền sử dụng đất là hàng hoá đặc biệt".*

Chính sách đất đai phải bảo đảm hài hoà lợi ích của Nhà nước, người đầu tư và người sử dụng đất. Đổi mới phải phù hợp với đường lối phát triển nền kinh

tế thị trường định hướng XHCN. Chủ động phát triển vững chắc thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng, có sự quản lý và điều tiết của Nhà nước với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo; không tách rời thị trường quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất. Chủ trương đổi mới đã coi đất đai là nguồn lực, nguồn vốn, tức là đã thấy nguồn vốn đầu tư từ nội lực đang tiềm ẩn trong đất đai và BĐS; đã đặt yêu cầu hoàn chỉnh hệ thống các chính sách tài chính đất đai phù hợp với cơ chế thị trường, làm cơ sở cho việc hình thành các công cụ kinh tế để điều tiết lợi ích từ sử dụng đất; đã coi quyền sử dụng đất là hàng hoá trong thị trường.

Luật Đất đai năm 2003 được Quốc hội thông qua vào tháng 11 năm 2003, đã quy định áp dụng cơ chế một giá đất phù hợp với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường; xoá bỏ cơ chế "xin - cho" về đất; hình thành hệ thống quản lý công khai, minh bạch trên cơ sở hệ thống đăng ký đất đai thống nhất và các trình tự thủ tục hành chính rất rõ ràng; công khai hoá từ khâu quy hoạch sử dụng đất, cách tiếp cận quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư, trình tự bồi thường, hỗ trợ, tái định cư giải phóng mặt bằng; xử lý đúng bản chất giá trị của việc chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, bảo đảm quyền lợi của nhà đầu tư và quyền lợi của người bị thu hồi đất.

Sau khi Luật đất đai 2003 ra đời, hệ thống các văn bản pháp luật về quản lý đất đai của TW đồng loạt ban hành như Nghị định 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai, Nghị định 182/2004/NĐ-CP và một số thông tư hướng dẫn. Tại Thành phố Hà Nội, hàng loạt các văn bản liên quan đến quản lý nhà ở, đất ở đô thị được ban hành. Thống kê giai đoạn 2004-2005 cho biết số lượng Văn bản quy phạm pháp luật đã hết hiệu lực thi hành gồm 29 Văn bản. Văn bản Quy phạm pháp luật cần phải sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới để thay thế theo Luật đất đai năm 2003 gồm 47 văn bản; Văn bản quy phạm pháp luật còn hiệu lực thi hành sau khi có Luật đất đai năm 2003 gồm 31 văn bản.

Có thể nói, vai trò QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở được nâng cao rõ dệt. Bằng các chính sách can thiệp vào thị trường nhà đất đô thị, Nhà nước thừa

nhận và tạo điều kiện cho thị trường nhà ở, đất ở đô thị hoạt động và phát triển. Giai đoạn này, hàng loạt các văn bản quy phạm pháp luật được ban hành liên quan đến lĩnh vực nhà đất như Luật xây dựng 2003; Luật Nhà ở 2005; Luật kinh doanh BĐS 2006. Đây là những hành lang pháp lý quan trọng thúc đẩy hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong khuôn khổ cho phép của pháp luật. Tuy nhiên, theo nhận xét của các chuyên gia, có tới 56% đánh giá mức độ ổn định của các chính sách ở giai đoạn này là ở dưới mức bình thường [phục lục 3). Điều này cũng phản ảnh một tình trạng thực tế là tuy các chính sách quản lý của Nhà nước đối với thị trường dần đi vào ổn định nhưng sự thay đổi nhanh của các chính sách cũng góp một phần không nhỏ vào sự bất ổn định của thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội trong thời gian vừa qua.

2.2.2.2. Kết quả các chính sách quản lý nhà nước đối với hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội, những tồn tại và nguyên nhân

Từ sau ngày đổi mới đất nước theo Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ IV năm 1986, Nhà nước đã ban hành nhiều cơ chế tài chính liên quan đến lĩnh vực nhà đất về chính sách thuế, lệ phí, giá nhà ở, đất ở để ổn định, điều tiết và quản lý thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở nói riêng. Với những cơ chế chính sách nhà nước ban hành đã dần dần đưa thị trường nhà ở hoạt động theo quỹ đạo quản lý của Nhà nước. Tuy nhiên vì đây là một loại thị trường đặc biệt, hàng hóa trao đổi trên thị trường là loại hàng hóa đặc biệt, rất nhạy cảm và luôn luôn biến động về giá cả theo quy luật cung, cầu nên các cơ chế chính sách hiện hành chưa đáp ứng được yêu cầu quản lý tốt thị trường này.

Sử dụng phương pháp điều tra xã hội học lấy ý kiến đánh giá của các chuyên gia về một số chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị có thể rút ra một số nhận xét.

Thứ nhất, các chính sách can thiệp của Nhà nước đối với thị trường đã có những ảnh hưởng nhất định. Tốc độ cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho người dân ở Thành phố Hà Nội được đẩy nhanh đã tạo điều kiện cho

các hoạt động giao dịch mua bán trên thị trường thực hiện nhanh chóng, thuận lợi và đúng theo pháp luật.

Thứ hai, Các chính sách thuế về nhà đất, đặc biệt các thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính đơn giản đã khuyến khích được người dân thực hiện đăng ký các giao dịch mua bán với cơ quan nhà nước, hạn chế được giao dịch "chui" trên thị trường.

Thứ ba, Các chính sách thu hút đầu tư của Thành phố vào phát triển nhà ở Hà Nội chưa mang lại hiệu quả cao. Trong thời gian tới, Thành phố cần phải có các chính sách hợp lý để thúc đẩy đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Phần dưới đây sẽ phân tích cụ thể thực trạng tác động của một số chính sách đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị mà tác giả rút ra ba nhận xét ở trên.

a/ Chính sách thuế, phí và lệ phí.

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất ra đời năm 1992 đánh dấu một bước phát triển mới của chính sách nhà nước điều chỉnh mối quan hệ mua bán trên thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng. Tuy nhiên, Luật ra đời mới chỉ giải quyết được vấn đề thu ngân sách cho Nhà nước mà chưa tính đến lợi ích lâu dài tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở. Lý do chính là việc tính thuế chuyển quyền sử dụng đối với đất ở, đất xây dựng công trình khi thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất là quá cao (20% giá trị đất theo giá đất do Nhà nước quy định). Ở thời điểm này, việc ban hành luật thuế chuyển quyền sử dụng đất đã không tạo điều kiện thúc đẩy thị trường phát triển đôi khi còn mang ảnh hưởng tiêu cực tới hoạt động của thị trường. Các hoạt động giao dịch mua bán nhà đất trên thị trường hầu như đều diễn ra ngầm, giấy tờ viết tay là chủ yếu, không thông qua việc chứng nhận của cơ quan nhà nước.

Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất ban hành ngày 21/12/1999 và kèm theo đó là Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 8/6/2000 đã có những cải tiến đáng kể. Điểm nổi bật trong việc sửa đổi luật đó là thuế chuyển quyền sử dụng đất ở gắn liền với quyền sở hữu nhà ở chỉ còn 4% giá được tính theo giá do Nhà nước quy định. Chính sách này ra đời

cùng với chính sách cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã tạo điều kiện cho các giao dịch trên thị trường được thuận lợi. Người bán và người mua trên thị trường tự nguyện thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi tiến hành các thủ tục giao dịch trên thị trường. Như vậy Nhà nước sẽ tránh được việc thất thu ngân sách.

Theo quy định nhà nước khi thực hiện kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và khi chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, người mua phải nộp phí trước bạ 1% theo giá đất do Nhà nước quy định và 1% giá nhà ở xác định theo giá thị trường. Quy định này đảm bảo chủ sử dụng đất ở và sử hữu nhà ở được Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu và quyền sử dụng hợp pháp.

Việc Nhà nước từng bước có những cải tiến trong chính sách thuế, phí và lệ phí, đã tạo điều kiện cho hoạt động mua bán trên thị trường diễn ra thuận lợi và minh bạch. Bên cạnh đó, do Nhà nước chưa có một hệ thống chính sách đồng bộ về thuế để điều tiết thị trường nên hoạt động thị trường nhà ở, đất ở đô thị còn nảy sinh một số bất hợp lý sau:

Thứ nhất, tạo ra tình trạng đầu cơ do lơi nhuận siêu ngạch khi kinh doanh trong lĩnh vực nhà đất tạo ra.

Thứ hai, xuất hiện tình trạng thu thuế nhiều lần trên cùng một công trình. Khi ngôi nhà được xây dựng mới phải kê khai đăng ký và nộp lệ phí trước bạ để được Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu, quyền sử dụng. Nhưng mỗi khi thay đổi chủ sở hữu mới lại phải kê khai đăng ký lại và tiếp tục nộp lệ phí trước bạ mặc dù trong suốt quá trình sử dụng, nhà ở không có thay đổi về kết cấu. Như vậy cùng một ngôi nhà, mỗi lần thay đổi chủ là một lần phải nộp lệ phí trước bạ. Đây là một vấn đề cần phải xem xét lại.

Thứ ba, dễ nảy sinh tình trạng hưởng lợi bất bình đẳng. Các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội do Nhà nước đầu tư nhằm chỉnh trang và phát triển đô thị, nâng giá trị sử dụng đất, tạo ra địa tô cấp sai rất lớn, nhưng người hưởng lợi không chịu một nghĩa vụ tài chính nào. Khi tiến hành quy hoạch làm cho một số người tự nhiên được hưởng lợi và một số người bị thiệt hại. Một số người khi có nhà đang ở trong

hẻm được giải tỏa ra mặt tiền, khi đó giá đất và giá nhà tăng vọt, trong khi một số người đang ở mặt tiền thì bị giải tỏa với giá đền bù nhiều khi chưa bù đắp được giá cả theo hiện trạng. Hiện nay chúng ta vẫn chưa có chính sách thuế và phí, lệ phí để điều tiết tình huống này.

Những đánh giá này cũng phù hợp với cách nhìn nhận của các chuyên gia. Qua điều tra khảo sát có tới 65 % cho rằng chính sách thuế về nhà đất hiện nay chỉ ở mức độ phù hợp bình thường đối với tình hình thực tế hoạt động tên thị trường hiện nay (phụ lục 3). Như vậy, trong thời gian tới Nhà nước cần có những giải pháp mới cho chính sách này nhằm đảm bảo quyền lợi của Nhà nước và những đối tượng tham gia thị trường đồng thời phải hạn chế được những tiêu cực trên thị trường do tốc độ quay vòng mua bán BĐS quá nhanh.

b/ Chính sách giá đất

Bàn về chính sách giá đất quả lá quá phức tạp. Theo quy định hiện nay của Nhà nước, giá nhà đất có nhiều cách phân loại khác nhau như giá mua bán, giá thuê, giá bảo hiểm, giá hạch toán, giá do Nhà nước quy định, giá thị trường.Trong nghiên cứu này, chúng ta chỉ xem xét chính sách giá do Nhà nước quy định.

Nhà nước đã ban hành và nhiều lần sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai để làm cơ sở pháp lý cho việc quy định giá đất để tính toán các loại thuế và lệ phí liên quan đến nhà đất. Giá đất do Nhà nước quy định mỗi thời kỳ đều khác nhau do ảnh hưởng của thị trường. Nghị định số 80/CP ngày 6/11/1993 của Chính phủ là nghị định đầu tiên đề cập đến giá đất. Tuy nhiên, Nghị định này mới chỉ có giá tối đa và tối thiểu, chưa hướng dẫn chi tiết phương pháp xác định giá đất và phạm vi áp dụng cho từng lĩnh vực. Ngày 17/8/1994 Chính phủ ban hành Nghị định số 87/CP thay thế cho Nghị định số 80/CP quy định chi tiết hơn về khung giá các loại đất. Nghị định này đã có nhiều tiến bộ thể hiện ở chỗ :

Thứ nhất, thông qua Nghị định này, Chính phủ đã ban hành khung giá đất làm căn cứ để UBND cấp Tỉnh quy định giá các loại đất của từng địa phương. Giá các loại đất do UBND cấp tỉnh quy định làm cơ sở để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất; thu tiền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất; tính giá trị tài sản khi giao đất,

bối thường thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Như vậy với Nghị định này, giá đất do Nhà nước quy định chỉ dùng trong quan hệ thanh toán giữa Nhà nước với người sử dụng đất. Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các cá nhân, tổ chức, hộ gia đình với nhau do thị trường quyết định.

Thứ hai, Nghị định này đã đưa ra phương pháp xác định giá đất chưa thật khoa học. Nguyên tắc xây dựng giá đất chủ yếu theo tiêu chuẩn " vị trí" có xét đến khả năng sinh lợi của đất, quan hệ cung cầu và tham khảo giá đất thực tế. Nghị định này đồng thời quy định giá tối thiểu và giá tối đa nhằm hạn chế những trường hợp định giá đất không phù hợp với khả năng sinh lợi của đất.

Ngày 16/11/2004 Chính phủ ban hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất thay thế Nghị định số 87/CP. Đây là một bước tiến bộ lớn của Chính phủ đối với chính sách về giá đất. Nghị định này đã cụ thể hóa tinh thần của Luật đất đai 2003 là xác định giá đất theo giá thị trường có tính đến các yếu tố ảnh hưởng. Giá đất do Nhà nước ban hành được điều chỉnh hàng năm theo giá thị trường. Theo đó, từ ngày 1/1/2005, mỗi mét vuông đất sẽ có giá thấp nhất là 500 đồng và tối đa có thể lên đến 67,5 triệu đồng.

Uỷ Ban Nhân Dân các Tỉnh, Thành phố trực thuộc TW tự quyết định, công bố vào ngày đầu tiên của mỗi năm để địa phương thực hiện dựa trên mức giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương. Khung giá đất mới đã hiện thực hóa tinh thần Luật đất đai 2003 là coi giá trị quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt, hạn chế cơ chế xin, cho trong giao đất và đảm bảo quyền lợi cho những đối tượng được nhận đền bù. Khung giá đất cũng đảm bảo cơ chế một giá cho mọi mục đích: Bồi thường giải tỏa, giao đất, tính thuế sử dụng đất . . ., bình đẳng giữa các doanh nghiệp Nhà nước và các thành phần kinh tế khác trong giao đất. Một bước tiến quan trọng nữa là với mức giá đất sát với giá thị trường, các đơn vị sử dụng đất buộc phải tính toán hợp lý nhu cầu sử dụng đất, tránh tình trạng nhu cầu thấp nhưng xin nhiều đất để dành hoặc sử dụng vào những mục đích khác.

Đối với Thành phố Hà Nội, bám sát những thay đổi về chính sách giá đất của Chính phủ, Thành phố ban hành những chính sách giá thay đổi từng thời kỳ. Từ năm 2004 đến nay, UBND Thành phố Hà nội ban hành quy định về giá đất trên địa bàn Hà Nội theo giá thị trường ở từng năm. Việc xác định mức giá tại mỗi vị trí ở Thành phố Hà nội làm căn cứ quan trọng để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước trong các hoạt động giao dịch nhà ở, đất ở đô thị.

Phân tích thực trạng chính sách về giá nhà đất, chúng ta có thể rút ra một số kết luận sau :

Thứ nhất, việc ban hành các chính sách nhà đất qua từng thời kỳ có những tiến bộ, chính sách về sau tiến bộ hơn chính sách ban hành trước. Giá đất được xác định tuy đã tính đến yếu tố thị trường nhưng vẫn chưa sát với thực tế. Có thời điểm trước 2004, giá đất do Thành phố Hà Nội quy định chỉ tính bằng 20-30% so với giá thị trường. Do giá đất theo quy định của Thành phố như vậy nên đã gây ảnh hưởng lớn đến nguồn thu ngân sách do các hoạt động mua bán trên thị trường. Thời điểm sau này, giá đất được quy định căn cứ theo giá thị trường tính hàng năm nhưng thực tế giá do UBND Thành phố Hà Nội ban hành cũng chỉ bằng 50%-60% so với giá thị trường . Theo đánh giá của các chuyên gia có tới 77% cho rằng năng lực định giá đất của Thành phố Hà Nội ở mức độ bình thường. (phụ lục 3).

Thứ hai, một yếu điểm của chính sách giá là do phương pháp xác định giá đất chưa hợp lý, hạn chế về việc thu thập, phân tích số liệu thực tế trong khi đó giá trên thị trường luôn biến động. Điều này dẫn đến tình trạng giá đất do Thành phố Hà Nội quy định về mặt luật pháp là ban hành theo giá thị trường nhưng thực tế thường chỉ bằng 60%-70% so với giá thị trường. 67% ý kiến đánh giá về phương pháp định giá hiện nay đang thực hiện ở Thành phố Hà Nội ở mức độ bình thường (Phụ lục3).

Thứ ba, giá đất này chỉ làm căn cứ để tăng thu ngân sách từ những hoạt động tài chính về đất nhưng vẫn không mang lại hiệu quả tối ưu của việc thu ngân sách cho Thành phố Hà Nội do mức giá ban hành quá thấp so với giá trị thực trên thị trường. Tình trạng đầu cơ trên thị trường không giảm nhờ chính sách giá kiểu này.

Tóm lại, trong thời gian tới, UBND Thành phố Hà Nội cần có những phương pháp định giá đất hợp lý theo nguyên tắc sát giá thị trường nhằm tạo sự ổn định và phát triển cho thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

c/ Chính sách xác lập sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở

Ngày 5/7/1994 Chính phủ ban hành Nghị định số 61/CP về mua bán và kinh doanh nhà ở và Nghị định số 60/CP về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Đây là hai Nghị định mang nhiều ưu điểm tích cực, khẳng định về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân.

Tính đến tháng 6 năm 2007, tổng số hồ sơ kê khai cấp GCN theo Nghị định 60/CP và 61/CP là 449.023 hồ sơ, trong đó có 27.300 hồ sơ chưa đủ điều kiện cấp GCN. Số lượng GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp được 417.928 GCN, đạt 99,1% so với tổng số hồ sơ đã kê khai đủ điều kiện cấp GCN [43,tr2]. Nhà nước thực hiện chính sách cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở sẽ tạo điều kiện cho người bán và người mua tham gia giao dịch thuận lợi trên thị trường và Nhà nước cũng có điều kiện quản lý được hoạt động mua bán trên thị trường thông qua hệ thống cơ quan đăng ký nhà đất. Theo khảo sát thực tế, 75% ý kiến của các chuyên gia cho rằng hiện nay Thành phố Hà Nội thực hiện công tác cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là tốt. Điều này cũng phản ánh một thực tế khách quan hoạt động cấp GCN này đã đạt được kết quả tốt trong một số năm vừa qua ở Hà Nội.

d/ Chính sách xã hội hóa về nhà ở

Xây dựng và phát triển nhà ở cho dân cư đô thị Hà nội từ lâu đã là một vấn đề mang tính thời sự đối với chính quyền Thành phố và nhiều cơ quan quản lý khác. Ngày 20/5/1998 Thành Ủy Hà nội đã ban hành Chương trình 12. Ctr/TU về phát triển nhà ở Hà nội giai đoạn 2000 và 2010 với các quan điểm chỉ đạo làm cơ sở cho cơ quan điều hành Thành phố triển khai thực hiện. Chương trình này đã đi vào cuộc sống, được các nhà đầu tư, các cơ quan quản lý và các tầng lớp dân cư thủ đô hưởng ứng mạnh mẽ.

Nhờ có chính sách phát triển nhà ở hợp lý huy động được mọi nguồn lực tham gia kết hợp cả Nhà nước và tư nhân. Số nhà ở phát triển theo Dự án đầu tư tăng dần, năm 1998 gấp 2 lần năm 1997 và đến năm 2001 gấp 9 lần năm 1997, gần bằng 5 lần năm 1998. Nếu năm 1997, số m^2 sản xây dựng theo các Dự án chỉ chiếm 20% diện tích nhà ở được đầu tư thì năm 2001 tỷ lệ này chiếm khoảng 50% [42,tr4] ; Đây là một kết quả đáng mừng thể hiện rõ sự chuyển biến mạnh trong phương thức, chính sách phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội, từ chỗ phân tán sang tập trung và đồng bộ, tỷ lệ này sẽ còn tăng mạnh vào các năm tiếp theo khi các khu đô thị mới của Hà Nội đang tập trung triển khai đồng loạt.

Bên cạnh những thành tựu đạt được, Chính sách phát triển nhà ở của Thành phố Hà nội còn thể hiện một số hạn chế như :

Thứ nhất, chính sách phát triển nhà ở chưa đồng bộ, nhiều Dự án về nhà ở được triển khai nhưng dường như các Dự án này chỉ tập trung phát triển mảng nhà ở cao cấp cho người có thu nhập cao, loại nhà ở mang tính xã hội phục vụ tầng lớp bình dân còn chưa được quan tâm chú ý đúng mức.

Thứ hai, chính sách phát triển nhà ở chưa huy động được nguồn vốn của ngân hàng và các chủ đầu tư tự nguyện tham gia đầu tư xây dựng nhà ở, cho thuê và bán trả góp. Điều này thể hiện chính sách của Nhà nước chưa đủ mạnh, chưa có chế tài để thực hiện việc bán và cho thuê khi số đông người thu nhập thấp hiện không đủ sức chi trả liên tục và khả năng chây ỳ cao. Loại nhà ở ưu đãi này mang tính phúc lợi xã hội do đó đặc điểm của việc đầu tư loại nhà ở này là lợi nhuận thấp. Do chính sách Thành phố chưa hợp lý nên các tổ chức, doanh nghiệp sử dụng lao động đang đứng ngoài cuộc và chưa chủ động thành lập quỹ phát triển nhà ở của doanh nghiệp và các tổ chức kinh tế nên các nhà đầu tư chưa có chỗ dựa khi người sử dụng nhà không thực hiện đúng hợp đồng. 58% ý kiến đánh giá cho rằng Chương trình phát triển nhà ở xã hội ở thành phố Hà Nội chỉ đạt kết quả ở mức độ bình thường (phụ lục 3).

e/ Hệ thống các chính sách về tạo môi trường cho các hoạt động giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho, tặng, thừa kế, thế chấp nhà ở, đất ở đô thị.

Luật Nhà ở ban hành ngày 29/11/2005, Luật Đầu tư ban hành ngày 29/11/2005, Luật dân sự sửa đổi bổ sung một số điều ban hành ngày 14/6/2005, Luật kinh doanh BĐS ra đời ngày 29/6/2006 đã thể hiện việc quan tâm của Nhà nước đối với thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng. Hệ thống các chính sách pháp luật này qui định phạm vi điều chỉnh, quy định về hoạt động kinh doanh BĐS; quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh BĐS và giao dịch BĐS có liên quan đến kinh doanh BĐS. Luật kinh doanh BĐS ra đời đã quy định rõ các điều khoản liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS trên thị trường như đối tượng BĐS tham gia thị trường, điều kiện đối với các tượng BĐS đưa vào kinh doanh, điều kiện cho tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh BĐS .v.v. như vậy cùng với Luật kinh doanh BĐS ra đời, các hệ thống pháp luật khác liên quan đến hoạt động kinh doanh, mua bán BĐS đã từng bước nâng cao hiệu quả QLNN đối với thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở nói riêng. Hiện nay, có thể đánh giá về hệ thống pháp luật liên quan đến hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung như sau:

Thứ nhất, Nhà nước từng bước sử dụng sử dụng hiệu quả quy tắc, quy định bằng văn bản Luật và dưới Luật để tham gia vào các hoạt động trên thị trường. Vai trò can thiệp của Nhà nước được thể hiện thông qua các chính sách tác động của Nhà nước mang tính chất điều chỉnh từng khâu, từng quá trình vận hành của thị trường. Chính điều này đã mang lại những hiệu quả thiết thực, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường hoạt động.

Thứ hai, việc cụ thể hóa các quy tắc ứng xử trên thị trường bằng các quy định của pháp luật đã đảm bảo cho các đối tượng tham gia thị trường thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với Nhà nước. Tình trạng tiêu cực trong các giao dịch mua bán như ép giá, tăng giá, lũng đoạn thị trường của các chủ đầu tư lớn đã được hạn chế đáng kể.

Thứ ba, cơ chế thông thoáng trong các quy định về giao dịch mua bán trên thị trường đã tạo điều kiện khuyến khích người mua, người bán thực hiện các thủ tục đăng ký sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở với các cơ quan QLNN. Điều này vừa đảm bảo trật tự trong hoạt động của thị trường đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách của Nhà nước.

Tóm lại, có thể đánh giá hệ thống các chính sách của Nhà nước can thiệp vào thị trường tạo môi trường cho thị trường hoạt động đã bước đầu xây dựng được hành lang pháp lý quan trọng cho các hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội và tạo môi trường ổn đinh cho thị trường hoạt động và phát triển.

2.2.4. Hệ thống thông tin - truyền thông

Muốn có một thị trường nhà ở, đất ở đô thị hoạt động có hiệu quả thì các đối tượng tham gia thị trường phải nhận thức được các thông tin về loại hàng hóa giao dịch cũng như khuôn khổ pháp lý điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và ảnh hưởng đến các loại hàng hóa đó. Việc xây dựng một hệ thống thông tin minh bạch và cơ sở dữ liệu đầy đủ là điều kiện cần cho bất cứ giao dịch mua bán nhà đất nào. Với sự trợ giúp của kỹ thuật và công nghệ thông tin hiện đại, Nhà nước cần xây dựng một hệ thống cơ sở dữ liệu quản lý quá trình giao dịch mua bán nhà đất đô thị thông qua hoạt động đăng ký và thu thập giá giao dịch trên thị trường. Để thực hiện được hiệu quả công việc này, đòi hỏi Nhà nước phải đẩy nhanh nhiệm vụ xây dựng chính phủ điện tử tại các đô thị.

Thực trạng về xây dựng Chính phủ điện tử ở Thành phố Hà Nội trong một số năm vừa qua còn nhiều hạn chế. Ngành CNTT-TT của thành phố còn đang ở giai đoạn ban đầu của quá trình phát triển. Hà Nội đã triển khai thực hiện Đề án tin học hóa các cơ quan QLNN theo Quyết định 112 của Chính phủ giai đoạn 2000-2005. Kết quả thực hiện còn rất khiêm tốn. Hạ tầng CNTT của Thành phố bao gồm phần cứng (máy tính cá nhân, máy chủ, thiết bị liên quan) và phần mềm (các ứng dụng, bao gồm các công cụ tăng năng suất văn phòng cơ bản, các ứng dụng chức năng và ứng dụng hỗ trợ) vẫn còn thiếu, yếu.

Hiện nay, Hà Nội đã thiết lập một cổng điện tử thành phố gọi là Cổng điện tử Hà Nội (www.hanoi.gov.vn) để cung cấp thông tin về thành phố. Chính quyền thành phố là người quản lý cổng này. Cổng điện tử Thành phố cung cấp cho người dân và doanh nghiệp các thông tin, tạo điều kiện cho người dân liên hệ với các cơ quan chính quyền. Ngoài ra nó còn được dự tính trở thành nền tảng để cung cấp các dịch vụ trực tuyến trong tương lai. Hầu như tất cả các cơ quan tham mưu cấp thành phố và các quận/ huyện của thành phố đều đã kết nối với cổng điện tử này. Nội dung của Cổng điện tử Hà Nội hiện bao gồm các thông tin dạng tĩnh có tính chất tổng hợp, các thông tin về bản thân chính quyền thành phố cũng như các thông tin mà các khách du lịch và nhà đầu tư quan tâm. Nội dung thông tin trên cổng điện tử còn có các văn bản pháp luật, thông báo, dự báo thời tiết, bản đồ và đường dẫn tới các dịch vụ khác như bưu điện, viễn thông, dịch vụ điện lực. Hiện nay, khả năng quản lý nội dung của phần mềm sử dụng cho cổng điện tử của Hà Nội rất hạn chế, không có kho lưu trữ dữ liệu cho cổng. Việc truy cập đến các tính năng cổng đầu vào đôi khi chậm trễ do đường kết nối không tốt và chuẩn dịch vụ không cao.

Hà Nội đã tiến hành một số Dự án để thử nghiệm xây dựng hệ thống thông tin quản lý đô thị trong thời gian vưa qua. Tuy nhiên, hiệu quả mang lại của các Dự án thực hiện không cao. Các công việc liên quan đến hoạt động tổ chức dữ liệu, số hóa, nhập dữ liệu, xác định và cải tiến quy trình, quản lý nội bộ (hệ thống và quy trình nội bộ) và quản lý giao dịch trực tiếp với khách hàng (giao dịch bên ngoài/trực tiếp với khách hàng) và cung cấp dịch vụ hiện thời vẫn chưa thực hiện tin học hóa triệt để.

Hiện nay, Hà Nội vẫn chưa có hệ thống thông tin về BĐS. Những thông tin về thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở nói riêng vẫn mang tính phân tán, riêng lẻ. Thành phố Hà Nội không quản lý và phản ánh được những thông tin thị trường nhà ở, đất ở đô thị do không có một cơ quan chuyên nghiệp trực thuộc thành phố để thực hiện công việc này như Trung tâm tích hợp dữ liệu Hà Nội, Trung tâm thông tin môi giới BĐS. Các hệ thống thông tin liên quan đến nhà đất và BĐS đã và đang xây dựng và sử dụng chủ yếu được đầu tư từ một số cá nhân

hoặc một số doanh nghiệp kinh doanh về lĩnh vực BĐS. Mục đích của các hệ thống này chủ yếu phục vụ cho mục tiêu thị trường của chính bản thân người đầu tư. Chưa có một hệ thống được xây dựng quy mô do Nhà nước thực hiện nhằm cung cấp thông tin về nhà đất cho tất cả các đối tượng tham gia thị trường. Tồn tại này dẫn đến một số hạn chế sau :

Thứ nhất, các thông tin được cung cấp do không chính thống nên có độ chính xác thấp, rất ít đối tượng tham gia thị trường sử dụng các thông tin này để phục vụ cho nhu cầu của họ khi tham gia vào hoạt động của thị trường.

Thứ hai, do Nhà nước chưa có hệ thống thông tin theo dõi hoạt động của thị trường nên mức độ nắm bắt các thông tin thị trường như giá nhà đất, nhịp độ mua bán, tâm lý người tiêu dùng .v.v còn hạn chế. Điều này dẫn đến một số chính sách của Nhà nước tác động đến thị trường chưa được kịp thời, phù hợp. Đôi khi những chinh sách này có gây những hiệu quả ngược, tạo nên những bất cập trên thị trường.

Thứ ba, mức độ minh bạch thông tin thị trường nhà đất đô thị kém dẫn đến ảnh hưởng tiêu cực tới thái độ của những đối tượng tham gia thị trường như người mua, người đầu tư, các quỹ tiền gửi. khiếm khuyết này tạo cơ hội cho một số đối tượng tham gia thị trường được hưởng lợi, ngượi lại một số lại rơi vào tình trạng khó khăn. Điều này không tạo được tính công bằng trong hoạt động của thị trường.

Tóm lại, Chương II được trình bày gồm hai phần chính. Phần thứ nhất tác giả phân tích thực trạng thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Phần này trình bày thực trạng cung – cầu về thị trường nhà ở Hà Nội, những đặc điểm của thị trường gồm: (1) Cầu vượt quá cung; (2) Dễ nảy sinh tình trạng mất cân bằng cung - cầu trên thị trường; (3) Chênh lệch lớn giá đất giữa giá thị trường và giá do Nhà nước ban hành; (4) Mất cân đối giữa giá nhà đất và thu nhập, bất hợp lý về chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp. Nội dung Phần thứ hai của Chương II tác giả đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Đây là nội dung nghiên cứu chính của luận án. Phần trình bày giải quyết bốn vấn đề: (1) Phân tích thực trạng bộ máy QLNN về nhà đất ở Hà Nội; (2) Đánh giá nguồn nhân lực trong bộ máy QLNN về

nhà đất ở Hà Nội; (3) Phân tích thực trạng thể chế QLNN về nhà đất và thị trường nhà đất ở Hà Nội; (4) Đánh giá thực trạng HTTT –TT của Thành phố Hà Nội trong hoạt động liên quan đến thị trường nhà đất.

Qua phân tích thực trạng QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội, tác giả nhận xét một cách tổng quát về thị trường Nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội nói riêng và thị trường BĐS ở Việt nam nói chung như đánh giá của Ông Julien Sauset – Giám đốc thương mại tập đoàn MIPIM Châu Á (Nhà tổ chức BĐS thế giới MIMPIM Asia 2007) : *"Thị trường BĐS Việt Nam rất tiềm năng, phát triển nóng và tương đối phức tạp. Tiềm năng vì nền kinh tế phát triển dẫn đến nhu cầu về BĐS cho sản xuất kinh doanh và sinh hoạt tăng lên, phức tạp vì không minh bạch như nhà đầu tư mong đợi"*.

Trong thời gian tới, Nhà nước cần có những giải pháp nhằm nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Điều này sẽ có vai trò rất quan trọng để điều tiết và quản lý thị trường. Đây cũng là một trong những vấn đề mà Nhà nước cần phải quan tâm để quản lý thị trường vốn nhà đất một cách có hiệu quả.

CHƯƠNG III

Giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội giai đoạn 2008-2015

3.1. Phương hướng nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội

Trong những năm tới đây, vai trò QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng cũng như thị trường BĐS nói chung là rất quan trọng. Điều 23 Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh BĐS đã chỉ rõ Nhà nước phải thực hiện vai trò quản lý thị trường với các nội dung : *" Xây dựng chiến lược, chính sách phát triển thị trường BĐS; ban hành và hướng dẫn tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về quản lý hoạt động kinh doanh BĐS; tổ chức đào tạo nguồn nhân lực hoạt động kinh doanh BĐS và quản lý thị trường BĐS; tổ chức cấp, thu hồi chứng chỉ môi giới BĐS, định giá BĐS, tổ chức quản lý hành nghề môi giới, định giá BĐS; tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về hoạt động kinh doanh BĐS; hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh BĐS; kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý các vi phạm về hoạt động kinh doanh BĐS".*

Nghị quyết 06/2004/NQ-CP ngày 19 tháng 5 năm 2004 đã xác định rõ mục tiêu phát triển thị trường nhà ở, đất ở nói riêng cũng như thị trường BĐS nói chung: "*Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại BĐS, đặc biệt là BĐS nhà đất, phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai, nhà và công trình trên đất để phát triển KTXH, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước; thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hóa BĐS, đặc biệt là đầu tư xây dựng các công trình sản xuất kinh doanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hộ; Góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường cùng các thể chế phù hợp với kinh tế thị trường định hướng XHCN và hội nhập quốc tế. Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định thị trường BĐS, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ BĐS*".

Như vậy, phương hướng hoạt động QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong thời gian tới với mục tiêu phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng và thị trường BĐS nói chung theo hướng lành mạnh hóa thị trường, tạo điều kiện cho thị trường hoạt động ổn định nhằm khai thác tối đa các nguồn lực của thị trường. Để thực hiện được điều đó, Nhà nước cần có các biện pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường này. Nghiên cứu này đề xuất một số định hướng nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội dưới đây.

3.1.1. Đổi mới nhận thức về phát triển và quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị để tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội

Thị trường nhà ở, đất ở đô thị là một trong những thị trường quan trọng, có quan hệ trực tiếp với các thị trường khác như thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường khoa học công nghệ.v.v. Phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị góp phần huy động nguồn vốn lớn cho phát triển kinh tế đô thị và tạo tác động lan toả tới sự phát triển của các ngành, lĩnh vực khác nhau, đồng thời thúc đẩy quá trình phát triển đô thị, nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Nhận thức rõ vai trò của thị trường này đối với sự phát triển kinh tế đô thị, Thành phố Hà Nội cần có định hướng phát triển, điều tiết và kiểm soát hoạt động của thị trường nhằm hạn chế các ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế-xã hội của thủ đô theo các nội dung sau:

Thứ nhất, tổ chức phổ biến quán triệt tinh thần Nghị quyết TW IX về phát triển thị trường BĐS nói chung cũng như thị trường nhà ở, đất ở nói riêng cùng với các thể chế liên quan đến tạo lập môi trường giao dịch lành mạnh trên thị trường, để chính quyền các cấp nhận thức rõ thị trường nhà ở, đất ở đô thị là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường này sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế- xã hội, tạo khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, Thành phố Hà Nội cần quán triệt triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết, Chị thị, Nghị định, Thông tư chỉ đạo,

hướng dẫn của TW liên quan đến hoạt động quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong thời gian tới.

Thứ hai, Quán triệt sâu sắc chương trình cải cách hành chính của Chính phủ tới tất cả các các Sở - Ngành, các cấp chính quyền trong Thành phố. Đây là một biện pháp quan trọng và hiệu quả nhằm từng bước hoàn thiện và tăng cường hiệu lực và năng lực quản lý của bộ máy nhà nước đối với lĩnh vực quản lý nhà đất đô thị nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng. UBND Thành phố Hà Nội cần có những chính sách cán bộ hợp lý, khuyến khích người tài tham gia vào các cơ quan QLNN nhằm tăng cường năng lực, trình độ cán bộ làm việc trong các cấp chính quyền ở Thành phố Hà Nội đặc biệt là ở các cơ quan quản lý đô thị.

Do lĩnh vực kinh doanh nhà đất có liên quan đến nhiều Sở - Ngành, nên UBND Thành phố Hà Nội cần nghiên cứu giải pháp thành lập một "Ban chỉ đạo phát triển thị trường" để phối hợp hoạt động các Sở - Ngành trong việc quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị. UBND Thành phố phải chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tăng cường công tác nghiên cứu dự báo để xác định các chỉ tiêu phát triển thị trường nhà đất đô thị và đưa các chỉ tiêu này thành chỉ tiêu kế hoạch phát triển KTXH ở Thành phố. Coi lĩnh vực đầu tư phát triển thị trường nhà đất đô thị là một "đầu kéo" cho chiến lược phát triển KTXH ở Thử đô. Công tác kiểm tra, giám sát thị trường cần được thực hiện thường xuyên. Thành phố cần có các chính sách hợp lý huy động được các thành phần kinh tế đảm nhận trực tiếp vào việc cung các loại hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị cho thị trường dưới nhiều hình thức, đảm bảo bình ổn thị trường, đồng thời thực hiện hiệu quả các chính sách xã hội về nhà ở.

Thứ ba, UBND Thành phố Hà Nội cần định hướng tổ chức tốt công tác kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong quản lý đầu tư, giao dịch trên thị trường theo hướng hoàn thiện thể chế theo các quy định của Chính phủ và các Bộ Ngành TW nhằm tăng trách nhiệm của các cơ quan tham mưu và chính quyền địa phương tham gia giám sát mọi hoạt động trên thị trường. UBND Thành phố Hà Nội cần có định hướng củng cố và hoàn thiện cơ quan thanh tra, tăng cường cơ sở vật chất, đào tạo đội ngũ cán bộ thanh tra các cấp để nâng cao năng lực của cán bộ bảo đảm thực

hiện tốt chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động trên thị trường nhà đất đô thị vốn đang diễn biến phức tạp như hiện nay.

3.1.2. Tập trung xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế chính sách

Hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường phức tạp như thị trường nhà ở, đất ở đô thị là cực kỳ quan trọng, đảm bảo thúc đẩy thị trường phát triển nhưng có cơ chế kiểm soát. Trong những năm tới, nhằm phát huy hiệu quả hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội, Chính quyền Thành phố bám sát sự chỉ đạo của TW, xây dựng các cơ chế chính sách thể hiện chủ trương khuyến khích khai thác các nguồn lực nhằm phát huy hiệu quả hoạt động của thị trường.

Các chính sách Thành phố ban hành phải bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, giảm tối đa sự can thiệp của các cấp chính quyền vào quan hệ kinh tế trên thị trường nhằm phát huy tiềm năng của hàng hóa nhà đất tham gia vào thị trường vốn để phục vụ phát triển KTXH ở Thủ đô.

UBND Thành phố Hà Nội căn cứ theo các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ đối với các Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, xây dựng các văn bản hướng dẫn thực hiện ở Thành phố phải thống nhất theo quy định của Chính phủ đồng thời có những quy định cụ thể đặc chưng riêng của Thành phố Hà Nội về quản lý đô thị nói chung cũng như quản lý hoạt động của thị trường nhà đất đô thị nói riêng. Trong những năm tới, thành phố xây dựng và hoàn thiện hệ thống các quy định liên quan đến phát triển và quản lý thị trường nhà đất đô thị theo định hướng của chiến lược phát triển KTXH của Thủ đô và phù hợp với yêu cầu chủ động hội nhập kinh tế quốc tế. Nghiên cứu, xây dựng và hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật về phát triển và quản lý thị trường nhà ở, đất ở theo hướng:

- Thiết lập mặt bằng pháp lý chung áp dụng cho cả đầu tư trong nước và đầu tư trực tiếp nước ngoài, tạo lập môi trường ổn định, bình đẳng trong đầu tư kinh doanh trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

- Đổi mới cơ chế giao dịch nhà đất trên nguyên tắc của giá cả thị trường chú ý đến các hình thức và biện pháp thực hiện đấu giá nhà đất để tạo môi trường cạnh

tranh lành mạnh; có cơ chế kiểm soát giá cả một cách hợp lý đối với các loại hình kinh doanh nhà đất khác nhau; hạn chế đầu cơ và tạo cơ hội cho người có nhu cầu chính đáng có thể mua, thuê nhà đất.

- Chuyển việc giao đất và bán nhà ở, đất ở trong các dự án được Nhà nước giao đất sang phương thức bán đấu giá, đấu thầu hoặc treo biển để mọi đối tượng có nhu cầu có thể tham gia giao dịch bình thường. Nhà nước thống nhất quản lý các hoạt động chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Chuyển đổi cơ chế điều hành quản lý thị trường nhà đất phù hợp với quy luật cung cầu; thông qua điều chỉnh lợi ích kinh tế để định hướng và kiểm soát thị trường, hạn chế điều hành bằng các mệnh lệnh hành chính;

- Đổi mới cơ chế thế chấp - giải chấp nhà đất phù hợp nhằm huy động hệ thống các ngân hàng tham gia thị trường; chuyển hoá tiềm năng to lớn nằm trong hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị trên thị trường thành vốn để phát triển kinh tế và phát huy "hiệu quả kép". Điều này nghĩa là tài sản nhà đất vừa sử dụng thế chấp để có vốn hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời nó vẫn được khai thác, sử dụng; triển khai thực hiện cơ chế bán đấu giá nhà đất thế chấp khi phát mại.

- Hoàn thiện khung pháp lý đảm bảo tính thống nhất và đủ hiệu lực nhằm tạo điều kiện cho thị trường hoạt động theo quy định của pháp luật. Thị trường nhà ở, đất ở đô thị liên quan đến nhiều lĩnh vực phức tạp (đất đai, tài chính, ngân hàng, xây dựng, tư pháp…) vì vậy phát triển và vận hành thị trường nhà ở, đất ở tại Thủ đô đòi hỏi phải có khung pháp lý đồng bộ và chặt chẽ. Nội dung của khung pháp lý phải bao quát toàn bộ hoạt động của thị trường bao gồm những vấn đề như: Đất đai để phát triển hàng hóa trên thị trường; những quy định về phát triển nhà ở, đất ở đô thị; quy định trong giao dịch trên thị trường, xác định quyền đối với tài sản nhà đất trên thị trường, trách nhiệm pháp luật của các chủ thể.

Đồng thời với hoàn thiện khung pháp lý, UBND Thành phố Hà Nội cần tập trung xây dựng hướng dẫn và chỉ đạo thực hiện tốt các văn bản quy phạm pháp luật đã ban hành, góp phần quan trọng thúc đẩy thị trường nhà ở, đất ở tại Hà Nội phát triển. Các nội dung cần chú trọng liên quan đến các quy định hướng dẫn thực hiện

các vấn đề về giá cả, đền bù và tái định cư khi thu hồi đất, hình thức khai thác quỹ đất, công tác quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Ngoài ra trong năm 2008, Thành phố Hà Nội cần giải quyết dứt điểm công tác cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhằm tạo cơ sở pháp lý cho các giao dịch trên thị trường được thực hiện thuận lợi.

3.1.3. Tăng cường khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường, bảo đảm chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung - cầu

Một trong những định hướng để xây dựng các chính sách tăng nguồn cung về nhà ở cho thị trường ở Thành phố Hà Nội đó là Chính quyền Thành phố cần định hướng lập quy hoạch, xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở thông qua chương trình phát triển nhà ở thành phố và có chính sách ưu đãi đối với các chủ đầu tư khi tham gia vào thực hiện các dự án nhà ở xã hội phục vụ cho các đối tượng có thu nhập thấp. Trên cơ sở kế hoạch phát triển nhà ở, xây dựng kế hoạch sử dụng đất trong đó có phần quy hoạch đất ở nhằm đảm bảo cung cấp đủ quỹ đất để phát triển nhà ở theo nhu cầu của thị trường. Đối với các loại nhà đất thuộc quỹ nhà đất đấu giá của Thành phố, UBND Thành phố Hà Nội xây dựng các quy chế đấu giá và thực hiện đấu giá công khai và rộng rãi cho mọi tổ chức và cá nhân có nhu cầu; xoá bỏ hình thức bao cấp dưới dạng xét duyệt, xin và cho các dự án phát triển.

Trong lĩnh vực đầu tư trực tiếp của nước ngoài, giai đoạn trước mắt Thành phố cần định hướng tập trung khuyến khích đầu tư phát triển các khu nhà ở như khách sạn, văn phòng cao cấp cho thuê. Bên cạnh các biện pháp nhằm thông thoáng trong các thủ tục đầu tư, UBND Thành phố Hà Nội cần có định hướng xây dựng các cơ chế khuyến khích đầu tư về BĐS để tăng cường cạnh tranh lành mạnh thông qua đấu thầu dự án, giải quyết các vướng mắc về đền bù giải phóng mặt bằng, tổ chức các hình thức khai thác quỹ đất phục vụ cho nhu cầu phát triển nhà ở để tăng nguồn cung về hàng hoá cho thị trường.

Bên cạnh đó, Thành phố Hà Nội cần định hướng mở rộng thêm các hình thức "cung" khác cho thị trường như thị trường cho thuê nhà ở và bán trả dần để tăng nguồn cung phù hợp với các đối tượng của thị trường. Phát triển thị trường cho thuê

nhà ở song song với thị trường mua bán nhà ở. Đây là giải pháp thông thường mang lại hiệu quả cao vì nhà thuê là một nhu cầu xã hội mà ở đó nhiều đối tượng thuộc nhiều tầng lớp dân cư khác nhau đều có nhu cầu. Khi giá nhà ở trên thị trường quá cao thì nhiều người có xu hướng chuyển sang thuê nhà ở và ngược lại. Với mức thu nhập hiện nay, những người làm công trong các cơ quan nhà nước, công nhân, người lao động ngoại tỉnh phải tiết kiệm từ 50-60 năm mới có thể mua được nhà ở. Vì vậy, nhiều người chỉ có thể tạo lập nhà ở thông qua hình thức mua trả góp. Hiện nay, mua bán trả góp là hình thức giao dịch chiếm tỷ trọng lớn trong thị trường nhà ở nhiều nước.

3.1.4. Tạo môi trường thuận lợi cho thị trường hoạt động theo hướng cạnh tranh lành mạnh, tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư, đơn giản hóa các thủ tục đầu tư, giao dịch

Hiện nay, hướng đổi mới cơ chế chính sách của Nhà nước bảo đảm loại bỏ cơ chế bao cấp xét duyệt trong việc giao, cho thuê đất và giao dự án đầu tư kinh doanh nhà đất. UBND Thành phố Hà Nội định hướng xây dựng các chính sách tăng cường áp dụng phương thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án để tăng nguồn thu cho ngân sách Thành phố, hạn chế phương thức đổi đất lấy hạ tầng.

Bảng 3.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở Thành phố Hà Nội 2004-2007

Năm	Diện tích đất đấu giá	Số tiền thu được cho ngân sách
2004	32,3	2.208
2005	9,7	1.394
2006	18,7	2.191
Tính đến tháng 9 năm 2007		1.450

Nguồn: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội [37,tr5]

Đổi mới cơ chế giao dịch nhà đất trên nguyên tắc của giá cả thị trường (chú ý đến thực hiện đấu giá nhà đất) để tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh. UBND Thành phố Hà Nội phải ban hành các quy định theo hướng kiểm soát giá cả một cách hợp lý đối với các loại nhà ở, đất ở đô thị khác nhau, hạn chế đầu cơ và tạo cơ hội cho người có nhu cầu có thể mua, thuê. Thành phố thực hiện đổi mới cơ chế

điều hành, quản lý thị trường theo quy luật cung, cầu, điều chỉnh lợi ích để định hướng và kiểm soát thị trường, hạn chế điều hành bằng các mệnh lệnh hành chính.

Căn cứ vào các hướng dẫn của Chính phủ, UBND Thành phố thực hiện xây dựng các chính sách theo định hướng đổi mới cơ chế thế chấp - giải chấp phù hợp để huy động hệ thống các ngân hàng tham gia thị trường nhà ở, đất ở đô thị nhằm chuyển hoá tiềm năng to lớn nằm trong tài sản nhà đất (chủ tài sản vừa thế chấp để có vốn hoạt động sản xuất kinh doanh vừa vẫn có thể được sử dụng nhà đất cho mục đích ở của mình). Thành phố Hà Nội cần tạo lập môi trường thuận lợi đển khuyến khích các giao dịch chính thức, giảm thiểu các giao dịch ngoài luồng. Để đạt được mục tiêu này, Thành phố cần định hướng tăng cường kiểm tra, giám sát các hoạt động giao dịch trên thị trường, đồng thời nghiên cứu ban hành các chế tài xử lý đối với các đối tượng không thực hiện đăng ký giao dịch và không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong giao dịch. Căn cứ vào Luật Kinh doanh BĐS, Bộ luật Dân sự, Luật Đầu từ .v.v. UBND Thành phố định hướng xây dựng các chính sách nhằm điều chỉnh các hoạt động giao dịch nhà đất đô thị trên thị trường bao gồm: Quy chế thế chấp, Quy chế quản lý giá, Quy chế mua đặt cọc, Quy chế mua trả góp, Quy chế bảo hiểm, Quy chế hoạt động môi giới, Quy chế cho thuê, Quy chế quản lý của cộng đồng sở hữu, Quy chế hành nghề đánh giá và môi giới, Quy chế hành nghề kinh doanh, Quy chế hành nghề quản lý.

3.1.5. Phát triển hoạt động môi giới góp phần ổn định thị trường

Trong sự phát triển bất ổn định như thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội như hiện nay, Thành phố Hà Nội cần định hướng xây dựng một hệ thống môi giới hoạt động trên thị trường với tính chuyên nghiệp cao. Vai trò của hoạt động môi giới trong thị trường rất quan trọng, nó đóng vai trò như là " dầu nhớt" có nhiệm vụ bôi trơn cho thị trường hoạt động hiệu quả. Hoạt động môi giới là hoạt động của người thứ ba với mục đích tạo sự thông cảm, thấu hiểu về các vấn đề liên quan giữa các bên với nhau hoặc là việc giải quyết những công việc nào đó liên quan giữa hai bên. Người môi giới lúc này đóng vai trò là cầu nối. Hoạt động môi giới trong lĩnh vực nhà ở, đất ở đô thị là một hoạt động chuyên nghiệp được thực hiện bởi các nhà môi giới

trên cơ sở được xác định trong các quy định nghề nghiệp. Hoạt động môi giới trở thành chuyên nghiệp khi:

- Hoạt động đó được thực hiện với mục tiêu tìm kiếm lợi nhuận.
- Dịch vụ phải trả tiền đó được thực hiện cho những người khác.
- Đối tượng của vòng quay chính là các quyền hạn đối với tài sản nhà đất, không thuộc sở hữu của nhà môi giới.

Như vậy, vai trò hoạt động môi giới trong thị trường nhà ở, đất ở đô thị dẫn đến sự thay đổi ở khía cạnh pháp lý và thực tế của tài sản nhà đất, nó thúc đẩy cho các giao dịch mua bán trên thị trường được thực hiện nhanh chóng và hiệu quả, đảm bảo quyền lợi giữa các bên tham gia. Thành phố Hà Nội phải có định hướng đưa hoạt động này trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị thành nề nếp và mang tính chuyên nghiệp cao. Để làm được điều này, Thành phố Hà Nội phải có hướng phát triển Trung tâm giao dịch BĐS Hà Nội và các trung tâm môi giới nhà đất theo hướng hợp pháp và được Nhà nước công nhận.

3.2. Giải pháp nâng cao năng lực quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở Thành phố Hà Nội

Từ nay đến năm 2015, phân tích ở Chương II cho thấy hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị vẫn diễn ra phức tạp. Cung về hàng hóa nhà ở, đất ở đô thị cho thị trường không đủ đáp ứng cầu. Mất cân bằng cung – cầu trên thị trường tất yếu sẽ còn xảy ra. Để giải quyết được những bất ổn trên thị trường, Thành phố Hà Nội cần có những can thiệp cụ thể với những giải pháp tác động hiệu quả đến hoạt động của thị trường trên cơ sở nội dung nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị đã đề cập ở trên.

Các giải pháp can thiệp của Nhà nước nhằm điều tiết hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị sẽ tập trung chủ yếu vào bốn nội dung chính là: *1/Phát triển tổ chức Bộ máy QLNN về nhà đất đô thị; 2/ Phát triển nguồn nhân lực; 3/ Phát triển thể chế ban hành các chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị; 4/ Phát triển HTTT-TT*

3.2.1. Giải pháp phát triển bộ máy QLNN về nhà đất đô thị

Trong những năm qua ở Thành phố Hà Nội, công tác quản lý đô thị nói chung và công tác quản lý nhà đất nói riêng đã đạt được một số thành tích nhất định. Các chính sách QLNN về nhà đất đã từng bước đổi mới phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế thị trường định hướng XHCN. Các định hướng, chủ trương, chính sách của Đảng được Nhà nước thể chế hoá bằng các công cụ pháp luật tương đối đồng bộ, hoàn chỉnh. Bộ máy hành chính các cấp trong lĩnh vực quản lý nhà đất ngày càng được củng cố, hoàn thiện nhằm đưa pháp luật nhà đất vào cuộc sống.

Bên cạnh những kết quả đạt được, hiệu quả hoạt động của bộ máy tổ chức QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội vẫn còn tồn tại một số hạn chế như: Bộ máy quản lý ngành nhà đất chưa thực sự quản lý được toàn bộ các giao dịch dân sự về nhà đất trên thị trường; hiện tượng mua bán, chuyển nhượng đất đai, nhà ở nằm ngoài sự kiểm soát của Nhà nước vẫn còn tồn tại. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý việc tuân thủ pháp luật về nhà đất còn nhiều hạn chế; hiện tượng lấn chiếm đất đai, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng không phép còn diễn ra với số lượng lớn; công tác kiểm tra, kiểm soát, thiết lập công cụ giám sát hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở nói riêng và thị trường nhà đất nói chung còn thiếu, yếu.

Các tồn tại trên đã hạn chế vai trò QLNN đối với hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Điều này làm ảnh hưởng đến sự ổn định của môi trường phát triển kinh tế-xã hội ở Thành phố Hà Nội, ảnh hưởng đến tâm lý của người dân. Trong những năm tới, để hoàn thiện bộ máy QLNN về nhà đất, nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ máy QLNN về nhà đất, Thành phố Hà Nội cần thực hiện một số giải pháp dưới đây.

3.2.1.1. Hoàn thiện mô hình tổ chức quản lý nhà đất

Trong giai đoạn hiện nay, Chính phủ chủ trương thực hiện cải cách bộ máy QLNN theo hướng gọn nhẹ, tinh giản. Đặc biệt đứng trước xu hướng cải cách để xây dựng nền hành chính phát triển, gần dân, Chính phủ đã và đang nghiên cứu các biện pháp cải cách mô hình tổ chức và hoạt động bộ máy quản lý nói chung và bộ máy quản lý nhà đất nói riêng ở các cấp. Ngày 4 tháng 2 năm 2008 Thủ tướng

Chính phủ ban hành Nghị định số 13/CP quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc TW. Theo tinh thần Nghị định này, công tác QLNN về nhà đất đô thị chủ yếu tập trung trong chức năng của Bộ Xây dựng. Với chủ trương này, Thành phố Hà Nội cần tập trung nghiên cứu xây dựng mô hình về tổ chức quản lý nhà đất đô thị từ cấp Thành phố đến cấp quận, huyện và cấp phường, xã phải vừa dựa trên cơ sở những luận cứ khoa học và quy định của pháp luật, đồng thời phải được xây dựng phù hợp với quy định của Luật Đất đai 2003, Luật Xây dựng và luật Nhà ở mới ban hành.

Bên cạnh các cơ quan quản lý về nhà đất tại đô thị gồm có ba Sở quản lý đô thị là Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Sở xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thành phố Hà Nội đã thành lập mô hình Văn phòng Đăng ký Đất và Nhà tại 14 quận, huyện theo tinh thần của Luật đất đai 2003. Hoạt động trong thời gian vừa qua của mô hình Văn phòng Đăng ký Nhà Đất đã chứng minh được chủ trương đúng đắn của thành phố. Toàn bộ các hoạt động giao dịch mua bán về nhà đất đã được thực hiện thông qua hệ thống Văn phòng Đăng ký Nhà Đất. Đây là một bước tiến lớn trong cải cách hành chính về quản lý thị trường nhà đất ở Hà Nội. Ngoài việc thành lập Văn phòng Đăng ký Nhà Đất, Thành phố Hà Nội cũng đã thành lập thêm Trung tâm phát triển quỹ đất và Trung tâm giao dịch BĐS. Đây là những tổ chức có xu hướng hoạt động theo mô hình dịch vụ hành chính công.

Việc hình thành các tổ chức mới đã tạo môi trường thuận lợi cho các hoạt động giaodịch, minh bạch hóa các thông tin trên thị trường. Hình thành các tổ chức này, Thành phố Hà Nội có điều kiện điều phối được quỹ nhà ở, đất ở đô thị ở trong thành phố, tạo điều kiện thúc đẩy thực hiện các chính sách đầu tư cho lĩnh vực nhà ở xã hội, giảm áp lực về nhu cầu của loại nhà ở trên thị trường.

Bên cạnh mô hình tổ chức mới, Thành phố Hà Nội đang thực hiện chủ trương sáp nhập một số Sở - Ngành cho phù hợp với mô hình cải cách của các cơ quan Chính phủ. Cụ thể là trước đây hầu hết công tác QLNN về nhà đất đô thị do Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất đảm nhận nay phần quản lý nhà tách ra từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và phần quản lý hạ tầng gia thông tách ra từ Sở

Giao thông Công Chính sáp nhập vào Sở Xây dựng. Như vậy quy mô, chức năng QLNN về nhà ở, đất ở đô thị của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất sẽ giảm đi. Chức năng QLNN về nhà ở chuyển sang Sở Xây dựng. Để đảm bảo giữ vững ổn định của các cơ quan QLNN về nhà đất, Thành phố Hà Nội cần nghiên cứu kỹ lộ trình và có giải pháp thực hiện từng bước chắc chắn nhằm tránh tình trạng mất ổn định trong hoạt động QLNN ở Thành phố Hà Nội thời gian tới.

3.2.1.2. Xây dựng và hoàn thiện mô hình các tổ chức hoạt động môi giới, tư vấn

Sàn giao dịch BĐS là nơi diễn ra các hoạt động giao dịch và là nơi tập trung của các tổ chức dịch vụ của thị trường BĐS như tư vấn định giá, môi giới BĐS; tư vấn pháp lý, tư vấn quy hoạch kiến trúc, các tổ chức tín dụng, ngân hàng. Đây cũng là một tổ chức hoạt động theo mô hình dịch vụ công (chuyển dịch sở hữu, công chứng, công bố quy hoạch, xác định BĐS có đủ điều kiện tham gia thị trường .v.v.). Với mô hình như vậy việc mua bán thông qua sàn giao dịch BĐS sẽ đảm bảo thuận tiện theo đúng nghĩa "một cửa". Đồng thời qua việc tổ chức sàn, Thành phố Hà Nội sẽ có cơ chế kiểm soát hoạt động theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, sàn giao dịch BĐS còn là nơi cung cấp các thông tin có chất lượng bảo đảm cho việc định hướng giao dịch và hạn chế tình trạng không minh bạch về thông tin dẫn đến những yếu tố tiêu cực đang rất phổ biến hiện nay trên thị trường BĐS ở Thủ đô. Thông qua hình thức của tổ chức này, người có nhu cầu mua, bán BĐS có thể đến sàn giao dịch để tiến hành việc mua bán. Người chuẩn bị có nhu cầu liên quan đến BĐS cũng có thể đến Sàn giao dịch BĐS. Sàn giao dịch BĐS do Thành phố tổ chức sẽ góp phần hạn chế được hiện tượng đầu cơ, lợi dụng nâng giá, ép giá qua trung gian tạo ra cơn "sốt" nhà đất để kiếm lời bất chính. Thông qua Sàn Giao dịch BĐS, Thành phố Hà Nội có thể kiểm soát được các hoạt động mua bán, góp phần vào việc tăng thu cho ngân sách Thành phố. Qua Sàn giao dịch BĐS nhà đất, các nhà đầu tư có thể tìm hiểu thông tin, dự báo và phân tích được nhu cầu của thị trường để định hướng đầu tư cho phù hợp, tránh tình trạng hoạt động đầu tư dàn trải, kém hiệu quả gây thiệt hại lớn về kinh tế.

Hiện nay, Thành phố Hà Nội đã thành lập Trung tâm giao dịch BĐS Hà Nội. Việc tạo lập Trung tâm này là khâu đột phá để hoàn thiện cơ cấu tổ chức cho thị trường vận hành thông suốt. Hoạt động của Trung tâm giao dịch đã thúc đẩy hoàn thiện các tổ chức khác của thị trường như: Tư vấn định giá, môi giới, tư vấn pháp lý, tư vấn quy hoạch kiến trúc, các tổ chức tín dụng, ngân hàng, các tổ chức dịch vụ công như chuyển dịch sở hữu, công chứng .v.v. Tuy nhiên đến nay, hoạt động của Trung tâm này vẫn chưa hiệu quả, chưa phát huy được vai trò của tổ chức trong các hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội. Trong thời gian tới, Thành phố Hà Nội phải quan tâm phát triển tổ chức này để nâng cao kết quả hoạt động. Cùng với việc củng cố Trung tâm giao dịch BĐS, Thành phố Hà Nội cần nghiên cứu xây dựng quy định hoạt động cho các Trung tâm giao dịch của nhiều thành phần kinh tế cùng tham gia thị trường. Đây chính là cơ sở vật chất hạ tầng của thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

3.2.2. Giải pháp phát triển nguồn nhân lực

Phát triển nguồn nhân lực hoạt động trong Bộ máy QLNN về Nhà đất đô thị và các tổ chức tham gia vào thị trường nhà ở, đất ở đô thị là một trong những yêu cầu cấp bách nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động của bộ máy QLNN về nhà đất đô thị và nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

3.2.2.1. Xác định rõ tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức làm trong các cơ quan quản lý nhà nước về nhà đất ở Hà Nội

Để hoàn thiện bộ máy tổ chức QLNN về nhà đất, giải pháp quan trọng hàng đầu là xác định rõ tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức làm trong các cấp cơ quan chính quyền quản lý nhà đất ở thành phố Hà Nội. Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức mô hình quản lý nhà đất, tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức, Sở Nội Vụ tham mưu cho Chính quyền Thành phố ban hành quy định cụ thể theo những nội dung sau:

- Công chức, viên chức làm việc trong các Sở QLNN về Nhà đất cần có tiêu chuẩn sau: *Tốt nghiệp Đại học chuyên ngành, có chứng chỉ về QLNN ở trình độ*

trung cấp, có kiến thức chuyên môn về các lĩnh vực đo đạc bản đồ, quản lý đất đai, xây dựng; chữ viết chuẩn rõ ràng; nắm được pháp luật đất đai và chủ trương, đường lối của Đảng, Nhà nước liên quan đến nhiệm vụ QLNN về nhà đất; am hiểu các nội dung văn bản của ngành nhà đất liên quan đến việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà đất cấp Thành phố; trung thực, thẳng thắn, có tinh thần trách nhiệm; có khả năng tuyên truyền và hướng dẫn các cấp chính quyền ở địa phương chấp hành pháp luật đất đai.

- Công chức, viên chức làm việc tại phường xã thị trấn về quản lý nhà đất phải có tiêu chuẩn sau: *Tốt nghiệp phổ thông trung học trở lên; có chứng chỉ đào tạo hoặc bồi dưỡng của cơ quan chuyên môn về kiến thức đo đạc, chỉnh lý cập nhật bản đồ, có kiến thức về tin học ứng dụng, kiến thức sơ cấp về quản lý hành chính; chữ viết chuẩn, rõ ràng; nắm được pháp luật đất đai và chủ trương, đường lối của Đảng, Nhà nước liên quan đến nhiệm vụ QLNN về nhà đất ở phường, xã; am hiểu các nội dung văn bản của ngành nhà đất liên quan đến việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà đất tại phường, xã; trung thực, thẳng thắn, có tinh thần trách nhiệm; có khả năng tuyên truyền và hướng dẫn nhân dân ở địa phương chấp hành pháp luật đất đai.*

- Công chức, viên chức làm việc tại tổ chức phát triển quỹ đất, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Trung tâm giao dịch BĐS phải là người có tiêu chuẩn sau: c*ó trình độ chuyên môn theo các ngành nghề đào tạo phù hợp với nhiệm vụ thực thi các tác nghiệp chuyên môn của Trung tâm; nắm được pháp luật đất đai và chủ trương, đường lối của Đảng, Nhà nước liên quan đến nhiệm vụ QLNN về nhà đất; am hiểu các nội dung văn bản của ngành nhà đất liên quan đến việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà đất; trung thực, thẳng thắn, có tinh thần trách nhiệm; có kỹ năng nghiệp vụ với trình độ chuyên môn cao.*

Trên cơ sở tiêu chuẩn chức danh nêu trên, Thành phố Hà Nội cần tiến hành lựa chọn biên chế bổ nhiệm, đào tạo, bồi dưỡng cán bộ công chức, viên chức để đáp ứng được yêu cầu.

3.2.2.2. Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, công chức làm việc trong ngành quản lý nhà đất

Thực trạng tình hình cán bộ, công chức làm công tác QLNN về Nhà đất ở Hà Nội hiện nay còn nhiều điểm yếu. Một số hạn chế về trình độ, năng lực chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng hành chính, phương pháp làm việc và tinh thần trách nhiệm, một số còn quan liêu, thiếu thực tiễn. Vì vậy, giải pháp tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà đất có ý nghĩa rất quan trọng. Nó có tác dụng lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà đất đô thị nhằm đáp ứng được các nhu cầu mới của xã hội.

Mục tiêu của công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ của Thành phố Hà Nội là phải tạo ra một đội ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà đất đô thị có kiến thức chuyên môn trong lĩnh vực quản lý nhà đất, có kiến thức quản lý hành chính nhà nước, có tinh thần trách nhiệm, sâu sát cơ sở, có khả năng chủ động giải quyết các công việc được giao, năng động trong xử lý tình huống. Đồng thời đội ngũ cán bộ này phải thường xuyên thực hiện công tác tổng kết, đánh giá, phát hiện vấn đề, đề xuất cái mới. Trong thời gian khoảng 5 - 10 năm tới Thành phố cần đào tạo một đội ngũ cán bộ, công chức làm công tác quản lý nhà đất đô thị có trình độ cơ bản ở mức Đại học trở lên, đủ khả năng đáp ứng cho yêu cầu QLNN về nhà đất.

Hiện nay cán bộ làm việc trong các cấp chính quyền quản lý nhà đất ở Hà Nội chủ yếu được đào tạo từ các trường Đại học nông nghiệp, Đai học mỏ địa chất, đai học kinh tế quốc dân, Đại học Xây dựng, Đại học kiến trúc. Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ Xây dựng có các trường đào tạo Trung cấp chuyên ngành. Sở Nộ vụ Thành phố Hà Nội phải thương xuyên kết hợp với các trường Đại học, trung cấp chuyên ngành để cử cán bộ ngành quản lý nhà đất đi đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng nghiệp vụ. Từng bước tiến tới chuẩn hóa cán bộ ngành QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội.

Mặt khác, Thành phố Hà Nội cần thực hiện công tác rà soát cán bộ làm việc trong ngành nhà đất để tìm hiểu năng lực, trình độ cán bộ phù hợp với nhiệm vụ

được phân công. Trên cơ sở đó sẽ tiến hành tổ chức các lớp tập huấn tại cơ sở để nâng cao trình độ cán bộ về công tác chuyên môn. Sở Nội vụ phố hợp với các cơ sở đào tạo xây dựng hệ thống giáo án phù hợp với trình độ cán bộ, đặc biệt là cán bộ cấp phường, xã nhằm tăng cường kỹ năng quản lý, kỹ năng giải quyết công việc. Đây là khâu cơ bản, quan trọng, quyết định chất lượng đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức. Các cơ sở đào tạo và các cơ quan tổ chức phải rất công phu trong việc thâm nhập thực tiễn, xây dựng và ban hành được các tài liệu mang tính chất như "sổ tay công vụ'' trong đó nêu và giải quyết các tình huống thường gặp trong quản lý nhà đất, trong quá trình giải quyết công việc.

3.2.2.3. Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn trong hoạt động kinh doanh BĐS đặc biệt là nghiệp vụ môi giới.

Kinh doanh BĐS là một ngành kinh doanh đặc biệt phức tạp, Thành phố Hà Nội cần chú trọng công tác đào tạo cấp chứng chỉ hành nghề cho cho các đối tượng làm nghề môi giới BĐS để hợp lý hóa nghề môi giới và đảm bảo tính công bằng, công khai, lành mạnh trong các hoạt động dịch vụ môi giới trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Các loại chứng chỉ hành nghề bao gồm:

Nghề "trung gian" (môi giới) BĐS: Trung gian môi giới là sự hội tụ lại với nhau giữa những người quan tâm đến thương vụ kinh doanh BĐS. Hoa hồng của loại dịch vụ này thường tính bằng % trên doanh số của thương vụ và do bên bán hoặc bên mua phải thanh toán. Trên thế giới, các trung gian hoạt động như một đại lý BĐS được đào tạo, có văn bằng, có tư cách pháp nhân, đăng ký trụ sở. Họ đóng vai trò rất quan trọng trên thị trường BĐS địa phương và hoạt động công khai trước pháp luật. Thành phố Hà Nội cần đào tạo và sớm ban hành quy chế pháp lý về trung gian và đại lý BĐS. Hệ thống này, với nghĩa vụ và quyền lợi pháp định, sẽ đóng vai trò rất quan trọng trong cơ chế hoạt động của thị trường BĐS.

Nghề định giá BĐS: Sự định giá BĐS là tiến trình thẩm định giá trị của một BĐS. Dù những người trung gian BĐS có thể hiểu biết giá trị BĐS như là một phần kiến thức đào tạo của mình, nhưng thông thường phải sử dụng đến các chuyên viên định giá hội đủ tiêu chuẩn chuyên môn, nghiệp vụ thực hiện công tác định giá để

mua bán BĐS. Các chuyên viên định giá phải có khả năng phán đoán, có kinh nghiệm vững chắc và kiến thức chi tiết về các phương pháp định giá.

Nghề phát triển BĐS: Nghiệp vụ phát triển BĐS bao gồm công việc liên quan đến mua bán đất chưa khai thác, xây dựng hạ tầng, phân chia lô đất, xây dựng BĐS. Việc phát triển đất đai bao gồm cả những tài năng của người phát triển, đầu tư đất đai, xây dựng công trình và bán BĐS (do họ tự bán hoặc thông qua trung gian môi giới), kể cả sự đóng góp công sức của những nhà thiết kế và xây dựng.

Nghề quản lý BĐS: Đây là một nghề điều hành quản lý, bảo trì BĐS do chủ nhân BĐS yêu cầu. Quản lý viên BĐS có thể chịu trách nhiệm các việc thu hút người muốn mua, bán, thuê, mướn; thu hồi các khoản tiền thanh toán, quản lý, bảo trì BĐS .v.v. Trách nhiệm cơ bản của quản lý viên là đảm bảo khai thác có hiệu quả việc đầu tư của chủ đầu tư, thực hiện tối đa việc hoàn vốn của chủ đầu tư.

Nghề tư vấn BĐS: Đây là người cung cấp những lời khuyên độc lập, có giá trị, hướng dẫn xác đáng và thông báo các phán đoán về các vấn đề khác nhau của BĐS bao gồm cả việc mua bán, sử dụng, đầu tư, tín dụng BĐS. Một chuyên viên tư vấn nỗ lực trang bị cho khách hàng của mình nhiều ý kiến sáng giá để lựa chọn hướng tốt nhất trong các loại hình hoạt động. Gia tăng kiến thức cho khách hàng là chức năng của mỗi chuyên viên tư vấn trong các dịch vụ thực hiện.

Mỗi nghiệp vụ chuyên môn trên tự thân nó đã là một công việc kinh doanh. Tuy nhiên, để thực sự có hiệu quả, một cá nhân hoạt động ở bất kỳ lĩnh vực nào của ngành kinh doanh BĐS đều phải có tối thiểu kiến thức về tất cả các nghiệp vụ chuyên môn nói trên.

3.2.3. Giải pháp phát triển thể chế, ban hành các chính sách QLNN

Trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế của nước ta như hiện nay, vai trò của QLNN về nhà đất đô thị không những định hướng, hỗ trợ, điều tiết các chủ thể kinh tế tham gia vào cac hoạt động của thị trường nhà đất mà còn tạo môi trường, hành lang pháp lý cho thị trường hoạt động và thực hiện chức năng kiểm tra, kiểm soát hoạt động của thị trường đảm bảo cho thị trường hoạt động ổn định theo hướng phát triển, hạn chế những khuyếm khuyết của thị trường. Trong những năm tới, Thành

phố Hà Nội cần nghiên cứu ban hành các chính sách hợp lý điều tiết các hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo một số giải pháp dưới đây.

3.2.3.1. Tập trung hoàn thành cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong năm 2008

Tính đến giữa năm 2007, Thành phố Hà Nội đã hòan thành trên 90% số GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trên địa bàn Thành phố cần cấp. Số lượng GCN chưa được cấp còn khoảng 27.300 trường hợp với những lý do như: Đất sử dụng ngoài bãi sông sau ngày 18/12/1990 (ngày pháp lệnh đê điều có hiệu lực), không có giấy tờ hợp lệ, đất chưa xác định được hành lang thoát lũ theo quy định của Luật đê điều, nhà đất nằm trong hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, hành lang bảo vệ đê, đường, điện, di tích lịch sử văn hóa, không có giấy tờ hợp lệ, nhà đất sử dụng có vi phạm bị các cơ quan Viện Kiểm sát, Tòa án, Thanh tra và Chính quyền các cấp kết luật xử lý nhưng chưa giải quyết xong, nhà đất tranh chấp .v.v. Để khẩn trương hoàn thành được việc cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, tạo hành lang pháp lý quan trọng trong các hoạt động giao dịch trên thị trường, trong những năm tới Thành phố Hà Nội cần thực hiện ngay một số biện pháp sau:

Một là, Tập trung chỉ đạo hoàn thành việc cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong năm 2008. Các chính sách ban hành để thực hiện mục tiêu này theo hướng các hộ đang sử dụng nhà đất chưa có giấy tờ hợp lệ nhưng đã sử dụng nhà đất ổn định trước ngày 15/10/1993 trở về sau, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt thì phải được cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Đối với các hộ gia đình, cá nhân hiện đang sử dụng nhà đất ổn định từ ngày 15/10/1993 trở về sau, không có tranh chấp, không có giấy tờ hợp lệ nhưng nhà đất phù hợp với quy hoạch cũng được xét cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở phải nộp tiền sử dụng đất nhưng cho phép được nợ tiền sử dụng đất.

Hai là, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội quy định việc xử lý nghiêm đối với những tập thể, hộ gia đình, cá nhân không chấp hành các quy định về đăng ký

cấp GCN hoặc không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định. Đồng thời Thành phố Hà Nội cần ban hành các quy định cụ thể chế tài xử lý đối với cán bộ, công chức làm việc trong ngành quản lý Nhà đất gây phiền hà, sách nhiễu hoặc có hành vi cản trở tiến trình cấp GCN.

Ba là, Thành phố Hà Nội cần có những hướng dẫn cụ thể tháo gỡ khó khăn đối với những trường hợp chưa xét cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được do vướng mắc một số chính sách như: vướng mắc về hộ khẩu ngoại tỉnh, việt kiều, trường hợp không xác định được nguồn ngốc .v.v.

Bốn là, trong năm 2008, công tác xét và cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Nghị định 61/CP đối với các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được giải quyết dứt điểm.

Năm là, hiện nay, Thành phố Hà Nội đã thành lập hệ thống Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tiếp nhận và giải quyết hồ sơ mua bán chuyển nhượng QSĐ ở và quyền sở hữu nhà ở theo mô hình "một cửa". Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua, hoạt động của Văn phòng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở chưa phát huy hết hiệu quả. Trong thời gian tới, Thành phố Hà Nội cần có định hướng phát triển hệ thống Văn phòng quyền sử dụng đất đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ của Thành phố về đăng ký, giao dịch bảo đảm.

Những giải pháp này sẽ góp phần bảo đảm thực hiện có kết quả yêu cầu QLNN, xác lập quyền sở hữu tài sản cho các tổ chức và công dân, tạo điều kiện để các giao dịch của thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội được lành mạnh, tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách Thành phố khi người mua và người bán tự nguyện đăng ký với cơ quan nhà nước trong hoạt động giao dịch trên thị trường.

3.2.3.2. Đổi mới toàn diện công tác lập quy hoạch để nâng cao chất lượng của quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch

Công tác quy hoạch có vai trò quan trọng để định hướng đầu tư cũng như trong phát triển nhà ở, đất ở đô thị và quản lý thị trường nhà đất. Vì vậy, Thành phố Hà Nội cần đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch chi tiết, ưu tiên vốn cho công tác lập quy hoạch chi tiết, phấn đấu đến năm 2010 Thành phố Hà Nội sẽ hoàn

thành xong công tác lập quy hoạch chi tiết đến 1/500. Uỷ ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các cấp chính quyền quận, huyện cần tập trung triển khai thực hiện thiết kế đô thị để có cơ sở quản lý chặt chẽ việc xây dựng theo quy hoạch, nghiêm cấm hoạt động xây dựng tự phát, xây dựng công trình trái quy hoạch. Đây phải là giải pháp quan trọng để sử dụng có hiệu quả đất xây dựng và quản lý tốt đầu tư xây dựng theo quy hoạch tại Thành phố, đảm bảo cho phát triển thủ đô bền vững.

Trong công tác lập quy hoạch, UBND Thành phố Hà Nội cần tranh thủ các chuyên gia quy hoạch có kinh nghiệm trong và ngoài nước để tiến hành nghiên cứu đổi mới công tác lập quy hoạch cho phù hợp với chiến lược phát triển thủ đô trong thời gian tới. Đây giải pháp quan trọng và cấp bách không chỉ trong định hướng phát triển thị trường nhà đất mà công tác này còn có ý nghĩa quan trọng bảo đảm chủ động phát triển hàng hoá và hạn chế xây dựng tự phát, tạo cơ sở để ổn định giá trên thị trường. Việc đổi mới nội dung và nâng cao chất lượng công tác quy hoạch tập trung vào một số vấn đề trọng tâm sau đây:

Thứ nhất, UBND Thành phố Hà Nội đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch, bảo đảm cho công tác quy hoạch có tính thực tiễn cao và đi trước phục vụ cho việc quyết định đầu tư, xây dựng đạt hiệu quả và chất lượng, hạn chế thất thoát lãng phí. Đặc biệt trong thời gian tới ưu tiên vốn đầu tư cho công tác quy hoạch chi tiết 1/500 để đảm bảo quản lý xây dựng theo quy hoạch các khu vực cần tập trung phát triển. Chính quyền các cấp cần thực hiện nghiêm túc việc thanh tra, kiểm tra hoạt động xây dựng nhằm xử lý và buộc cưỡng chế dỡ bỏ các công trình trái phép, xây dựng sai giấy phép hoặc xây dựng không tuân theo quy hoạch nhằm lập lại trật tự, kỷ cương trong lĩnh vực quản lý xây dựng đô thị.

Thứ hai, quy hoạch phát triển đô thị phải được công phố công khai trên các phương tiên thông tin đại chúng và cần quy định thời gian thực hiện, hiệu lực các quy hoạch để nhân dân biết và giám sát. Trường hợp không thể thực hiện được thì Thành phố phải có kế hoạch tiến hành điều chỉnh hoặc quyết định huỷ bỏ quy hoạch đó, từng bước hạn chế quy hoạch "treo".

Thứ ba, UBND Thành phố Hà Nội cần phân định rõ nội dung, yêu cầu của từng loại quy hoạch để khắc phục tình trạng trùng lặp, chồng chéo, mâu thuẫn hoặc bỏ trống những vấn đề quan trọng dẫn đến quy hoạch không khả thi hoặc kém hiệu lực và hiệu quả.

Thực tế hiện nay tại các đô thị đang tồn tại bốn loại quy hoạch là: Quy hoạch phát triển KTXH; Quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng. Trong bốn loại quy hoạch trên đây được chia thành "Quy hoạch phi vật thể" (gồm Quy hoạch phát triển KTXH; Quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực) và "Quy hoạch vật thể" (gồm Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch xây dựng). "Quy hoạch vật thể" có tác động trực tiếp đến thị trường nhà đất. Trong đó quy hoạch xây dựng là quy hoạch quan trọng, tác động nhiều nhất đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong suốt cả quá trình từ tạo lập đến giao dịch. Quy hoạch sử dụng đất là quy hoạch quan trọng đối với những khu đất được tham gia vào thị trường. Ở khu vực đô thị, quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, và ngược lại, quy hoạch xây dựng phải chú ý đến hiệu quả sử dụng đất. Chính vì vậy, Nhà nước phải tạo sự phối hợp chặt chẽ đối với nhóm "Quy hoạch vật thể".

Công tác quy hoạch là trách nhiệm của lãnh đạo các cấp chính quyền tại Thành phố và còn là điều kiện quan trọng cần giải quyết để thị trường nhà đất Thành phố Hà Nội phát triển bền vững. Thực tế quy hoạch xây dựng chi tiết mới chỉ đạt 15% trên tổng diện tích khu vực đô thị. Trong thời gian tới, Thành phố Hà Nội cần đẩy mạnh hiệu quả công tác lập và triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị theo quy hoạch.

Thứ tư, Bên cạnh những giải pháp đề cập ở trên về quy hoạch thì trong thời gian tới, UBND Thành phố Hà Nội phải tiến hành ngay và triệt để giải pháp chấm dứt tình trạng quy hoạch treo, sớm định hướng quy hoạch các cơ quan hành chính nhà nước, các cơ quan bộ, ngành TW về một khu vực chung không nằm ở các vị trí trung tâm Thành phố như hiện nay. Giải pháp này sẽ mang lại hiệu quả cao bởi vì khi tập trung các cơ quan hành chính thành phố về một nơi, UBND Thành phố sẽ có điều kiện để tập trung chỉ đạo hoạt động của các cơ quan Sở - Ngành Thành phố

được dễ dàng, tăng hiệu lực và hiệu quả QLNN. Bên cạnh đó Thành phố sẽ thực hiện đấu giá trụ sở các cơ quan hành chính cũ nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Giải pháp này còn mang nhiều ưu điểm về những vấn đề liên quan đến phát triển KTXH của thủ đô, giảm ách tắc giao thông, thúc đẩy dãn dân tự nhiên ở các khu phố cổ, khu phố trung tâm.

3.2.3.3. Ban hành chính sách khuyến khích đầu tư trong nước và nước ngoài để tăng khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường

Đây là giải pháp để tăng số lượng hàng hoá nhà ở, đất ở đô thị, tăng chủng loại hàng hoá để đáp ứng cho nhiều dạng đối tượng và áp dụng các phương thức phù hợp với đặc điểm của thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo định hướng XHCN của nước ta. Các chính sách khuyến khích đầu tư là một hệ thống các quy định của Nhà nước trong nhiều lĩnh vực liên quan đến quản lý đất đai, xây dựng, tín dụng ngân hàng, tài chính. Thành phố Hà Nội cần bám sát sự chỉ đạo của TW, xây dựng các chính sách tạo quỹ phát triển nhà ở để chủ động phát triển quỹ nhà ở cho thuê, nhà ở bán trả dần đáp ứng yêu cầu của đối tượng thuộc diện có thu nhập thấp. Các đối tượng chính sách chưa có điều kiện tích luỹ để tự tạo lập nhà ở có thể thực hiện thuê hoặc mua trả dần. Việc phát triển quỹ nhà ở xã hội dạng chung cư ở Thành phố Hà Nội phải được coi trọng. Đây là giải pháp tạo điều kiện để thực hiện xoá bao cấp về nhà ở trên cơ sở tạo điều kiện để những đối tượng thu nhập thấp có điều kiện tiếp cận thị trường nhà ở. Những năm tới đây, UBND Thành phố Hà Nội cần tập trung quan tâm tới những vấn đề mấu chốt sau:

Một là, UBND Thành phố chỉ đạo các Sở - Ngành tham mưu khẩn trương lập quy hoạch phát triển nhà ở, xây dựng chương trình phát triển nhà ở, đặc biệt là phát triển quỹ nhà ở xã hội để các đối tượng có thu nhập thấp có nhu cầu được cải thiện chỗ ở; xác định chỉ tiêu nhà ở là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong kế hoạch phát triển của địa phương và định kỳ phải tiến hành kiểm tra kết quả thực hiện.

Hai là, UBND sớm phê duyệt Đề án phát triển nhà ở xã hội làm cơ sở để xây dựng chương trình phát triển nhà ở cũng như triển khai có hiệu quả công tác phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp ở Thành phố, tổ chức quản lý có hiệu quả

quỹ nhà ở xã hội, góp phần vào việc chủ động điều tiết giá cả thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Ba là, UBND Thành phố Hà Nội tập trung chỉ đạo các cấp chính quyền cơ sở, các cơ quan chuyên môn tiến hành kiểm tra việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở trên địa bàn; đảm bảo khắc phục tình trạng đầu cơ thiếu minh bạch trên thị trường nhà đất đô thị hoặc vận động không đúng các chính sách ưu đãi của Thành phố.

Bốn là, UBND Thành phố Hà Nội căn cứ vào chủ chương chính sách của TW, thực hiện xây dựng các chính sách khuyến khích đầu tư trực tiếp của nước ngoài vào lĩnh vực nhà ở, đất ở đô thị để tăng cường hàng hoá chất lượng cao cho thị trường, đồng thời tạo động lực cho các doanh nghiệp trong nước vươn lên.

3.2.3.4. Hoàn thiện cơ cấu chính sách về tín dụng phục vụ yêu cầu phát triển thị trường

Nhà nước có chính sách đổi mới cơ chế thế chấp tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân có thể thế chấp nhà đất ở đô thị để vay vốn. Đây là giải pháp quan trọng nhằm huy động tiềm năng của hàng hoá tạo thành nguồn vốn phục vụ phát triển KTXH tại các đô thị.

NHNN đề xuất các cơ chế mở rộng khả năng cung cấp nguồn tài chính cho thị trường từ các ngân hàng và các tổ chức tín dụng, kể cả Tổ chức tín dụng nước ngoài để có thể vay dài hạn với lãi suất phù hợp. Đặc biệt Nhà nước xây dựng cơ chế cho hộ gia đình, cá nhân vay mua nhà trả góp, xây dựng nhà ở cho thuê, cải cách các cơ chế chính sách liên quan đến xử lý tài sản thế chấp theo hướng thông thoáng, khắc phục tình trạng chậm xử lý gây lãng phí và thất thoát. Trong những năm tới, NHNN cần xây dựng các biện pháp cải cách thủ tục hành chính trong quan hệ tín dụng phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế thị trường.

Thành phố Hà Nội cần bám sát chủ trương của các Bộ ngành TW cùng với chính sách của NHNN để trong thời gian tới có những chính sách hợp lý xây dựng các giải pháp phát triển thị trường tài chính- tiền tệ để đồng bộ với mức độ phát triển của thị trường nhà ở, đất ở đô thị, tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng mở

rộng khả năng huy động vốn dài hạn phục vụ yêu cầu vay vốn của các thành phần kinh tế trong lĩnh vực phát triển thị trường. Đặc biệt là NHNN phải xây dựng các chính sách tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng mở rộng khả năng huy động vốn dài hạn, phục vụ yêu cầu vay vốn của các thành phần kinh tế trong lĩnh vực phát triển thị trường. Trên cơ sở tiếp thu kinh nghiệm của các nước và các tổ chức kinh tế (WB, ADB…) để thu hút nguồn vốn trong và ngoài nước tham gia vào lĩnh vực phát triển nhà ở, tạo điều kiện để tiến tới hội nhập kinh tế quốc tế.

3.2.3.5. Đổi mới cơ chế giao đất cho thuê đất, đền bù giải phóng mặt bằng đảm bảo bình đẳng, công khai phục vụ phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị và yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội

Hiện nay, Thành phố Hà Nội đã thành lập Trung tâm phát triển quỹ đất theo mô hình đơn vị sự nghiệp có thu. Tổ chức này được thành lập trực thuộc Ban chỉ đạo Giải phóng mặt bằng Thành phố. Cơ quan này thực hiện chức năng tổ chức giải phóng mặt bằng, tiếp nhận các diện tích đất do UBND Thành phố thu hồi của các tổ chức vị phạm Luật Đất đai, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, chuẩn bị quỹ đất để thực hiện các Dự án đầu tư.

Quá trình triển khai mô hình này cho thấy, Thành phố Hà Nội cần có những điều chỉnh phù hợp để tránh tình trạng chồng chéo chức năng nhiệm vụ. Mô hình này cần được nghiên cứu xây dựng trên cơ sở đảm bảo tách hoạt động quản lý tài sản nhà nước khỏi hoạt động quản lý hành chính. Quá trình thực hiện cần nghiên cứu kỹ lưỡng để tránh tình trạng độc quyền doanh nghiệp. Trung tâm phát triển quỹ đất phải có chức năng triển khai việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng các tuyến giao thông, các tuyến phố với việc thu hồi đất hai bên đường, đảm bảo cho việc đầu tư xây dựng đồng bộ giữa đường và phố, đồng thời phải sử dụng có hiệu quả cao quỹ đất được thu hồi tại các Dự án xây dựng hạ tầng giao thông phục vụ mục tiêu phát triển hạ tầng và yêu cầu tái định cư.

UBND Thành phố Hà Nội phải xây dựng chính sách thực hiện cơ chế đấu giá, đấu thầu hoặc treo biển công khai đối với mọi loại đất kinh doanh. Các chính sách của Thành phố ban hành về lĩnh vực này phải đảm bảo cho việc sử dụng đất

đạt hiệu cao đối với các dự án đầu tư. Trong những năm tới, Thành phố cần nghiên cứu giải pháp thí điểm việc thu hồi đất ngay khi có quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt để tăng hiệu quả sử dụng đất, tránh tình trạng lấn chiếm đất, giảm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

Ngoài ra, UBND Thành phố Hà Nội phải ban hành các quy định cụ thể về loại đất chuyển đổi mục đích sử dụng khi áp dụng chính sách ưu đãi khác nhau trong thu hồi đất như thu hồi đất phục vụ cho các mục đích xây dựng các công trình an ninh, quốc phòng, công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình lợi ích công cộng, các loại đất do các chủ thể tự thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như đất phục vụ cho các dự án đầu tư kinh doanh của các doanh nghiệp.

3.2.3.6. Nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí liên quan tới giao dịch nhà ở, đất ở trên thị trường

Thuế, lệ phí là công cụ để điều tiết quan hệ cung - cầu trên thị trường. Thông qua thuế, phí và lệ phí, Nhà nước giữ vai trò điều tiết đối với nhà ở, đất ở đô thị, đặc biệt là lợi ích chênh lệch đối với các trường hợp do Nhà nước đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra. Cho đến nay, về mặt vĩ mô, Nhà nước chưa có chính sách tài chính đồng bộ, hiệu quả để điều tiết thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng và thị trường BĐS nói chung. Trong một số năm qua, Nhà nước chưa sử dụng công cụ thuế và phí để điều tiết lợi nhuận siêu sạch trong hoạt động kinh doanh nhà đất và chống đầu cơ đất ở.

Nhà nước đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội nhằm chỉnh trang và phát triển đô thị, nâng giá trị sử dụng đất. Điều này dẫn đến một số chủ sử dụng đất được hưởng lợi lớn từ đầu tư hạ tầng của Nhà nước nhưng không phải chịu một nghĩa vụ tài chính nào, còn một số khác thì lại bị thiệt hại do chính sách này của Nhà nước. Hiện nay, Nhà nước chưa có chính sách cụ thể về thuế và lệ phí để điều chỉnh sự bất bình đẳng này. Trong thời gian tới, Chính phủ phải nghiên cứu xây dựng chính sách thuế đối với BĐS hợp lý làm cơ sở để Chính quyền các Tỉnh, Thành phố trực thuộc TW bám sát vào chính sách của Chính phủ về thuế, điều chỉnh chính sách thuế ở địa phương cho phù hợp với đặc thù của đô thị. Hướng điều chỉnh của Chính phủ về thuế, lệ phí theo những nội dung sau:

Thứ nhất, các loại thuế chuyển quyền sử dụng đất, chuyển dịch BĐS cũng như các loại phí, lệ phí cần xác định theo nguyên tắc điều tiết trực tiếp trên số lượng, chất lượng BĐS. Chính phủ cần có chính sách cụ thể để cân đối giảm thuế đối với nhà ở, đất ở trong mức thu nhập bình quân của xã hội. Các loại thuế và phí trong giao dịch trên thị trường được xác định ở mức hợp lý nhằm khuyến khích giao dịch chính thức, khắc phục tình trạng giao dịch "ngầm", các hành vi chốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Thứ hai, Chính phủ cần sớm nghiên cứu bổ sung các loại thuế với nhà ở, đất ở đô thị bao gồm thuế tài sản, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, phí và lệ. Những loại thuế tài sản, thuế sử dụng đất cần nghiên cứu điều chỉnh theo hướng tăng thuế suất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chiếm hữu nhiều nhà ở, đất ở so với hạn mức thông thường. Chính sách này vừa hạn chế tình trạng đầu cơ, vừa khuyến khích khai khác, sử dụng có hiệu quả các loại nhà ở, đất ở đô thị.

Thứ ba, Chính phủ cần điều chỉnh các chính sách thuế hợp lý đối với thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển dịch nhà ở và các loại phí, lệ phí. Nghiên cứu điều chỉnh các loại thuế này phải theo hướng mức thuế suất hợp lý theo nguyên tắc thuế lũy tiến. Điều này nghĩa là với những kiểu nhà ở, đất ở đô thị tham gia giao dịch trên thị trường với tần suất chuyển dịch nhanh thì cần có biện pháp đánh thuế ở mức cao nhằm hạn chế bớt tình trạng đầu cơ trên thị trường. Khoảng cách thời gian thực hiện chuyển dịch nhà ở, đất ở đô thị càng dài thì mức thuế sẽ giảm dần nhằm khuyến khích tình trạng người dân ở ổn định, tránh việc nhà đất bị mua bán quá nhiều lần trong một thời gian ngắn, gây rối loạn thị trường. Quá trình nghiên cứu chính sách đánh thuế lũy tiến cần phải tính khoảng cách thời gian thích hợp để thực hiện một giao dịch nhà ở, đất ở với mức thuế thấp, khuyến khích các giao dịch chính thức công khai, hạn chế thấp nhất các giao dịch "ngầm" trên thị trường. Chính phủ nghiên cứu áp dụng loại thuế luỹ tiến đánh vào các chủ dự án hoặc nhà đầu tư riêng rẽ cố tình đầu cơ nền nhà trong các dự án không xây dựng theo tiến độ của dự án đã được duyệt.

Thứ tư, Chính phủ có giải pháp thực hiện phân cấp cho chính quyền địa phương, thẩm quyền Hội đồng Nhân dân được quyết định loại phí dành vào việc đầu cơ nền nhà trong các dự án. Nếu mức phí ngang bằng hoặc cao hơn kỳ vọng sinh lời của việc đầu cơ đất, thì sẽ hạn chế hiện tượng đầu cơ nền nhà.

Trên cơ sở những đối mới về chính sách thuế, lệ phí của Chính phủ, UBND Thành phố Hà Nội xây dựng những chính sách về thuế, lệ phí nhà đất phù hợp với phát triển đô thị theo những nội dung sau:

Một là, nghiên cứu vấn đề các chính sách "thuế nhà đất" theo hướng đảm bảo tính công khai, công bằng và khuyến khích sử dụng nhà đất có hiệu quả, hạn chế đầu cơ trục lợi trên địa bàn Thành phố. Thông qua thuế hợp lý sẽ đảm bảo điều chỉnh một cách thoả đáng thu nhập giữa các chủ thể tham gia thị trường thay vì áp dụng mức tăng thuế (thuế thu nhập cao do chuyển nhượng nhà đất, thuế trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất) trong giao dịch BĐS như hiện nay.

Hai là, đồng thời với việc ban hành chính sách "thuế nhà đất " theo hướng chỉ đạo của Chính phủ, UBND Thành phố Hà Nội chỉ đạo cho các cơ quan tham mưu nghiên cứu sửa đổi cơ chế ưu đãi cho doanh nghiệp phát triển nhà ở để thực hiện chế độ khuyến khích trực tiếp đối với các đối tượng thuộc diện có thu nhập thấp khi mua hoặc thuê nhà ở xã hội.

Ba là, căn cứ theo sự phân cấp của Chính phủ đối với các chính quyền địa phương trong việc sử dụng các công cụ tài chính để điều tiết thị trường nhà ở, đất ở đô thị, chống đầu cơ, Thành phố Hà Nội xây dựng các chính sách về tài chính nhà đất cho phù hợp với mục tiêu phát triển KTXH ở Thủ đô. Ví dụ, với nội dung phê duyệt các dự án đầu tư khu nhà ở, Thành phố cần có điều khoản chế tài quy định cụ thể về tài chính nếu chủ đầu tư không tuân thủ tiến độ thực hiện dự án và xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ. Nếu quy định chặt chẽ như vậy, chỉ có các nhà đầu tư nào đủ khả năng dự báo thị trường đầu ra và năng lực huy động nguồn vốn đầu tư, thì mới có thể tiến hành dự án đầu tư và chấm dứt tình trạng chạy dự án tràn lan. Nếu phát triển các khu dân cư không dựa trên yếu tố thị trường về nhu cầu nhà đất, mà chỉ dựa trên yếu tố đầu cơ nhất thời của người đầu cơ đất; cạnh tranh nhau tạo áp lực

tăng giá đất nông nghiệp thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc phát triển các ngành kinh tế khác và chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp.

3.2.3.7. Định giá nhà ở, đất ở đô thị

Từ khi có Luật Đất đai 2003, công tác định giá nhà đất tại các đô thị được tính toán trên cơ sở bảng giá đất Nhà nước ban hành hàng năm. Về nguyên tắc, bảng giá đất này được quy định trên cơ sở sát với giá thị trường và do Uỷ Ban Nhân Dân Tỉnh, thành phố trực thuộc TW ban hành. Thực tế cho thấy, công tác xây dựng giá đất theo giá thị trường ở Thành phố Hà Nội vẫn còn rất bất cập, chưa có một căn cứ khoa học nào để tiến hành định giá đất theo giá thị trường. Giá tại các bảng giá do Nhà nước ban hành thường chỉ bằng 60-70% so với giá thị trường.

Việc định giá có ý nghĩa chỉ khi tuân thủ kỹ thuật định giá đồng thời phải gắn nội dung định giá với các quy định của Nhà nước về chế độ quản lý, chế độ sử dụng đối với từng loại đất, loại nhà. Quá trình định giá gắn với quyền, nghĩa vụ, đặc biệt là nghĩa vụ tài chính của người được Nhà nước giao đất, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, hàng năm UBND Thành phố Hà Nội đều ban hành giá đất tại các vị trí khác nhau trên địa bàn thành phố theo hướng gần sát với giá thị trường. Trên thực tế, công việc định giá này còn đang gặp phải những vướng mắc, khó xác định giá theo giá thị trường. Nguyên nhân do:

Thứ nhất, việc phân loại đô thị là nhằm phục vụ cho hoạt động QLNN trên nhiều lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội. Việc phân loại đô thị tuân thủ theo các nguyên tắc riêng, nhưng chắc chắn không phải là các nguyên tắc định giá đất, còn giá đất chủ yếu phụ thuộc vào quan hệ cung cầu trên thị trường tại thời điểm xác định. Do vậy, xét cả lý luận và thực tiễn thì loại đô thị không phải là yếu tố chính chi phối giá đất, sự mâu thuẫn về mặt phương pháp luận thể hiện rất rõ giữa tính khách quan của thị trường và ý chí chủ quan của nhà quản lý.

Thứ hai, sử dụng các phương pháp định giá theo giá thị trường đối với đất đô thị, nhưng trong khung giá đất thì loại đường phố, loại vị trí lại được định hướng trước khi hoạt động định giá được tổ chức triển khai. Từ đó dẫn tới tình trạng giá

đất do Thành phố quy định xa rời so với giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường trong điều kiện bình thường và khung giá.

Thứ ba, do đặc điểm của thị trường BĐS là loại thị trường bị chia cắt theo vùng và theo lãnh thổ, giá nhà đất chịu sự tác động bởi yếu tố như vị trí, quy hoạch, cơ sở hạ tầng, mục đích sử dụng .v.v. Tại mỗi BĐS đều mang tính độc quyền về vị trí nên khi Thành phố ban hành giá nhà đất theo khung giá từng đường phố với 4 mức vị trí khác nhau là chưa phản ánh hết bản chất của BĐS trên thị trường.

Trong những năm tới, Thành phố Hà Nội cần nghiên cứu xây dựng một chính sách, phương pháp định giá nhà ở, đất ở đô thị hợp lý theo giá thị trường theo một số nguyên tắc định giá sau:

Nguyên tắc sử dụng tối ưu: Một BĐS được đánh giá là sử dụng tối ưu nếu tại thời điểm định giá cho thấy BĐS đó đang được sử dụng hợp pháp cũng như đang cho thu nhập ròng lớn nhất hoặc có khả năng cho giá trị hiện tại của thu nhập ròng trong tương lai là lớn nhất, sử dụng tối ưu đó có thể tồn tại và kéo dài liên tục trong một khoảng thời gian nhất định.

Nguyên tắc cung - cầu: Giá thị trường được xác định bằng sự tương tác giữa cung và cầu.

Nguyên tắc thay đổi: Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường của một loại BĐS cụ thể không bao giờ giữ nguyên vì các lực lượng tự nhiên, kinh tế, Nhà nước và pháp luật, xã hội và môi trường luôn tác động làm thay đổi giá trị của BĐS.

Nguyên tắc cân đối: Khi áp dụng đối với một BĐS riêng biệt, nguyên tắc này cho rằng giá thị trường tối đa đạt được khi các yếu tố tạo ra BĐS đạt tới trạng thái cân đối.

Nguyên tắc cạnh tranh: Cạnh tranh trong thị trường BĐS được hiểu đó là biểu hiện của chủ thể hành vi kinh tế cùng loại trong thị trường vì tính đến lợi ích của bản thân, nhằm tăng cường thực lực kinh tế của mình, loại trừ hành vi tương đồng của chủ thể hành vi kinh tế cùng loại.

Nguyên tắc tăng và giảm phần sinh lợi: Nguyên tắc này cho rằng khi sự gia tăng liên tục một nhân tố (X) trong sản xuất diễn ra bên cạnh các nhân tố khác được cố định thì thu nhập thực (thu nhập ròng) sẽ tăng lên tới một giới hạn nhất định.

Nguyên tắc tăng, giảm giá trị BĐS do tác động bởi những BĐS khác: Nguyên tắc này cho rằng giá trị thị trường của những BĐS có giá trị thực thấp sẽ được tăng lên nhờ sự hội nhập của các BĐS khác trong vùng có cùng kiểu loại sử dụng nhưng chúng có giá trị cao hơn nhiều lần.

Nguyên tắc thay thế: Nguyên tắc này cho rằng giá thị trường của một BĐS chủ thể có khuynh hướng bị áp đặt bởi giá bán một BĐS khác thay thế tương tự về giá trị và các tiện dụng so với BĐS ban đầu với điều kiện không có sự chậm trễ trong việc thỏa thuận giá cả và thanh toán.

Nguyên tắc dự báo trước: Dự báo trước trong định giá BĐS được hiểu là hành vi phán đoán của nhà đầu tư hoặc người định giá về giá trị đầu tư sẽ thu hút được từ một BĐS dựa vào kinh nghiệm và tình hình thực tế trên thị trường BĐS trong khu vực.

Nguyên tắc khả năng sinh lợi của đất: Khả năng sinh lợi của đất được hiểu là khoản lợi nhuận thu được từ đất do nó có vị trí thuận lợi hơn so với các vị trí đất khác.

Thực hiện công việc định giá một cách khoa học sẽ tạo điều kiện cho thị trường giao dịch nhà ở, đất ở đô thị hoạt động theo hướng tích cực, đồng thời Thành phố Hà Nội cũng tránh được các thất thu ngân sách khi người mua và người bán thực hiện giao dịch trên thị trường. Định giá nhà đất sát với giá thị trường sẽ tạo điều kiện thuận lợi dễ dàng khi Thành phố thực hiện các chính sách giải phóng mặt bằng trên cơ sở trao đổi ngang giá.

3.2.3.8. Khuyến khích phát triển thị trường cho thuê và thị trường thế chấp

Thị trường cho thuê, thế chấp là một bộ phận quan trọng của thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Nó có quan hệ trực tiếp với thị trường mua bán và chuyển dịch. Giá cho thuê gắn liền với giá mua bán chuyển dịch. Nếu căn cứ vào tổng sản phẩm nội

địa GDP/người của nước ta so với các nước trong khu vực, thì giá cho thuê nhà các loại ở mức độ thị trường Hà Nội còn rất cao. Đây là yếu tố bất lợi để phát triển kinh tế. Các nhà đầu tư tài chính thường tính toán rằng, một dự án đầu tư nhà đất như xây dựng cao ốc văn phòng, căn hộ cho thuê thường dựa trên thời gian thu hồi vốn khoảng 100 tháng (hơn 8 năm). Muốn giảm giá thuê để phát triển thị trường cho thuê cần phải giảm chi phí đầu tư vào và được hưởng ưu đãi trong các chính sách tài chính, tín dụng như thuế thu nhập, thuế chuyển mục đích sử dụng đất, giá thuê đất .v.v để khuyến khích các doanh nghiệp và cá nhân đầu tư vào các công trình kiến trúc cho thuê. UBND Thành phố Hà Nội được phân cấp quyền tự chủ trong quy định miễn giảm tiền sử dụng đất, giá thuê đất tuỳ thuộc vào tính chất của dự án, nhất là đối với những dự án đầu tư xây dựng căn hộ cho thuê cho những người có thu nhập thấp hoặc thuộc diện hưởng chính sách xã hội. Chính sách trên áp dụng cho mọi nhà đầu tư không phân biệt thành phần kinh tế, mà chỉ phân biệt lĩnh vực đầu tư và tính chất của dự án. Đối với các quỹ đầu tư, nếu đầu tư vào các dự án cho thuê nêu trên, thì cũng được hưởng quyền lợi như các nhà đầu tư trực tiếp.

Thành phố Hà Nội, cần có các chính sách rõ ràng để khuyến khích các chủ đầu tư thực hiện các dự án xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác cho thuê. Các chính sách hỗ trợ của Thành phố đều hướng vào mục tiêu tạo sự hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư vào thị trường cho thuê và nhờ đó thị trường sẽ kéo giá thuê tiếp cận với mặt bằng chung của nền kinh tế. Chính sách của Thành phố sẽ khuyến khích các nhà đầu tư chuyển từ thị trường mua bán sang thị trường cho thuê.

Thị trường thế chấp có thể được coi là thị trường quan trọng để chuyển từ vốn chết nhà đất sang vốn hoạt động trong thị trường tín dụng. Để phát triển thị trường này, Thành phố Hà Nội cần phải rà soát lại tất cả quy trình thủ tục liên quan đến thế chấp từ giai đoạn thế chấp đến giai đoạn sắp phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp nếu người vay nợ có tài sản thế chấp không có khả năng thanh toán. Hiện nay, các thủ tục này còn rất phức tạp gây khó khăn cho các tổ chức tín dụng cũng như chủ đầu tư. Thực tế những thủ tục liên quan đến xác định giá trị nhà đất,

công chứng, phát mãi, đấu giá đều rất phức tạp đối với cả người thế chấp lẫn người nhận thế chấp.

Trong những năm tới, UBND Thành phố Hà Nội phối hợp với NHNN xây dựng cơ chế đặc thù đói với chính sách về thể chấp, giải chấp nhằm thu hút được nguồn đầu tư lớn từ các nhà đầu tư vào lĩnh vực nhà ở cho thuê.

Yêu cầu này vừa mang ý nghĩa xã hội huy động được nhiều nguồn lực trong hoạt động kinh doanh nhà ở cho thuê đồng thời tăng cường khả năng lưu thông tiền tệ trên thị trường.

3.2.3.9. Xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội

Để giải quyết vấn đề nhà ở xã hội phải tạo thêm quỹ nhà ở cho thuê hoặc nhà ở bán trả góp dài hạn. Đây là hình thức có rất nhiều ưu điểm, nó tạo cho dân nghèo có khả năng sở hữu nhà ở, có điều kiện sống tốt hơn, giảm sự cách biệt gữa các tầng lớp dân cư. Hiện nay, cơ chế chính sách của Nhà nước chưa đủ hấp dẫn các thành phần kinh tế khác nhau đầu tư vào lĩnh vực này. Hầu hết các doanh nghiệp chỉ tập trung vào mục tiêu xây dựng nhà ở cao cấp để bán đứt hoặc cho thuê với giá cao.

Trong thời gian vừa qua, Thành phố Hà Nội đang xây dựng Đề án thí điểm nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Mục tiêu của Dự án thí điểm nhằm lựa chọn các chỉ tiêu hợp lý trong đầu tư đồng thời lựa chọn mô hình và phương thức quản lý đầu tư và quản lý sử dụng hiệu quả, phù hợp với điều kiện KTXH hiện của Thủ đô nhằm tạo bước chuyển biến tích cực trong công tác phát triển nhà cho đối tượng có thu nhập thấp. Trên cơ sở đó, rút kinh nghiệm xây dựng cơ chế chính sách chung về phát triển quỹ nhà ở xã hội để cho thuê, thuê mua trên địa bàn Thành phố. Kinh phí thực hiện khoảng 109.535.000.000 đồng. Đây là Đề án thí điểm ban đầu trong công tác phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Trong thời gian tới, Thành phố Hà Nội cần sớm triển khai đề án này làm cơ sở rút kinh nghiệm để xây dựng các chính sách về phát triển nhà ở xã hội của Thành phố nhằm làm cho người đầu tư cũng thu được lợi nhuận tương đương như đầu tư vào lĩnh vực khác đồng thời đảm bảo nâng cao điều kiện sống cho những đối tượng có thu nhập thấp ở Thành phố. Bên cạnh đó, Thành phố cần có cơ chế cho người mua nhà theo dạng trả góp. Chính sách này có thể thực hiện chia làm nhiều giai đoạn. Có thể lần đầu người dân chỉ phải trả từ 30-50% giá trị căn nhà, số còn lại phải trả trong 5-20 năm với mức lãi suất thấp hơn mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm. Số tiền trả chậm này Thành phố cho người mua vay để trả cho người bán thông qua ngân hàng hoặc quỹ phát triển nhà ở và có thế chấp bằng chính căn nhà vừa mua.

3.2.3.10. Cải cách thủ tục hành chính liên quan đến phát triển và quản lý thị trường

Theo quy định của pháp luật, nhà ở, đất ở đô thị khi tham gia giao dịch trên thị trường phải đăng ký sở hữu và đăng ký giao dịch. Nhà nước tham gia vào nhiều quá trình thực hiện các hoạt động của thị trường như giai đoạn giao, cho thuê đất trên thị trường, cấp phép xây dựng, công chứng hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục cấp hoặc chuyển dịch sở hữu. Do đó, các thủ tục hành chính có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Thống kê từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội cho thấy hiện đang tồn tại khoảng hơn 60 loại thủ tục hành chính liên quan đến quản lý nhà đất ở Hà Nội. Mặc dù, vừa qua, Thành phố đã có phương án tinh giản các thủ tục hành chính còn lại khoảng trên 30 loại. Thực tế việc tinh giản này là do quá trình gộp một số loại thủ tục thành một loại thủ tục. Như vậy, bản chất tinh giản các thủ tục hành chính liên quan đến nhà đất ở Thành phố còn chưa rõ nên chưa tạo được môi trường thông thoáng trong các hoạt động giao dịch trên thị trường. Trong thời gian tới, Thành phố Hà Nội cần nghiên cứu giải pháp tinh giản thủ tục hành chính về nhà đất theo hướng sau:

Một là, các thủ tục hành chính về nhà đất phải theo các Quy định của Chính phủ về trình tự, quy trình giải quyết hồ sơ hành chính theo cơ chế "1 cửa". Căn cứ theo tình hình thực tế của Thành phố, các thủ tục hành chính cần được thống nhất giữa các ngành liên quan theo quy trình thủ tục hành chính liên thông nhằm đảm bảo giữa các công đoạn, các khâu có sự phối hợp chặt chẽ trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính.

Hai là, đối với các thủ tục hành chính liên quan đến quá trình mua bản, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, Thành phố Hà Nội cần giảm nhẹ các bước thực hiện trung gia, thời gian giải quyết thủ tục. Bản chất các thủ tục này là nhằm đảm bảo thực hiện QLNN đối với hoạt động đăng ký biến động nhà đất đô thị và tăng nguồn thu cho ngân sách thành phố nên thủ tục càng gọn nhẹ bao nhiêu thì càng khuyến khích các đối tượng tham gia giao dịch trên thị trường thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhanh và hiệu quả.

Ba là, bên cạnh việc tinh giản các thủ tục hành chính, Thành phố Hà Nội cần có những biện pháp cải cách bộ máy hành chính "một cửa" tại tất cả các các cơ quan hành chính của Thành phố. Bộ phận này phải được trang bị tốt về cơ sở vật chất kỹ thuật, cán bộ có năng lực để tăng hiểu quả tiếp nhận giải quyết hồ sơ hành chính.

Bốn là, Thành phố Hà Nội thực hiện các biện pháp cải cách các thủ tục hành chín theo hướng tách quản lý hành chính Nhà nước và quản trị kinh doanh, đồng thời thực hiện triệt để cơ chế "một cửa" trong các thủ tục hành chính. Trong công tác này, Thành phố ưu tiên cho cải cách thủ tục trong việc cấp GCN sở hữu nhà và sử dụng đất. Thủ tục về giao đất, cho thuê đất. Thành phố phải xây dựng các quy định rõ ràng về các thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký giao dịch mua bán, thế chấp, giải chấp trên thị trường để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong hoạt động mua bán trên thị trường.

3.2.4. Giải pháp phát triển hệ thống thông tin và truyền thông

Kinh tế thị trường phát triển kéo theo đồng thời hàng loạt các hoạt động thương mại trên thị trường tự do gia tăng. Điều này làm nảy sinh những vấn đề

khuyếm khuyết của kinh tế thị trường đòi hỏi Nhà nước phải thực hiện vai trò QLNN nhằm hạn chế những tồn tại của kinh tế thị trường. Đối với Thành phố Hà Nội, do quá trình đô thị hóa phát triển nhanh, thiếu bền vững dẫn đến nảy sinh hàng loạt những vấn đề trong công tác quản lý đô thị. Công tác QLNN tại các đô thị đòi hỏi có một hệ thống cơ sở dữ liệu được thiết kế và khai thác theo các chuẩn mực nhất định nhằm nâng cao năng lực quản lý đô thị, nhu cầu cải cách, hoàn thiện hệ thống hành chính. Bên cạnh đó, hệ thống cơ sở dữ liệu đô thị đồng thời làm giảm các chi phí thu thập số liệu và xử lý số liệu thông tin chồng chéo. Trong tình hình hiện nay, các đô thị cần có một hệ thống thông tin dùng chung có hiệu quả áp dụng cho nhiều lĩnh vực khác nhau đặc biệt là lĩnh vực quản lý nhà đất đô thị. Hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin nhà đất ở Thành phố Hà Nội được xây dựng tốt sẽ tăng hiệu quả hoạt động của thị trường nhà đất đô thị đồng thời làm góp phần tăng cường khả năng minh bạch hóa thông tin trên thị trường.

Một số giải pháp dưới đây rất cần thiết nhằm mục đích nâng cao năng lực phát triển hệ thống thông tin nhà đất đô thị Hà Nội.

3.2.4.1. Xây dựng hệ thống thông tin quản lý nhà đất đô thị

Trong điều kiện đô thị hóa đang tăng nhanh, các ngành quản lý đô thị như tài nguyên, môi trường, giao thông công chính, bưu điện, du lịch, xây dựng .v.v. mặc dù đã có nhiều cố gắng trong hoạt động phối kết hợp nhằm tăng hiệu quả của công tác quản lý, điều hành trong đô thị, song các hiện tượng chồng chéo lên nhau trong công tác quản lý, quy hoạch các công trình còn diễn ra khá phổ biến ở hầu hết các địa phương.

Nhu cầu cần có một công cụ GIS, là hệ thống thông tin địa lý quản lý toàn diện thông tin thuộc các lĩnh vực phát triển đô thị để Chính quyền Thành phố Hà nội đề ra những chính sách tối ưu, đồng bộ, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh trong quá trình phát triển đô thị ở Thành phố Hà nội. Đồng thời, đây là một công cụ quan trọng để thực hiện cải cách hành chính công, công khai, minh bạch các thủ tục hành chính, quy trình, thời gian giải quyết của các cơ quan QLNN, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức và công dân.

Xây dựng hệ thống thông tin này, Thành phố Hà Nội sẽ dễ dàng thực hiện mục tiêu quản lý đối với đối tượng nhà đất ở đô thị đến từng thửa đất, từng ngôi nhà. Với hệ thống này, mọi thông tin gắn với từng thửa đất, từng ngôi nhà như thông tin về công trình xây dựng trên thửa đất, chủ sử dụng, tình trạng pháp lý của thửa đất v.v. đều được ghi nhận trong hệ thống. Nhờ có hệ thống thông tin này, các cơ quan chuyên môn QLNN về đô thị ở Thành phố Hà Nội có thể nắm bắt được những biến động về chủ sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở do các hoạt động mua bán trên thị trường, theo dõi tiến độ các chủ đầu tư thực hiện các Dự án đầu tư về nhà ở, đất ở đô thị.

Hệ thống thông tin được cập nhật thêm lớp thông tin giá đất, giá công trình xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất sẽ tạo lập một cơ sở dữ liệu quý giá theo dõi các hoạt động trên thị trường BĐS. Hệ thống thông tin này sẽ hỗ trợ cho các cấp chính quyền Thành phố dựa trên các số liệu thống kê đề ra các quyết định, chính sách quản lý phù hợp. Hệ thống thông tin này cũng tạo điều kiện phát triển thị trường nhà ở, đất ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung.

3.2.4.2. Công bố, minh bạch hóa những thông tin liên quan đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị

Nhà nước thông qua các kênh thông tin chính thức thường xuyên thực hiện công tác công bố thông tin, minh bạch hóa một số loại thông tin có ảnh hưởng đến hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị như thông tin về giá đất theo quy định của Nhà nước, thông tin về định hướng phát triển đô thị, quy hoạch mở rộng đô thị, thông tin về đền bù giải phóng mặt bằng. Những thông tin này khi được công bố rộng rãi sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tìm hiểu và ra quyết định về việc mua nhà đất tại tác vị trí khác nhau mà không bị ảnh hưởng bởi các nguồn tin không chính thức từ những đối tượng môi giới không được pháp luật thừa nhận, gây tình trạng náo loạn, mất trật tự xã hội. Bên cạnh đó nhờ việc cung cấp kịp thời và chính xác những thông tin liên quan đến lĩnh vực nhà đất đô thị sẽ tránh được tình trạng đầu cơ, bưng bít thông tin để kiếm lời.

Trong thời gian thời, Thành phố Hà Nội thực hiện minh bạch hóa thông tin trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo hướng sau:

Một là, cần phải minh bạch hóa hơn nữa thị trường BĐS và giảm thiểu các chi phí giao dịch. Trên cơ sở minh bạch hóa về giá BĐS đã giao dịch, quy hoạch, kế hoạch phát triển KTXH ở thu đô. Minh bạch hóa các thông tin về chủ sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở, các chủ đầu tư dự án BĐS .v.v.

Hai là, cần minh bạch hóa không những thị trường BĐS mà còn các quan hệ kinh tế bên ngoài thị trường BĐS. Do tích chất thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà đất nói riêng không hoạt động riêng rẽ mà chịu ảnh hưởng bởi các hoạt động kinh tế khác nên cần phải minh bạch hóa hoạt động tài chính của các doanh nghiệp làm tăng tính công khai, công bằng trên hoạt động của thị trường.

Ba là, phát triển hệ thống thông tin quản lý thị trường BĐS phải gắn liền với phát triển hệ thống thông tin quản lý nhà đất đô thị. Xây dựng các hệ thống thông tin này về bản chất là xây dựng cơ sơ dữ liệu về nhà đất đô thị nhằm đáp ứng cho nhu cầu quản lý đô thị và phát triển KTXH ở thủ đô.

3.2.4.3. Phát triển các dịch vụ tư vấn, môi giới

Trong những năm trở lại đây khi hoạt động của thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng trở nên đặc biệt sôi nổi thì hoạt động tư vấn, môi giới cũng diễn ra khá nhộn nhịp. Nhờ có hoạt động này, người bán và người mua trên thị trường có nhiều cơ hội để tiếp cận, gặp gỡ trao đổi thông tin cho nhau, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động giao dịch trên thị trường được thực hiện.

Người làm công việc môi giới đòi hỏi phải có kiến thức rộng về nhiều lĩnh vực khoa học xã hội. Người môi giới có thể không bắt buộc phải tốt nghiệp đại học, nhưng họ phải có một lượng kiến thức nhất định để thực hiện hợp đồng môi giới một cách trung thực, chuẩn mực và an toàn nhất. Những người tham gia thương vụ mua bán BĐS đầu tư vào đó một khoản tiền lớn. Người môi giới khi giúp khách hàng đầu tư phải chú ý đến vấn đề này và phải là người có trách nhiệm cao với lượng kiến thức bảo đảm mang lại sự an toàn cho toàn bộ thương vụ mua bán BĐS.

Phát triển dịch vụ môi giới là một trong những định hướng quan trọng để phát triển thị trường nhà ở, đất ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung. Trong thời gian tới, Thành phố Hà Nội cần có quy định cụ thể về hoạt động môi giới trong lĩnh vực nhà đất và coi đây là một hoạt động mang tính chuyên nghiệp, được thực hiện bởi các nhà môi giới trên cơ sở xác định những tiêu chuẩn đạo đức nghề nghiệp.

Một điều quan trọng khi đưa hoạt động môi giới thành một hoạt động mang tính chuyên nghiệp là Thành phố Hà Nội phải ban hành các quy định để hoạt động đó phải có đăng ký ngành nghề kinh doanh một cách hợp pháp. Người tham gia môi giới phải có chứng chỉ nghề nghiệp với các chuẩn mực về bằng cấp chuyên môn, kiến thức xã hội, khả năng thuyết phục và trung thực với những thông tin công bố cho người khác biết. Trong thời gian tới, khi Thành phố Hà Nội xem xét khả năng cấp chứng chỉ hành nghề cho người làm môi giới BĐS cần phải quy định rõ những đòi hỏi và nguyên tắc sao cho người muốn hành nghề môi giới phải qua đào tạo một chương trình đảm bảo cung cấp đầy đủ những kiến thức cần thiết cho người muốn hành nghề môi giới BĐS.

Hiện nay, thu nhập từ hoạt động môi giới vẫn chưa được quy định rõ ràng về nghĩa vụ nộp thuế đới với Nhà nước. Trong thời gian tới, Chính phủ cần xây dựng các quy định cụ thể về nghĩa vụ nộp thuế của người làm môi giới bao gồm các tổ chức và cá nhân đối với thu nhập thông qua hoạt động môi giới. Cơ chế này sẽ nâng cao chất lượng, hiệu quả môi giới, đảm bảo cho người làm công tác môi giới quan tâm hơn đến chất lượng dịch vụ do mình thực hiện, tránh xảy ra tình trạng tiêu cực trong hoạt động dịch vụ trên thị trường.

Tóm lại, Chương III của luận án đã trình bày những giải pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội giai đoạn 2008-2015. Nội dung Chương III gồm hai phần chính. Phần I trình bày phương hướng nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Trong phần này, tác giả trình bày năm định hướng cơ bản nhằm nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở đất ở đô thị. Năm định hướng tập trung vào mục tiêu sau: Đổi mới nhận thức và phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị; Xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật,

các cơ chế chính sách phù hợp; Tăng cường khả năng cung cấp hàng hóa cho thị trường, bảo đảm chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung - cầu; Tạo môi trường thuận lợi cho thị trường hoạt động theo hướng cạnh tranh lành mạnh, tháo gỡ khó khăn chủ đầu tư, đơn giản hóa các thủ tục đầu tư, giao dịch trên thị trường; Phát triển thị trường môi giới góp phần ổn định thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Phần II của Chương này tập trung trình bày các giải pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở Thành phố Hà Nội. Nội dung phần này bao gồm bốn nhóm giải pháp chính: Nhóm hai giải pháp về phát triển bộ máy QLNN về nhà đất đô thị; Nhóm ba giải pháp về phát triển nguồn nhân lực; Nhóm mười giải pháp về nâng cao năng lực thể chế QLNN đối với thị trường; Nhóm ba giải pháp về nâng cao năng lực hệ thống thông tin thị trường nhà ở, đất ở tại Hà Nội.

KẾT LUẬN

Nền kinh tế quốc dân là một chỉnh thể thống nhất, các yếu tố cấu thành của nền kinh tế có ảnh hưởng tương tác lẫn nhau. Sự phát triển các thị trường này tác động đến các thị trường khác và cũng chịu sự tác động của các thị trường bộ phận khác của nền kinh tế. Các thị trường bộ phận chỉ có thể phát huy hết được tính năng, tác động của mình nếu đặt trong tổng thể nền kinh tế. Một khi các thị trường bộ phận phát triển đồng bộ thì nền kinh tế thị trường mới phát huy được hết tác động, phân bổ hiệu quả nguồn lực. Nguồn lực lúc này không chỉ được sử dụng trong từng thị trường bộ phận mà còn luân chuyển một cách hiệu quả giữa các thị trường bộ phận với nhau. Thị trường nhà ở, đất ở đô thị không nằm ngoài quy luật này.

Thị trường nhà ở, đất ở đô thị hoạt động tốt sẽ huy động được nguồn tài chính lớn cho thị trường vốn để phát triển kinh tế và tạo điều kiện thế chấp để giải ngân cho thị trường vốn. Ngược lại, lĩnh vực nhà ở, đất ở đô thị sử dụng vốn lớn và dài hạn là đầu ra quan trọng của thị trường vốn (theo thống kê của Ngân hàng Nhà nước thì lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng BĐS chiếm trên 80% trong tổng số cho vay). Tương tự như vậy, thị trường nhà ở, đất ở đô thị cùng với thị trường sức lao động và các thị trường khác có mối quan hệ hữu cơ nhân quả trong tổng thể nền kinh tế thống nhất. Do đó, việc hoàn thiện và phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị cũng phải phù hợp với sự phát triển các thị trường khác của nền kinh tế.

Luận án với đề tài nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị với mục đích xây dựng cơ cở lý luận về nâng cao năng lực quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị và thông qua nghiên cứu thực trạng thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội, để đề ra những giải pháp nhằm nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị (trường hợp ứng dụng tại Hà Nội). Luận án đã giải quyết được những vấn đề cơ bản sau:

Chương I của luận án phát triển khuôn khổ hệ thống lý thuyết nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Nội dung thứ nhất của Chương I trình bày những vấn đề cơ bản về thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Đây là phần tác giả

hệ thống hóa cơ sở lý luận về thị trường nhà ở, đất ở đô thị bao gồm khái niệm, đặc điểm thị trường, các yếu tố cấu thành thị trường gồm quan hệ cung- cầu, giá cả thị trường, các quy luật kinh tế tác động lên thị trường. Nội dung thứ hai của Chương I. là khung lý thuyết về nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Trong phần này, tác giả đã trình bày bốn vấn đề cơ bản: (1) QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị; (2) Lý thuyết về năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị bao gồm những vấn đề về khái niệm, cách tiếp cận, đánh giá năng lực QLNN; (3) Những vấn đề về nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị gồm khái niệm, lợi ích, khuôn khổ phân tích nâng cao năng lực QLNN; (4) Nội dung nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Nội dung thứ ba của Chương I trình bày kinh nghiệm một số nước trong việc nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Nội dung này trình bày kinh nghiệm của một số nước trong khu vực gồm Trung quốc, Austalia, Neuzealand, Hàn quốc.

Chương II đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội. Chương này gồm hai phần chính. Phần thứ nhất phân tích thực trạng thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Phần này trình bày thực trạng cung – cầu, đặc điểm về thị trường nhà ở Hà Nội. Điểm đặc biệt ở phần phân tích cung, cầu trên thị trường là tác giả vận dụng lý thuyết tính toán lượng hóa cầu của John B.Corgel để dự báo mối quan hệ cung – cầu nhà ở, đất ở trong xu thế phát triển của thị trường tại Hà Nội đến năm 2015. Phần thứ hai của Chương đánh giá năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở thành phố Hà nội. Phần trình bày giải quyết bốn vấn đề chính. Thứ nhất, đánh giá năng lực bộ máy QLNN về nhà đất ở Thành phố Hà Nội. Thứ hai, đánh giá nguồn nhân lực làm việc trong bộ máy QLNN về nhà đất ở Hà Nội. Thứ ba, đánh giá thể chế QLNN về nhà đất và thị trường nhà đất đô thị Hà Nội. Đánh giá này thể hiện thông qua việc phân tích về hiệu lực ban hành hệ thống văn bản pháp luật của Nhà nước và các chính sách can thiệp như chính sách thuế, lệ phí, chính sách giá, Chính sách cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chính sách nhà ở

xã hội, các chính sách tạo điều kiện môi trường cho các hoạt động giao dịch, mua bán trên thị trường. Thứ tư, thực trạng phát triển HTTT - TT của Thành phố Hà Nội.

Chương III trình bày những giải pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị Hà Nội giai đoạn 2008-2015. Chương này gồm ba phần chính. Năm định hướng nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị gồm: (1) Đổi mới nhận thức về phát triển và quản lý thị trường nhà ở, đất ở đô thị để tạo động lực thúc đẩy nền KTXH phát triển; (2) Tập trung xây dựng mới và hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp; (3) Tăng cường khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường, bảo đảm chủ động bình ổn thị trường theo quy luật cung cầu; (4) Tạo môi trường hoạt động thuận lợi cho thị trường theo hướng cạnh tranh lành mạnh, tháo gỡ khó khăn cho chủ đầu tư, đơn giản hóa các thủ tục đầu tư, giao dịch trên thị trường; (5) Phát triển hoạt động môi giới góp phần ổn định thị trường. Bốn nhóm giải pháp nâng cao năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị. Đó là nhóm hai giải pháp về phát triển tổ chức bộ máy QLNN về nhà đất đô thị: (1) Hoàn thiện mô hình tổ chức quản lý nhà đất tại các đô thị; (2) Xây dựng mô hình sàn giao dịch BĐS tại các Thành phố lớn. Nhóm ba giải pháp phát triển nguồn nhân lực: (1) Xác định rõ tiêu chuẩn chức danh công chức, viên chức làm trong bộ máy quản lý nhà đất ở đô thị; (2) Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ, công chức quản lý nhà đất; (3) Đào tạo nghiệp vụ chuyên môn trong hoạt động kinh doanh BĐS nói chung và kinh doanh nhà ở, đất ở nói riêng; Nhóm mười giải pháp về phát triển thể chế, ban hành các chính sách QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị gồm**:** (1) Tập trung hoàn thành cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở trong năm 2008; **(**2) Đổi mới toàn diện công tác lập quy hoạch để nâng cao chất lượng của quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch; (3) Ban hành chính sách khuyến khích đầu tư trong nước và nước ngoài để tăng khả năng cung cấp hàng hoá cho thị trường; (4) Hoàn thiện cơ cấu chính sách về tín dụng phục vụ yêu cầu phát triển thị trường; **(**5) Đổi mới cơ chế giao đất cho thuê đất, đền bù giải phóng mặt bằng đảm bảo bình đẳng, công khai phục vụ phát triển thị trường nhà ở, đất ở đô thị và yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội; (6)

Nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí liên quan tới giao dịch nhà ở, đất ở trên thị trường; (7) Định giá nhà ở, đất ở đô thị; (8) Khuyến khích phát triển thị trường cho thuê và thị trường thế chấp; (9) Xây dựng cơ chế khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội; (10) Cải cách thủ tục hành chính liên quan đến phát triển và quản lý thị trường. Nhóm ba giải pháp về phát triển HTTT - TT cho thị trường nhà ở, đất ở đô thị: (1)Xây dựng hệ thống thông tin quản lý nhà đất tại đô thị đất ở đô thị; (2) Công bố, minh bạch hóa những thông tin liên quan đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị; (3) Phát triển các dịch vụ môi giới.

Qua nghiên cứu đề tài Luận án, tác giả rút ra những kết luận cơ bản sau:

Thứ nhất, về mặt lý luận, Luận án đã phát triển khuôn khổ hệ thống lý thuyết nâng cao năng lực quản lý nhà nước (QLNN) đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, gồm bốn yếu tố cơ bản: Đổi mới cơ cấu tổ chức theo những quy tắc hiệu quả hơn, hợp lý hóa các chức năng và trách nhiệm; phát triển nguồn nhân lực trên cơ sở xây dựng kỹ năng hoạt động; chuyển từ những quy định và biện pháp kém hiệu quả đến những quy định và biện pháp hiệu quả hơn; áp dụng công nghệ thông tin hiện đại để phát triển thị trường một cách hợp lý. Các yếu tố đó có vai trò quan trọng và tác động tích cực đến hiệu quả và hiệu lực của QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị.

Thứ hai, về mặt thực tiễn, Luận án sử dụng phương pháp luận để phân tích thực trạng năng lực QLNN đối với thị trường nhà ở, đất ở Thành phố Hà Nội và rút ra những kết luận quan trọng sau: (1) Chức năng QLNN về nhà đất đô thị còn chồng chéo giữa các cơ quan quản lý; (2) Trình độ, kỹ năng chuyên môn của cán bộ cấp phường xã yếu; (3) Mới bước đầu xây dựng được hành lang pháp lý quan trọng cho các hoạt động trên thị trường nhà ở, đất ở đô thị; (4) Hệ thống thông tin thị trường chưa phát triển.

Thứ ba, từ kết quả nghiên cứu trên, luận án đề xuất các giải pháp cơ bản nâng cao năng lực QLNN như sau: (1) phát triển bộ máy QLNN về nhà đất đô thị trên cơ sở hoàn thiện mô hình tổ chức bộ máy quản lý, tách chức năng dịch vụ hành

chính công ra khỏi hoạt động QLNN; xây dựng và hoàn thiện mô hình các tổ chức hoạt động môi giới, tư vấn theo hướng đa dạng hóa các thành phần tham gia; (2) phát triển nguồn nhân lực, tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao trình độ, kỹ năng chuyên môn, đảm bảo tiêu chuẩn hóa cán bộ làm việc trong cơ quan QLNN về nhà đất đô thị; (3) phát triển thể chế, xây dựng các chính sách khuyến khích đầu tư trong nước và nước ngoài vào thị trường; nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí liên quan tới giao dịch nhà ở, đất ở trên thị trường; phát triển thị trường cho thuê và thị trường thế chấp; cải cách thủ tục hành chính liên quan đến phát triển và quản lý thị trường; (4) phát triển hệ thống thông tin và truyền thông đảm bảo thông tin được cung cấp kịp thời, chính xác cho các chủ thể tham gia thị trường với chi phí thấp nhất.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ

1. (2001) " Phân tích thị trường BĐS Hà Nội và một số giải pháp ổn định và phát triển thị trường BĐS Hà Nội", *Luận văn Thạc sĩ kinh tế, Trường Đại Bách Khoa Hà Nội*.
2. (2001) " Một số kinh nghiệm về xây dựng thử nghiệm hệ thống thông tin quản lý đất đai tại quận Đống Đa", Tạp Chí Địa chính, số 8/2000, trang 17.
3. (2004) " Nghiên cứu phương án thành lập Văn phòng Đăng ký đất và Nhà Hà Nội", Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội năm 2004.
4. (2007) "Giải pháp bình ổn và phát triển thị trường nhà đất đô thị Thành phố Hà Nội", Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, số 12/2007, trang 12.
5. (2007) " Phương pháp phân tích thị trường cho một Dự án đầu tư về BĐS", Tạp chí Kinh tế phát triển, số 12/2007, trang 26.
6. (2007) " Phương pháp định lượng cầu trong phân tích dự án đầu tư về nhà ở đô thị", Tạp chí Quản lý kinh tế, số 11+12/2007, trang 12.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

I/ Tài liệu tiếng việt

1. Nguyễn Xuân An (1993), *Khai thác và sử dụng hợp lý tiềm năng đất đai.*
2. Lê Xuân Bá (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường BĐS trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nhà xuất bản khoa học và kỹ thuật, Hà Nội
3. Bộ Tài nguyên và Môi trường (1999), *Giáo trình định giá đất và BĐS khác*, Chương trình hợp tác Việt Nam - Thuỵ Điển.
4. Bộ Nông nghiệp (1996), *Đánh giá hiện trạng sử dụng đất ở nước ta theo quan điểm sinh thái và phát triển lâu bền.*
5. Bộ Xây dựng (2002), *Các báo cáo tham luận tại hội nghị nhà ở Toàn quốc lần thứ III.*
6. Bộ Xây dựng (2004), *Báo cáo tổng quan đề tài nghiên cứu khoa học : Nghiên cứu giải pháp khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê.*
7. Bộ Xây dựng, *Dự án sự nghiệp kinh tế: Điều tra khảo sát, đánh giá thị trường nhà ở nhằm đề xuất các giải pháp để phát triển thị trường này có hiệu quả*
8. Bộ Xây dựng (2006), *Nghiên cứu các yếu tố cấu thành thị trường bất động sản nhà đất, đề xuất cơ sở khoa học của các chính sách quản lý thị trường bất động sản nhà đất*
9. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2004), *Nghiên cứu cơ sở khoa học nhằm góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai liên quan đến thị trường BĐS*
10. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2006,2007), *Tạp chí Tài nguyên môi trường*
11. Bộ Tài nguyên và Môi trường, *Báo cáo kết quả nghiên cứu khoa học đề tài nghiên cứu đánh giá thực trạng QLNN về đất đai với thị trường BĐS (nhà ở và đất ở)*.
12. Nguyễn Văn Chọn (2001), *QLNN về kinh tế* , Nhà xuất bản Khoa học kỹ thuật
13. Nguyễn Ngọc Châu, Bùi Thế Vĩnh, Nguyễn Văn Thâm : *Quản lý đô thị và một số vấn đề liên quan*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội 1996.
14. Cục Thống kê Hà Nội (2006), *Báo cáo kết quả di dân Hà Nội năm 2006.*

15. Cục Thống kê Hà Nội (2006), *Niên giám thống kê Hà Nội 2006.*
16. Nguyễn Duy Gia (1994), *Nâng cao quyền lực, năng lực, hiệu lực QLNN – Nâng cao hiệu lực pháp luật*, Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội.
17. Đoàn Thị Thu Hà, PGS.TS Nguyễn Thị Ngọc Huyền (chủ biên) (2002), *Giáo trình khoa học quản lý*, T1,T2,Nhà xuất bản Khoa học kỹ thuật, Hà Nội.
18. Hội thảo khoa học về BĐS ở trường kinh tế Harvard (1989), *Chiến lược cạnh tranh và phát triển BĐS.*
19. Học viện Hành chính Quốc gia (1998), *Chủ nghĩa xã hội khoa học*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
20. Hội khoa học và kỹ thuật xây dựng Việt Nam (2001), *Bài giảng chuyên đề thị trường BĐS.*
21. Lương Trọng Yêm, Bùi thế Vĩnh (1996), *Mô hình nền hành chính các nước ASEAN*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia.
22. Tiến sĩ Phạm Sĩ Liêm (2001), *Chuyên đề thị trường BĐS, Hội khoa học và kỹ thuật xây dựng Việt Nam.*
23. Phạm Trọng Mạnh (1999), *Khoa học quản lý*, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội
24. Lê Chi Mai (2003), *Cải cách dịch vụ công ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội
25. Ngân hàng phát triển Châu Á (2005), *Phục vụ và duy trì, cải thiện nền hành chính công trong một thế giới cạnh tranh*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
26 Ngân hàng phát triển thế giới (1998), *Nhà nước trong một thế giới đang chuyển đổi*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia
27 Hoàng phê (1993), *Từ điển tiếng việt*, Nhà xuất bản văn hóa thông tin, Đà Nẵng.
28 Quộc hội nước Công hòa XHCN Việt Nam, *Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Uỷ ban nhân dân ngày 26/11/2003*.
29 Quộc hội nước Công hòa XHCN Việt Nam, *Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Uỷ ban nhân dân ngày 03/12/2004*.

30. Quốc hội nước CHXH Chủ nghĩa Việt Nam, Hiến pháp năm 1992 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2001);
31. Võ Kim Sơn (2004), *Phân cấp quản lý hành chính nhà nước- Lý luận và thực tiễn,* Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội
32. Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội (2001), *Tham luận hội thảo về thị trường BĐS Việt Nam*.
33. Sở Địa chính nhà đất (2002), *Hội thảo Seminar Nhà chung cư các vấn đề quản lý và xã hội.*
34. Sở Địa chính Nhà đất (2003), *Báo cáo khoa học xây dựng mô hình quản lý địa chính nhà đất*.
35. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (2005), *Báo cáo nghiên cứu thành lập sàn giao dịch BĐS Thành phố Hà Nội.*
36. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (2005), *Báo cáo chính trị tại Đại hội Đảng bộ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội nhiệm kỳ II (2005-2008).*
37. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (2005,2006), *Báo cáo kết quả công tác quản lý Địa chính*.
38. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà nội, Văn phòng Đăng ký đất và Nhà Hà Nội *Báo cáo kết quả hoạt động năm 2002-2006.*
39. Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội, *Báo cáo khoa học Dự án điều tra cơ bản về tình trạng xuống cấp nhà ở, môi trường sống của các khu nhà ở chung cư, đề xuất các biện pháp cải tạo kết hợp với bảo vệ môi trường.*
40. Lê Đình Thắng (2000), *Thực trạng và giải pháp mở rộng thị trường nhà đất ở Thành phố Hà Nội*.
41. Lê Đình Thắng (2000), *QLNN về đất đai và nhà ở*, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân.
42. Lê Đình Thắng (2000), *Giáo trình nguyên lý thị trường nhà đất*, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân
43. Đỗ Hoàng Toàn, TS. Mai Văn Bưu (chủ biên) (2001,2002), *Giáo trình quản lý*

học kinh tế quốc dân, tập 1, tập 2, Nhà xuất bản Khoa học kỹ thuật, Hà Nội

44. Lê Minh Thông (2001), *Một số vấn đề về hoàn thiện tổ chức và hoạt động của bộ máy nhà nước nước Cộng hoà XHCN Việt Nam*, Trung tâm khoa học và nhân văn Quốc gia.
45. Phạm Hồng Thái (2004), *Công vụ, công chức nhà nước.*
46. Tổng Cục địa chính (1995), *Hướng dẫn một số vấn đề trong Chương trình QLNN ngành địa chính*.
47. Thành ủy Hà Nội (1998), *Chương trình phát triển nhà ở Hà Nội đến năm 2000 và 2010.*
48. Thành Ủy Hà Nội, *Văn kiện Đại hội Đại biểu Lần thứ XIV Đảng bộ Thành phố Hà Nội.*
49. Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội(1999), Hội nghị công bố quy hoạch và bàn biện pháp phát triển nhà ở Hà Nội.
50. Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội (2001), *Báo cáo tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai Thành phố Hà Nội thời kỳ 2001 – 2010.*
51. UBND Thành phố Hà Nội*, Báo cáo tổng hợp bổ sung hoàn thiện quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội của thủ đô Hà Nội đến năm 2010*
52. Viện Nghiên cứu Địa chính (1997), *Đề cương chi tiết Báo cáo tổng hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai thành phố Hà Nội thời kỳ 1997-2010.*
53. Viện Điều tra quy hoạch đất đai(1998), *Báo cáo chuyên đề thực trạng phát triển KTXH gây áp lực ngày càng tăng đối với đất đai Thành phố Hà Nội*.
54. Viện Điều tra quy hoạch đất đai (1998), *Báo cáo chuyên đề tình hình quản lý và hiện trạng sử dụng đất đai thành phố Hà Nội*.
55. Viện Điều tra quy hoạch đất đai(1998), *Báo cáo chuyên đề điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên Thành phố Hà Nội.*
56. Viện Nghiên cứu địa chính (2006), *Kỷ yếu hội thảo khoa học thị trường BĐS, nguyên nhân và những giải pháp.*
57. Viện Nghiên cứu đô thị và phát triển hạ tầng, Tổng Hội xây dựng Việt Nam, *Tọa đàm khoa học trật tự xây dựng và kiểm soát phát triển ở Hà Nội.*

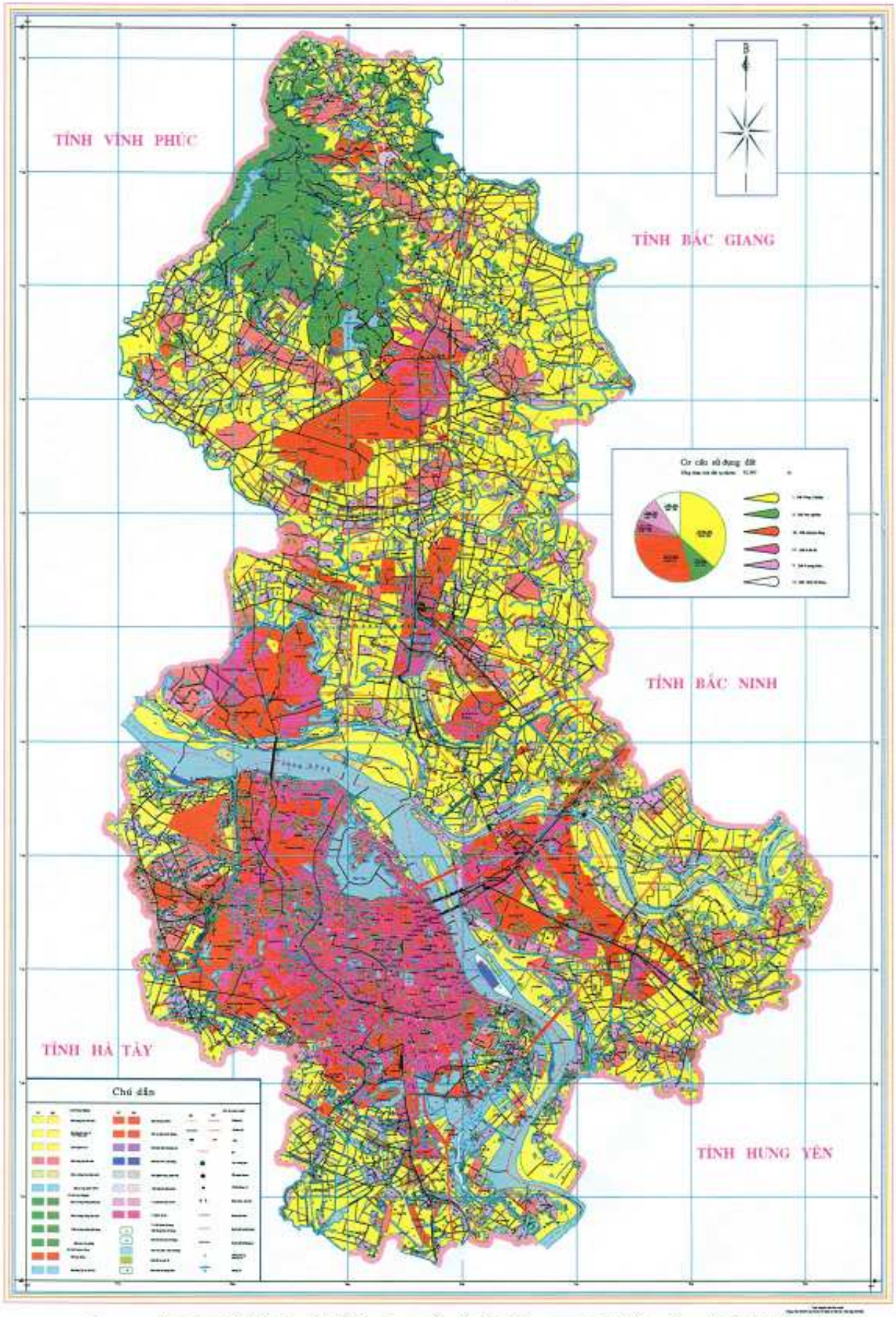
II/ Tài liệu tiếng nước ngoài

58. David C.Parks (1992), *Enviromental management for real estate professionals,* Chicago.
59. Halberts C.Smith, Jonh B.Corget (1987), *The real estate perspective*
60. Robert McSwain (1987), *Appraisal of property*, Land Reform trainning institute.
61. Millington A.F(2001), *An introduction to property Valuation,* Fifth Edition Estates Gazette, London, UK.
62. Trinh Duy Luan (2001), *Housing and land in Hanoi, Cultural publishing house - Ha Noi.*
63. *Code des droits D'enregistrement, D'hypotheque et de Grerffe,* Edition Juillet 2004.
64. William B.Brueggeman, Jeffrey D.Fisher, *Real Estate Finance and Investments.*
65 *Organizational Capacity of Executing Agencies in the Developing Countries*, Research Institute for Development and Finance, December 1999

III/ Tài liệu WEB và trang tin điện tử

66. Trang báo điện tử: http://www.vnexpress.net , http://www.dothi.net
67. Trang tin của tập đoàn BĐS CB Richard Ellis Vietnam **:** http://www.cbrevietnam.com
68. Tạp trí quản lý kinh tế : http://www.ciem.org.vn
69. Trang Web của Trung tâm thông tin Bộ Tài nguyên Môi trường: http://www.ciren.gov.vn
70. Trang Web của Bộ Tài nguyên Môi trường: http://www.monre.gov.vn
71. Trang Web Bộ Công thương: http://www.mot.gov.vn
72. Báo mua bán điện tử : http://www.muaban.net
73 Trang Web Chính phủ: http://www.chinhphu.vn

PHỤ LỤC 1: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2010
THÀNH PHỐ HÀ NỘI



Thu gọn từ bản đồ tỷ lệ 1 : 25.000 có nguồn từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội

Phụ lục 2: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH LƯỢNG CẦU TRÊN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở ĐÔ THỊ: KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VÀ KHẢ NĂNG ÁP DỤNG CHO VIỆT NAM

Phần này giới thiệu phương pháp lượng hóa cầu về nhà ở tại khu chung cư trong nghiên cứu một dự án đầu tư. Cầu về nhà ở đô thị được xác định bởi số lượng khách hàng có khả năng mua nhà ở đô thị dựa trên thu nhập của họ. Cầu này chịu ảnh hưởng bởi nhiều nhân tố, nhất là giá hàng hóa trên thị trường, thu nhập, số nhân khẩu trong một hộ gia đình, thu nhập hộ gia đình, thuế, những lợi ích tiên nghi và mong muốn của bản thân người mua. Để có thể định lượng cầu của khách hàng đối với một dự án phát triển nhà ở đô thị, cần phải xác định rõ những dữ liệu cần thíết cho hoạt động phân tích. Dữ liệu dùng cho phân tích lượng hóa cầu của khách hàng có thể bắt nguồn từ nhiều nguồn, có thể phân làm hai loại: dữ diệu sơ cấp và dữ liệu thứ cấp.

Dữ diệu sơ cấp được thu thập từ những tiếp xúc trực tiếp hoặc thông qua phỏng vấn bằng phiếu điều tra hoặc bằng điện thoại với việc đặt những câu hỏi. Dữ liệu này liên quan đến việc thăm dò thái độ của người mua, thuê nhà ở. Dữ liệu sơ cấp được lựa chọn, tham khảo ở một thời điểm xác định. Do thu thập dữ liệu sơ cấp cần chi phí rất lớn, nên hiếm khi có thể thực hiện thu thập dữ liệu theo phương pháp này để xác định cầu của người mua hoặc người thuê tại một thời điểm.

Dữ liệu thứ cấp được thu thập từ những nguồn thông tin đại chúng như báo cáo điều tra dân số, tài liệu do uỷ ban quy hoạch địa phương và các sở quản lý đô thị công bố, do vậy, thường ít tốn kém hơn so với dữ liệu sơ cấp.

Phương pháp phân tích thị trường đề cập đến ở đây là dùng dữ liệu thứ cấp thay cho dữ liệu sơ cấp trong điều kiện cho phép. Lợi ích khi sử dụng dữ liệu thứ cấp là có thể đánh giá xu hướng, mong muốn tiêu thụ hàng hóa của người mua. Nhược điểm cơ bản khi sử dụng dữ liệu này là tính chất không tập trung, phân tán. Không như trường hợp sử dụng dữ liệu sơ cấp, dữ liệu này không cho biết được những thông tin liên quan đến khả năng mua của cá nhân người mua, người thuê và

thái độ của họ. Do đó, trong điều kiện khả năng tài chính cho phép, người ta vẫn thường phân tích cầu trên thị trường bằng việc phối hợp sử dụng cả hai loại dữ liệu.

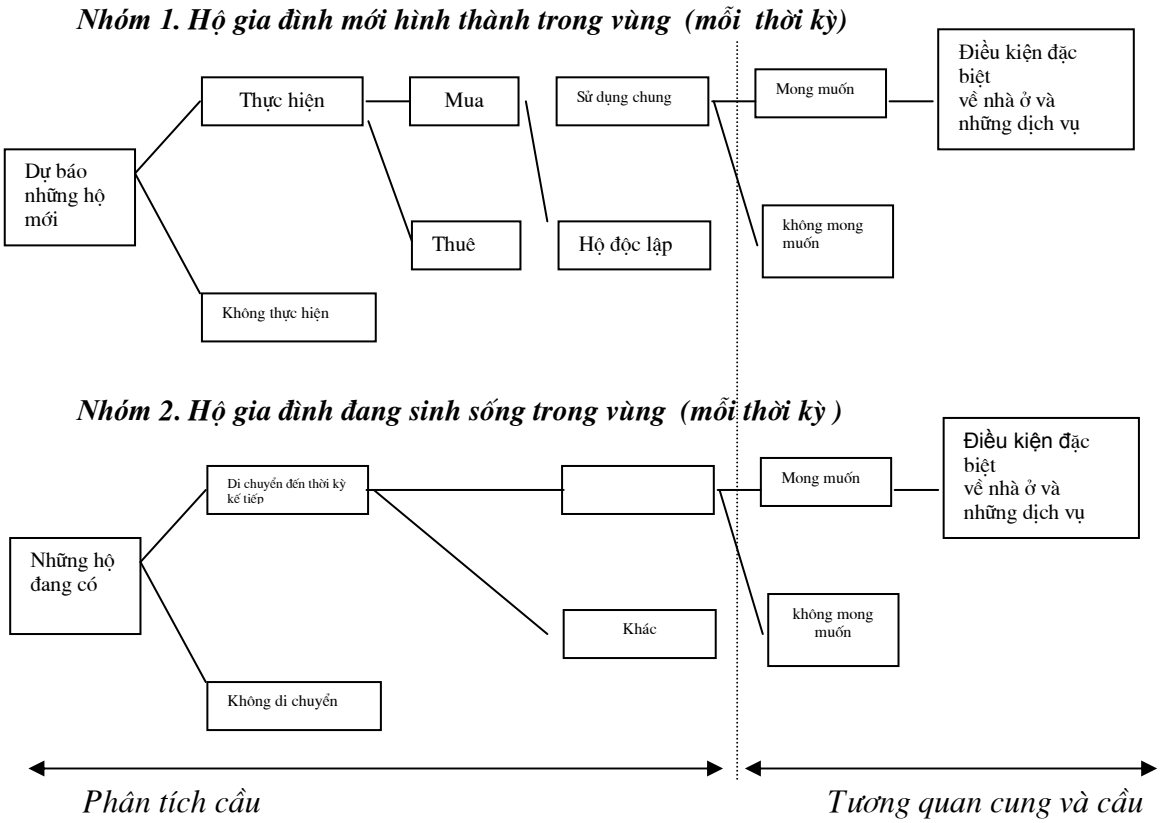
Hình 1.4 dưới đây mô tả việc phân tích cầu về nhà ở đô thị bằng phương pháp định lượng. Phương pháp này được sử dụng để tiến hành nghiên cứu thị trường đối với mỗi dự án đầu tư phát triển nhà ở đô thị. Cũng có thể sử dụng phương pháp này để phân tích thị trường nhà ở đô thị cho một vùng, một thành phố.

Cầu về nhà ở trong nghiên cứu khả thi một dự án đầu tư phát triển nhà ở xuất phát từ hai nguồn: cầu của các hộ gia đình mới hình thành trong vùng nghiên cứu gọi là nhóm 1 và cầu của những hộ gia đình đang sinh sống trong vùng nghiên cứu gọi là nhóm 2.

Việc định lượng cầu của các hộ gia đình mới hình thành trong vùng nghiên cứu ở nhóm 1 được tiến hành theo 5 bước sau:

Bước thứ nhất: Xác định (dự đoán) mức tăng dân số trong tương lai. Cầu của các hộ gia đình mới hình thành trong vùng nghiên cứu được định lượng dựa trên kỹ thuật dự đoán tăng trưởng dân số. Kỹ thuật dự đoán tăng trưởng dân số là phương pháp dự đoán trên cơ sở ngoại suy. Kết quả dự đoán được hiệu chỉnh bởi những vấn đề phát sinh trong tương lai. Ví dụ, dự đoán dân số chỉ ra rằng dân số trong vùng năm 2007 sẽ là 1 triệu, nhưng do thông báo mới đây kế hoạch di chuyển đến vùng của 500 công ty trong một số năm tới, dự báo dân số sẽ tăng lên 1,1 triệu. Có nhiều phương pháp dự đoán tăng trưởng dân số như phương pháp tuyến tính đơn giản (simple linear projection), phương pháp bình quân gia quyền (weighted – average projection), phương pháp phi tuyến tính (nonlinear projection), phương pháp trung bình trượt (moving – average projection), phương pháp tỷ số. Các phương pháp dự đoán tăng trưởng dân số có thể tham khảo ở Phụ lục 7.

ình 1.4: Các bước mô tả phân tích định lượng cầu về nhà ở đô thị



Nguồn: Halbert C.Smith, John B.Corgel (1997), " Real estate perspectives", Irwin, trang 252.

Bước thứ hai: Định luợng số hộ gia đình phát sinh trong kỳ tương lai. Để biết được số hộ gia đình phát sinh trong kỳ tương lai, cần tiến hành phân chia hợp lý tỷ lệ số người trong một hộ. Tỷ lệ này mang tính tương đối phụ thuộc vào định mức trung bình số người trong một hộ gia đình đang tồn tại trong xã hội. Ví dụ, ở Việt Nam tính theo tiêu chuẩn dân số là trung bình 4 người/hộ. Việc sử dụng tỷ lệ này sẽ mang lại sự ổn định về số lượng hộ gia đình trong vùng nghiên cứu ở kỳ ngắn hạn.

Thực tế tỷ lệ người/hộ thường được xác định thông qua kết quả điều tra dân số mới nhất trong vùng (dữ liệu thứ cấp). Thông thường, những phân tích này trong rất trường hợp chỉ ra rằng hầu hết các hộ gia đình mới phát sinh trong vùng nghiên cứu đều xuất phát từ nhập cư, một phần rất ít là do nguyên nhân tự phát sinh số hộ mới.

Bước thứ ba: Xác định số hộ gia đình mới phát sinh có nhu cầu mua nhà ở đô thị. Sau khi định lượng số hộ gia đình mới trong vùng nghiên cứu, chúng ta phải định lượng số hộ gia đình mong muốn có khả năng mua, thuê nhà ở đô thị. Bởi vì, không phải tất cả những hộ mới đều có thể có đủ điều kiện mua, thuê nhà ở mới trong khu đô thị.

Để thực hiện được bước này, điều kiện đặt ra là chia tách tổng số hộ mới thành hai dạng. Hộ có đủ điều kiện mua, thuê nhà ở trong khu đô thị và những hộ mới không có điều kiện mua, thuê nhà ở. Số hộ gia đình có đủ điều kiện mua, thuê nhà ở phụ thuộc vào nhiều nhân tố ảnh hưởng, bao gồm: giá mua, thuê hàng hóa trên thị trường, thu nhập của các hộ gia đình, thuế mua bán, những tiện ích và mong muốn của bản thân họ, và khả năng vay ngân hàng trong kỳ kế tiếp.

Với những dữ liệu về các nhân tố ảnh hưởng thu thập được, chúng ta có thể định lượng được số hộ gia đình có khả năng thanh toán tiền mua, thuê nhà ở trong khu dự án chung cư đang có dự định đầu tư xây dựng.

Tỷ lệ một số hộ gia đình có khả năng mua nhà ở sẽ được lựa chọn thông qua bước chọn lọc từ thái độ mong muốn của họ muốn mua hay muốn thuê. Phần lớn phương pháp thực hiện để xác định tỷ lệ này phải thu thập dữ liệu sơ cấp trong kỳ hiện tại về thái độ mong muốn mua hoặc thuê. Việc thảo luận với người môi giới bất động sản hoặc người quản lý tài sản thường có thể tăng hiệu quả cho công việc định lượng này.

Bước thứ tư: Xác định tỷ lệ những người có đủ điều kiện mong muốn mua nhà ở tại các khu chung cư và tỷ lệ những hộ gia đình có đủ điều kiện dự định sẽ mua những ngôi nhà ở gia đình độc lập. Ở bước tính toán này, yếu tố ảnh hưởng chủ yếu đến tỷ lệ mong muốn của hộ gia đình mua các loại nhà khác nhau là giá của hàng hóa và số nhân khẩu trong một hộ gia đình, điều kiện tiên nghi và dịch vụ nơi ở. Phần lớn định lượng này được xác định chính xác từ dữ liệu sơ cấp (phỏng vấn những hộ gia đình mới để xác định thái độ người mua hiện tại).

Bước cuối cùng: Xác định vị trí tiến hành xây dựng nhà ở chung cư. Ngay khi có được số lượng số hộ gia đình mới dự kiến sẽ mua nhà ở chung cư, cần phải thực hiện xác định vị trí sẽ tiền hành xây dựng khu chung cư đó. Đây là bước quyết định, bởi vì vị trí sẽ tạo ra tỷ lệ thu hút đầu tư cho dự án. Việc xác định cầu đối với vị trí và những đặc điểm cá biệt của ngôi nhà, như số phòng ngủ và tiện nghi, phụ thuộc vào các điều kiện cạnh tranh trên thị trường.

Đối với trường hợp lượng hóa cầu của những hộ gia đình đang sinh sống trong vùng nghiên cứu ở nhóm 2, cần phải tiến hành phân chia số những hộ gia đình hiện có thành những nhóm sẽ dự kiến di chuyển chỗ ở thời kỳ kế tiếp và những nhóm không di chuyển chỗ ở. Phương pháp tốt nhất để thực hiện công việc này là tiến hành khảo sát hộ gia đình. Việc khảo sát yêu cầu các dữ liệu về kế hoạch di chuyển của các hộ gia đình. Những người môi giới bất động sản có thể thường xuyên cung cấp việc định lượng chính xác tỷ lệ của tất cả những hộ gia đình chuyển chỗ ở trong thời kỳ nghiên cứu.

- **Đánh giá khả năng áp dụng phương pháp định lượng cầu ở Hà Nội nói riêng và ở các đô thị Việt Nam nói chung**

Sử dụng phương pháp định lượng cầu trong phân tích thị trường trong thực tế áp dụng có một số ưu điểm sau:

Thứ nhất, bằng cách thu thập các số liệu thứ cấp từ các cơ quan quản lý đô thị chúng ta hoàn toàn có thể dự báo cầu về nhà ở trong phát triển đô thị tại một thời điểm dự báo nhất định. Phương pháp này giúp giảm chi phí thu thập số liệu ban đầu, đồng thời vẫn đánh giá được những ảnh hưởng về xu hướng, thái độ về nhu cầu nhà ở đô thị của người dân trong kỳ tương lai.

Thứ hai, phương pháp lượng hóa cầu cho chúng ta dự báo chính xác về số lượng hộ gia đình có nhu cầu mua, thuê nhà ở đô thị trong kỳ nghiên cứu. Độ chính xác của số liệu dự báo dựa trên việc thu thập số liệu thứ cấp đầu vào. Trong quá trình tính toán, nếu sử dụng thêm số liệu sơ cấp để phân tích, tính toán trong một số khâu, bước thì kết quả tính toán mang lại sẽ chính xác cao. Ví dụ, đối với việc phân

tích cầu ở Hà Nội tại bước thứ ba, khi xét nhóm hộ gia đình phát sinh, nếu sử dụng số liệu điều tra trực tiếp về nhu cầu của hộ gia đình mua, thuê nhà ở đô thị thì kết quả tính toán được sẽ chính xác hơn nhiều.

***Thứ ba*,** sử dụng phương pháp lượng hóa cầu để nghiên cứu thị trường nhà ở đô thị trong phạm vi một vùng sẽ có ý nghĩa giúp cho việc đánh giá thái độ, xu hướng tiêu dùng của người dân trong vùng. Dùng phương pháp này để nghiên cứu thị trường cho từng trường hợp cụ thể về dự án phát triển đô thị trên cơ sở sử dụng dữ liệu đầu vào bao gồm cả sơ cấp và thứ cấp sẽ đánh giá chính xác tính khả thi của dự án. Thông qua các số liệu tính toán, nhà đầu tư sẽ xem xét và đưa ra quyết định đầu tư đúng đắn về loại căn hộ, kiểu nhà ở, tiện nghi. Nhờ đó, tính khả thi của dự án được nâng cao.

Thứ tư, phương pháp dựa trên những số liệu cụ thể nên kết quả phân tích thị trường có tính thuyết phục cao. Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, việc bổ sung đánh giá các yếu tố ảnh hưởng như điều kiện tự nhiên, chính trị, kinh tế, xã hội sẽ tăng chất lượng kết quả phân tích.

Thứ năm, trên cơ sở định lượng mức cung, cầu, kết quả phân tích có thể đánh giá được điểm cân bằng cung - cầu (tương đối), làm cơ sở cho việc định hướng phát triển sản phẩm nhà ở của các nhà đầu tư.

Bên cạnh những ưu điểm, quá trình áp dụng phương pháp này gặp một số khó khăn sau :

- Khó khăn trong thu thập dữ liệu. Để có kết quả phân tích được chính xác, đòi hỏi khâu thu thập dữ liệu ban đầu để nghiên cứu thị trường khá phức tạp. Phương pháp này yêu cầu việc tổng hợp tính toán, xử lý khối lượng dữ liệu lớn từ nhiều nguồn khác nhau. Nếu các nguồn dữ liệu thu thập được không chính xác dẫn đến kết quả tính toán sai lệch. Dữ liệu thu thập ban đầu phải bao gồm cả dữ liệu thứ cấp và dữ liệu sơ cấp nên tốn nhiều chi phí cho việc thu thập dữ liệu.

- Khó khăn trong công tác tính toán chỉ số trong các bước tiến hành phân tích. Kết quả phân tích sẽ không thuyết phục nếu sử dụng số liệu tham chiếu không

chính xác như: Tỷ lệ người/hộ gia đình, tỷ lệ nhu cầu thái độ của người mua đối với hàng hóa nhà ở. Đối với trường hợp nghiên cứu thị trường cụ thể cho từng dự án đầu tư phát triển nhà ở thì phải cần thêm chỉ số phân loại về tỉ lệ hộ gia đình có nhu cầu về nhà ở phân theo các loại nhà ở là chung cư, nhà ở gia đình, biệt thự... Tỷ lệ nhu cầu đối với tiện nghi sinh hoạt, tỷ lệ nhu cầu đối với vị trí địa lý dự kiến xây dựng nhà ở, tỷ lệ nhu cầu trên cơ sở mức sống, tỷ lệ nhu cầu theo thu nhập. Nhìn chung, việc định lượng những chỉ số này đòi hỏi phải thực hiện các cuộc điều tra tốn kém.

- Khó khăn khi đánh giá các nhân tố ảnh hưởng. Phương pháp tính toán có nhược điểm không lượng hóa các nhân tố ảnh hưởng đối với thị trường trong quá trình phân tích, do đó, có thể giảm tính khả thi của dự án. Công việc tính toán này nhiều khi còn mang tính chủ quan của nhà phân tích, rất khó khăn để đánh giá kết quả sát với thực tế.

- Khó khăn đánh giá kết quả phân tích. Kết quả phân tích thị trường theo phương pháp tính toán này trong phạm vi một vùng (thành phố) rất tốt. Nó cho biết xu hướng dự báo nhu cầu. Đối với phân tích thị trường cho từng dự án phát triển nhà ở cụ thể, phương pháp này chỉ tốt khi sử dụng để nghiên cứu tiền khả thi dự án. Để sử dụng trong nghiên cứu khả thi dự án mang lại kết quả tốt thì đòi hỏi chi phí thu thập dữ liệu ban đầu cao.

Phụ lục 3 : KẾT QUẢ ĐIỀU TRA XÃ HỘI HỌC

Phương pháp điều tra xã hội học được tiến hành trên cơ sở thu thập 100 ý kiến của các chuyên gia đánh giá về thực trạng hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở Hà Nội. Cơ cấu các đối tượng thamg gia trả lời theo bảng 3.1.Tổng số câu hỏi điều tra là 17 câu. Các câu hỏi này chủ tập trung đánh giá về kết quả hoạt động của bộ máy quản lý nhà nước và kết quả thực hiện các chính sách quản lý nhà nước về nhà đất ở thành phố Hà Nội. Các tiêu chí dùng để lập câu hỏi căn cứ vào phần cơ sở lý luận trình bày trong mục 1.2.6. Cơ cấu các câu hỏi theo bảng 3.2. Phần thống kê kết quả các câu trả lời theo bảng 3.2.

Bảng 3.1. Đối tượng điều tra xã hội học

Các đối tượng điều tra	Số người	Tỷ lệ %
Cán bộ nhà nước	60	0,6
Nhà đầu tư	10	0,1
Nhà thầu xây dựng	10	0,1
Người môi giới	10	0,1
Người mua	10	0,1

Bảng 3.2. Cơ cấu các câu hỏi

Loại câu hỏi	Số lượng
1. Câu hỏi liên quan đến Bộ máy quản lý nhà nước - Mô hình tổ chức bộ máy - Cơ cấu nguồn nhân lực trong bộ máy - Hiệu quả hoạt động bộ máy	9 3 2 4
2. Câu hỏi liên quan đến thể chế quản lý nhà nước - Hiệu lực các văn bản pháp luật về nhà đất - Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở - Các chính sách tài chính đất - Các chính sách giá	8 1 1 1 2

- Chính sách về xã hội hóa về nhà ở	2
- Đánh giá nhận xét	1

Bảng 3.3. Kết quả điều tra

Câu hỏi số	Ý kiến trả lời theo thứ tự các ô trong phiếu thăm dò				Tổng số ý kiến
	1	2	3	4	
1	7	72	9	9	97
2	8	15	57	13	93
3	12	65	9	1	87
4	7	26	37	12	82
5	15	65	12	8	100
6	11	9	76	4	100
7	12	15	42	31	100
8	35	20	28	17	100
9	9	56	15	20	100
10	21	56	12	11	100
11	10	28	53	4	95
12	15	65	18	2	100
13	11	77	9	3	100
14	28	68	3	1	100
15	12	50	15	10	87
16	58	9	2	2	71
17	28	55	10	7	100

Bảng 3.4. Mẫu phiếu điều tra

PHIẾU ĐIỀU TRA CÁ NHÂN

(Về hoạt động quản lý nhà nước đối với thị trường nhà đất Hà Nội)

Đối tượng điều tra

Họ tên : .....

Đơn vị công tác: .....

Địa chỉ nơi ở : .....

Ngày phỏng vấn: .....

☐ Cán bộ nhà nước

☐ Nhà đầu tư

☐ Nhà thầu xây dựng

☐ Người môi giới

☐ Người mua

Ghi chú: Khoanh tròn vào câu trả lời

I. Câu hỏi liên quan đến kết quả hoạt động Bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất

Câu 1: Công tác quản lý nhà nước về nhà đất ở thành phố Hà nội liên quan đến 3 sở: Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất (TNMTNĐ), Sở Quy hoạch kiến trúc (QHKT), Sở Xây dựng (XD). Do cách quản lý này nên các thủ tục hành chính về các Dự án đầu tư nhà đất ở Hà Nội phải đi qua nhiều bước thẩm định phức tạp. Anh (chị) hãy đánh giá về mô hình quản lý này ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 2: Số liệu thống kê từ Văn phòng đăng ký đất và nhà Hà nội, kể từ năm 2004 đến nay, tính trên 200.000 Giấy chứng nhận do UBND Thành phố cấp thì trung bình có hơn 6000 trường hợp mua bán chuyển nhượng nhà đất trong một năm. Tỷ lệ biến động về chuyển nhượng này khoảng là 3%/năm. Anh (chị) đánh giá hiệu quả hoạt động của mô hình Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất theo Luật đất đai 2003 ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 3: Số liệu thống kê từ Trung tâm giao dịch bất động sản của Thành phố Hà Nội cho thấy từ khi thành lập năm 2005 đến nay, trung bình số lượng các giao dịch thành công qua Trung tâm này đạt tỷ lệ dưới 1%/năm so với tổng số 200.000 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Thành phố đã được cấp. Anh chị đánh giá như thế nào về chỉ số này phản ánh hiệu quả hoạt động của mô hình Trung tâm giao dịch bất đống sản Hà Nội?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 4:

	Đo đạc bản đồ	Quản lý ruộng đất	Xây dựng – Kiến trúc	Luật	KT - TC -TK	Tin học	Ngành khác
Cơ cấu ngành nghề theo hiện trạng trong toàn Ngành	19,8%	9,3%	18,4%	7,6%	11,1%	0,3%	33,5%
Cơ cấu ngành nghề theo yêu cầu công việc	35.75%	21.75%	16.5%	8.75%	10.75%	4.5%	2%

Theo số liệu điều tra về cơ cấu ngành nghề trong cơ quan quản lý nhà đất của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất trên đây, Anh (chị) hãy đánh giá mức độ phù hợp của cán bộ thuộc các ngành nghề làm việc trong ngành quản lý nhà đất đô thị ở Thành phố Hà Nội ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 5:

Khối	*Đơn vị*	*Tổng số*	*Trên đại học*		*Đại học*		*Trung cấp*		*Phổ thông*	
			SL	*%*	*SL*	*%*	*SL*	*%*	*SL*	*%*
Khối quản lý nhà nước	Sở TNMTNĐ	146	4	*2.7*	118	*80.8*	14	*9.7*	10	*6.8*
	Các quận, huyện	79	0	*0*	73	*92.4*	6	*7.6*	0	*0*
	Các phường, xã, thị trấn	205	0	*0*	75	*36.6*	104	*50.7*	26	*12.7*
	Tổng, cơ cấu tổng	*430*	*4*	*0.9*	*266*	*61.9*	*124*	*28.8*	*36*	*8.4*
	Công ty quản lý và phát triển nhà Hà Nội	*681*	*3*	*0.4*	*277*	*40.7*	*182*	*26.7*	*219*	*32.2*
Khối khảo sát- đo đạc	C.ty khảo sát đo đạc	260	0	*0*	50	*19.2*	6	*2.3*	204	*78.5*
	Công ty Địa chính	130	1	*0.8*	62	*47.7*	44	*33.8*	23	*17.7*
	Tổng, cơ cấu tổng	*390*	*1*	*0.3*	*112*	*28.7*	*50*	*12.8*	*227*	*58.2*
Tổng và cơ cấu toàn ngành		*1501*	*8*	*0.5*	*655*	*43.6*	*356*	*23.7*	*482*	*32.2*

Với số liệu điều tra về trình độ cán bộ làm việc trong ngành quản lý nhà đất ở Thành phố Hà Nội ở trên, Anh (chị) hãy đánh giá mức độ hợp lý về năng lực cán bộ làm việc trong ngành quản lý nhà đất đô thị ở Thành phố Hà Nội ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 6: Theo số liệu báo cáo kết quả hoạt động của ngành quản lý nhà đất ở Thành phố Hà Nội, tỷ lệ hoàn thành nhiệm vụ công việc quản lý về nhà đất ở Hà Nội đạt trung bình khoảng trên 85% trong năm 2006. Anh (chị) đánh giá như thế nào về hiệu quả hoạt động của bộ máy quản lý nhà đất ở Thành phố Hà Nội ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 7: Số liệu từ báo cáo tổng kết tình hình triển khai Luật đất đai 2003 của Thành phố Hà Nội cho thấy tỷ lệ giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến

nhà đất đạt trên 90%, tỷ lệ quá hạn chưa giải quyết 27%. Anh (chị) cho đánh giá về hiệu quả hoạt động Bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất ở Thành phố Hà Nội dưới góc độ giải quyết các khiếu nại của công dân ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 8: Đứng dưới góc độ là một chuyên gia quản lý, Anh (chị) hãy đánh giá tính hợp lý của bộ máy quản lý nhà nước về nhà đất ở Hà nội đặt trong hệ thống tổ chức chính quyền thành phố như hiện nay ở cấp độ nào ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

II. Câu hỏi liên quan đến thực trạng các chính sách quản lý nhà nước về nhà đất đô thị ở Thành phố Hà Nội

Câu 9: Theo thống kê từ Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội giai đoạn 2004-2005 tỷ lệ văn bản hết hiệu lực so với văn bản mới ban hành liên quan đến lĩnh vực quản lý nhà đất chiếm khoảng 60%. Qua số liệu này, Anh (chị) đánh giá như thế nào về mức độ ổn định của các chính sách đối với lĩnh vực quản lý nhà đất ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 10: Hiện nay, nhà nước ban hành các hệ thống luật cơ bản điều chỉnh các quan hệ trên thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở, đất ở đô thị nói riêng gồm Luật nhà ở, Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đầu tư, Luật dân sự. Mặc dù vậy trong một số năm vừa qua, tình hình thị trường nhà đất đô thị Thành phố Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung luôn có nhiều biến động. Anh (chị) hãy đánh giá trên góc độ chủ quan cúa cá nhân về mức độ ảnh hưởng của các hệ thống pháp luật này đối với hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 11: Hiện nay, theo số liệu thống kê của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất Hà Nội, Thành phố Hà Nội đã hoàn thành tới hơn 95% số lượng Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cần phải cấp trên địa bàn. Anh (chị) đánh giá hiệu quả của công tác cấp Giấy chứng nhận này có ảnh hướng đến thị trường nhà ở, đất ở đô thị theo mức nào ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 12: Với chính sách như hiện nay, mức thuế khi giao dịch mua bán nhà đất đô thị đồng loạt là 4% thuế chuyển quyền sử dụng đất và 1% lệ phí trước bạ nhà đất. Anh (chị) đánh giá như thế nào về mức độ phù hợp với tình hình thực tế đối với chính sách đánh thuế cố định về mua bán nhà đất hiện nay ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 13: Theo quy định mới của Chính phủ, hàng năm Thành phố Hà nội ban hành một định mức giá mới về đất dựa trên cơ sở sự thay đổi của giá đất thực tế trên thị trường. Trong một vài năm vừa qua, giá đất do Thành phố ban hành thường chỉ bằng 50-60% so với giá thị trường. Anh (chị) hãy đánh giá về năng lực định giá đất của thành phố Hà Nội ở mức độ nào ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 14: Thực tế phương pháp định giá đất ở Thành phố Hà Nội thường được xây dựng theo đánh giá chủ quan của các chuyên gia, chưa quan tâm nhiều đến các số liệu thống kê, điều tra thực tế, sử dụng các phương pháp khoa học định giá như diễn dải, quy nạp để thực hiện. Anh (chi) đánh giá như thế nào về cách định giá này ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 15: Theo số liệu từ đề án phát triển nhà xã hội của Thành phố Hà Nội, hiện nay trên địa bàn Thành phố có khoáng 30% số cán bộ công nhân viên nhà nước được phân phối nhà ở. Trong đó tỷ lệ hộ các gia đình trẻ chưa có nhà ở (phải ghép hộ, ở tạm) chiếm tỷ lệ lớn, có 4% thuê nhà ở tạm, nhà cấp 4 cả tư nhân để ở. Anh (chị) đánh giá như thế nào về hiệu quả của chính sách nhà ở cho những người có thu nhập thấp, đặc biệt là cán bộ viên chức nhà nước ở Thành phố Hà Nội ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 16: Theo số liệu tính toán, hàng năm kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố chỉ đáp ứng lượng cung ước khoảng 30% so với lượng cầu về nhà ở Hà Nội. Anh (chị) đánh giá như thế nào về hiệu quả các chính sách phát triển nhà ở của Thành phố Hà Nội trong một số năm vừa qua ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Câu 17: Xét về góc độ quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị, Anh (chị) đánh giá về mức độ các chính sách quản lý nhà nước ảnh hưởng tới hoạt động của thị trường nhà ở, đất ở đô thị trong giai đoạn hiện nay ở Thành phố Hà Nội ?

1.Dưới bình thường 2. Bình thường 3. Khá 4. Tốt

Phụ lục 4 (nguồn từ Niên giám Thống kê Thành phố Hà Nội năm 2006)

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHỦ YẾU CẢ NỚC VÀ MỘT SỐ THÀNH PHỐ NĂM 2006
MAJOR INDICATORS OF VIETNAM AND OTHER CITIES IN THE YEAR 2006

	Đơn vị tính	Toàn quốc	Hà Nội	Thành phố HCM	Hải phòng	Đà nẵng
Dân số trung bình Average population	1000 Ng Thous.pes	84108,1	3283,6	6424,5	1812,7	792,9
LĐ đang làm việc trong KV Nhà nớc Labour in state sector	1000 Ng Thous.pes	4010	512	404	128	
Giải quyết việc làm Newly employed persons	1000 Ngời Thous.pes	667	82	105	42	33
Tổng sản phẩm nội địa(GDP- Giá 1994) Gross domestic product(In price of 1994)	Tỷ đồng Bill.dongs	425088	38088	99672	15799	6863
Tốc độ tăng GDP GDP growth rate	%	8,2	11,5	12,2	12,5	10,4
GDP bình quân đầu ngời (Giá hiện hành) GDP per capita (In current price)	Tr.đồng Mill.dongs	11,6	28,6	30,5	14,1	17,5
Giá trị SX công nghiệp trên địa bàn(Giá 1994) Gross output of industry(In current price of 1994)	Tỷ đồng Mill.dongs	490819	48472	132217	25522	8802
Vốn đầu t XDCB ngân sách địa phơng Local investment outlay	Tỷ đồng Mill.dongs	64052	6402	8428	5792	
Tổng mức bán lẻ hàng hoá Retail sale of qeneral trade	Tỷ đồng Mill.dongs	580710	55735	131902	13851	11118
Tổng giá trị xuất khẩu trên địa bàn Total value of exports	Tr.USD Mill.USD	39605	3576	13695	1025	380

Giá trị SX nông- lâm- thuỷ sản(Giá 1994) Gross output of agriculture (In current price of 1994)	Tỷ đồng Mill.dongs	190121	1502	2666	3178	647
Sản lợng lơng thực có hạt Output of food crops converted paddy	1000 tấn 1000 tons	39648	213	115	488	51
Số máy điện thoại/100 dân Number of telêphons per 100 persons	Cái piece		42,4		26,2	21,0
Số học sinh phổ thông/ vạn dân Number of pupils per 10000 persons	Học sinh Pupils	1947	1549	1416	1744	1978

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHỦ YẾU TÍNH BÌNH QUÂN ĐẦU NGỜISOME MAIN INDICATORS PER CAPITA

	ĐV tính Units	**2000**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**
Tổng sản phẩm nội địa(Giá hiện hành) Gross domestic product(In Current price)	Tr.đồng Mill.dongs	11,4	16,3	19,2	24,6	28,6
Tổng giá trị xuất khẩu trên địa bàn Total value of exports in Hanoi Trong đó: XK địa phơng Of which: Local exports	USD	508,7 147,6	604,9 219,4	748,1 334,4	926,3 457,8	1123,6 609,9
Tổng giá trị nhập khẩu địa phơng Total value of local imports	USD	301,2	758,8	966,4	1192,1	1331,6
Giá trị sản xuất công nghiệp (Giá 1994) Gross output of indutry (At price of 1994)	1000đ Thous.dongs	6276	10133	11849	13482	15230
Điện thơng phẩm Commercial electricity	Kwh	823,9	1094,3	1169,4	1296,3	1382,5
Nớc máy ghi thu Commercial water	m3 cu.m	32,7	31,3	32,4	34,8	36,7

GT SX nông lâm nghiệp, thuỷ sản (Giá 1994) Gross output of agriculture (At price of 1994)	1000đ Thous.dongs	478,8	476,5	467,2	478,8	471,9
Sản lợng lơng thực có hạt Output of food crops converted paddy	Kg	93,0	76,8	73,7	69,8	66,8
Sản lợng thịt lợn hơi xuất chuồng Production of released pig for slaughter	Kg	12,4	13,1	13,6	14,1	14,4
Vốn đầu t xã hội Social investment	1000đ Thous.dongs	5597	8298	9398	11467	12297
Vỗn đầu t cơ sở hạ tầng địa phơng Local investment capital for intrastructure	1000đ Thous.dongs	278	498	531	1060	1264
Số học sinh phổ thông/ vạn dân Number of pupils per 10000 persons	Ngời Person	1818	1656	1606	1594	1549
Số máy điện thoại/100 dânNumber of telêphons per 100 persons	Cáipiece	17,1	29,4	35,0	43,3	42,4

Phụ lục 5 - Danh mục các văn bản Quy phạm pháp Luật còn hiệu lực

do UBND thành phố hà nội ban hành liên quan đến quản lý tài nguyên môi trường và nhà đất
(Ban hành từ 01/01/1997 đến 31/ 12/2004)

Số TT	Thời gian ban hành Văn bản	Số ký hiệu Văn bản	Hình thức Văn bản	*Trích yếu nội dung Văn bản*	Ghi chú
1	25/3/1997	1158/QĐ-UB	Quyết định	V/v thực hiện Quyết định 118/TTg ngày 27/2/1996 của Thủ tướng Chính phủ trong việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người thuộc diện chính sách ưu đãi.	
2	4/4/1997	1325/QĐ-UB	Quyết định	Về tỷ lệ được trích và các khoản chi phí phục vụ cho hoạt động bán nhà thuộc quyền sở hữu Nhà nước cho người đang thuê tại Hà nội.	
3	31/10/1998	11/1998/CT-UB	Chỉ thị	V/v chuyển đổi đất sản xuất nông nghiệp tại ngoại thành Hà Nội.	
4	4/12/1998	70/1998/QĐ-UB	Quyết định	V/v ban hành Qui định bán biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê tại TP Hà nội.	
5	2/4/1999	19/1999/QĐ-UB	Quyết định	V/v Quy định diện tích đất ở để miễn, giảm thuế nhà đất cho các đối tượng có công với CM.	
6	17/6/1999	48/1999/QĐ-UB	Quyết định	V/v sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của quy chế quản lý đánh số và gắn biển số nhà tại Thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 2761/QĐ-UB ngày 23/8/1996 của UBND Thành phố.	

7	31/7/1999	63/1999/QĐ-UB	Quyết định	V/v ban hành Quy định các điều kiện về quy hoạch, kiến trúc khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 7/5/1994 và Nghị định 24/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ trên địa bàn Thành phố Hà Nội.	Còn hiệu lực một phần sau khi đã được sửa đổi, bổ sung một phần bằng Quyết định 182/2004/QĐ-UB ngày 10/12/2004.
8	23/8/1999	71/1999/QĐ-UB	Quyết định	V/v bổ sung Quyết định 1158/QĐ-UB ngày 25/3/1997 của UBND Thành Phố về thực hiện Quyết định 118/TTg ngày27/2/1996 của Thủ tướng Chính phủ trong việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê thuộc diện có công với cách mạng.	
9	22/6/2000	62/2000/QĐ-UB	Quyết định	V/v chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và lệ phí chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước tại Thành phố Hà Nội.	
10	24/04/2001	15/2001/CT-UB	Chỉ thị	V/v: Tăng cường quản lý nhà nước về đất đai, kiên quyết xử lý, thu hồi đất đối với các trường hợp vi phạm Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.	
11	17/08/2001	28/2001/CT-UB	Chỉ thị	V/v: Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Thành Phố Hà Nội.	
12	5/4/2002	14/2002/ CT-UB	Chỉ thị	V/v tập trung chỉ đạo thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.	
13	09/04/2002	17/CT 2002/CT-UB	Chỉ Thị	V/v 1 số biện pháp cấp bách tăng cường quản lý đất đai; ngăn chặn, xử lý việc mua bán, chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp trái pháp luật.	
14	02/7/2002	24/2002/CT-UB	Chỉ thị	V/v tăng cường công tác quản lý và phát triển nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố.	

15	4/10/2002	129/2002/ QĐ-UB	Quyết định	V/v Ban hành quy định về mức hỗ trợ kinh phí cải thiện nhà ở cho con cán bộ lão thành CM.	
16	25/3/2003	11/2003/CT-UB	Chỉ thị	V/v đẩy mạnh tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa bàn thành phố.	
17	29/5/2003	66/2003/QĐ-UB	Quyết định	V/v ban hành quy trình tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa bàn thành phố Hà nội.	
18	6/8/2003	96/2003/QĐ-UB	Quyết định	V/v Bổ xung Quyết định 129/2002/QĐ-UB quy định về mức hỗ trợ cho con cán bộ lão thành cách mạng.	
19	4/2/2004	14/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v Quy định mức nhà đất hỗ trợ chuyển đổi cho cán bộ lão thành CM ở nhà Nhà nước không được tư nhân hoá.	
20	05/5/2004	16/2004/CT-UB	Chỉ thị	V/v triển khai Luật đất đai năm 2003 trên địa bàn thành phố Hà nội.	
21	30/7/2004	118/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v phân công nhiệm vụ cho các Sở ngành thành phố trong việc tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư trên địa bàn thành phố Hà nội.	
22	13/8/2004	129/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v thành lập Văn phòng đăng ký đất và nhà Hà nội.	
23	18/8/2004	25/2004/CT-UB	Chỉ thị	Về tăng cường quản lý, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hà nội.	
24	23/8/2004	137/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v thành lập BCĐ thành phố triển khai Đề án phát triển thị trường Bất động sản trên địa bàn thành phố Hà nội.	
25	13/9/2004	143/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v sửa đổi bổ sung quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 62/2000/QĐ-UB ngày 23/6/2000 của UBND Thành phố về	

				chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.	
26	23/9/2004	26/2004/CT-UB	Chỉ thị	V/v tăng cường công tác quản lý hoạt động khai thác cát sỏi, sử dụng bãi sông làm nơi trung chuyển, kinh doanh vật liệu xay dựng trên địa bàn thành phố Hà nội.	
27	27/9/2004	152/2004/QĐUB	Quyết định	V/v ban hành Quy định về quản lý chất thải công nghiệp trên địa bàn thành phố.	
28	10/12/2004	182/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v sửa đổi, bổ sung Điều 9 của Quyết định số 63/19999/QĐ-UB ngày 31/7/1999 của UBND thành phố quy định các điều kiện về quy hoạch, kiến trúc khi bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 và Nghị định 21/CP ngày 16/4/1996 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hà nội.	
29	14/12/2004	185/2004/QĐUB	Quyết định	V/v ban hành Quy chế tiếp nhận nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do các cơ quan tự quản chuyển giao cho Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất quản lý.	
30	24/12/2004	192/2004/QĐUB	Quyết định	V/v tiếp tục phân cấp cho UBND các quận, huyện quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.	
31	29/12/2004	199/2004/QĐ-UB	Quyết định	V/v ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà nội, thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.	

Phụ lục 6

SỐ LIỆU VỀ DÂN SỐ CHUYỂN ĐẾN TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI

Năm		Tổng số	Quận- Huyện													
			B. Đình	H. Kiếm	Đ. Đa	HBT	C. Giấy	T. Xuân	T. Hồ	H. Mai	L. Biên	Sóc Sơn	Đ. Anh	G. Lâm	T. Liêm	T. Trì
	Tổng số															
2000	Tr.đó: Tỉnh khác đến															
	Tổng số															
2001	Tr.đó: Tỉnh khác đến															
	Tổng số	**65213**	**6120**	**2646**	**6545**	**8934**	**6794**	**8118**	**1878**			**1725**	**1410**	**6384**	**5967**	**8692**
2002	Tr.đó: Tỉnh khác đến															
	Tổng số	**77415**	**5952**	**2424**	**6691**	**4895**	**5837**	**5103**	**2146**	**15855**	**2597**	**2095**	**2746**	**1771**	**14470**	**4833**
2003	Tr.đó: Tỉnh khác đến															
	Tổng số	**91274**	**6472**	**2809**	**6273**	**7150**	**6769**	**4436**	**2652**	**16733**	**10276**	**3617**	**2251**	**4308**	**11619**	**5909**
2004	Tr.đó: Tỉnh khác đến															
	Tổng số	**117301**	**6786**	**2725**	**5984**	**10217**	**14570**	**8782**	**1874**	**19990**	**8017**	**1815**	**7229**	**10930**	**12544**	**5838**
2005	Tr.đó: Tỉnh khác đến	***45575***	*1772*	*980*	*2951*	*825*	*844*	*2418*	*773*	*8960*	*4584*	*276*	*5446*	*6392*	*7004*	*2350*
	Tổng số	**103877**	**6979**	**2975**	**5910**	**8643**	**11692**	**7178**	**3840**	**17307**	**8049**	**1498**	**5804**	**2317**	**12631**	**9054**
2006	Tr.đó: Tỉnh khác đến	***40629***	*2378*	*1124*	*2586*	*2049*	*1377*	*4527*	*1514*	*6623*	*4670*	*348*	*4651*	*1055*	*5001*	*2726*

Ghi chú: Từ năm 2002 trở về trước, 2 quận Hoàng Mai và Long Biên chưa tách

Phụ lục 7: CÁC PHƯƠNG PHÁP DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG DÂN SỐ

Ví dụ, số liệu dân số ở một thành phố qua các thời kỳ được thể hiện ở bảng dưới đây:

Thời kỳ	Năm	Dân số	Thay đổi %
1	2006	145.000	-
2	2007	150.000	0,034
3	2008	153.000	0,020
4	2009	155.000	0,013
5	2010	160.000	0,032

Phương pháp tuyến tính đơn giản (Simple linear projection)

Kỹ thuật ước tính đơn giản dựa trên công thức tuyến tính:

$\gamma=a+b\chi$

Trong đó : γ là dân số; a là số liệu dân số theo kỳ nghiên cứu; $b = \frac{\Delta\gamma}{\Delta\chi}$

Ví dụ: Sử dụng dữ liệu từ bảng trên, dân số cho năm 2011 có thể dự đoán được. Trước tiên tính b như sau:

$$b = \frac{\Delta\gamma}{\Delta\chi} = \frac{160.000 - 145.000}{(6-1)} = 3.000$$

Khi a=145.000, dân số ở thời điểm ban đầu, công thức cho thời kỳ thứ 6 trở thành

γ =145.000+(3000) (6)

= 163.000

Phương pháp phi tuyến tính (Nonlinear projection)

Khi quan hệ giữa dân số và thời gian không phải là tuyến tính, kỹ thuật phi tuyến tính có thể định lượng tốt hơn. Kỹ thuật này dựa trên công thức:

$P_{t+n}=P_t(1+r)^n$

Trong đó :

P_{t+n} là dân số thời kỳ dự đoỏn

t là thời điểm hiện tại

n là thời điểm tương lai

P_t là dân số thời kỳ hiện tại

r là tỷ lệ tăng trưởng dân số trong thời kỳ quá khứ, được xác định

$$r = \frac{1}{m}\sum_{t=2}^{N}\frac{P_t - P_{t-1}}{P_t}$$

m là chu kỳ

N thời kỳ cuối cùng của dữ liệu quá khứ.

Ví dụ: Sử dụng dữ liệu từ bảng dữ liệu trên, dân số thời kỳ thứ 6 (2011) có thể được dự đoán như sau. Đầu tiên tính r :

$$r = \frac{1}{4}(0{,}034 + 0{,}02 + 0{,}013 + 0{,}032) = 0{,}0248$$

Sau đó P_{t+n} được tính như sau :

$P_{t+n} = 160.000(1+0{,}0248)^1$

$= 163.968$

Phương pháp bình quân gia quyền (Weighted - Average projection)

Đối với kỹ thuật này, thay đổi % được tính toán để thu được tỷ lệ tăng trưởng trung bình. Sử dụng dữ liệu bảng trên ta có cách giải thích đơn giản nhất để tính toán tỷ lệ tăng trưởng giữa thời kỳ 1 và 2 điểm xuất phát là thuòi kỳ 1, tỷ lệ tăng trưởng tiếp theo 2 đến… Khi mà tỷ lệ này tính được, công thức dưới đây được sử dụng để tính toán:

$P_{t+n}=P_t(1+r)$

Trong đó:

$$r = \frac{1}{\chi}\left[\sum_{t=2}^{N}(P_t - P_{t-1})w\right]$$

w là nhân tố ảnh hưởng

χ là tổng những nhân tố ảnh hưởng

Ví dụ: Tính toán tỷ lệ tăng trưởng trong bảng trên được tính toán như sau:

R=[1/(1+2+3+4)][(0,034)(1) +(0,020)(2)+(0,013)(3)+(0,032)(4)] = 0,0241

Khi đó, P_{t+n} có thể tính như sau :

P_{t+n}= 160.00(1+0,0241)=163.856

Người ta thường sử dụng phương pháp này để tìm cách dự đoán tốt nhất dân số quá khứ.

Phương pháp trung bình trượt Moving – Average projection)

Kỹ thuật này yêu cầu tính toán tỷ lệ tăng trưởng trung bình cho thời kỳ gần đây. Ví dụ, chúng ta có thể lựa chọn trung bình trượt hai hoặc ba năm. Khi tỷ lệ tăng trưởng trung bình trượt được tính toán, thì lại trở lại thành kỹ thuật bỡnh quõn gia quyền.

Ví dụ, sử dụng trung bình trượt hai năm và dữ liệu trên, tỷ lệ tăng trưởng trung bình qua quãng hai năm đầu được tính như sau:

$$r = \frac{1}{2}(0{,}013 + 0{,}032) = 0{,}0225$$

Khi đó*:*

P_{t+n}= 160.000(1+0,0225)=163.600

Tỷ lệ được tớnh trong phương pháp này là tỷ lệ tăng trưởng trong thời kỳ tương lai có thể rất gần với tỷ lệ tăng trưởng trong thời kỳ gần nhất. Ngược lại, thực nghiệm đánh giá dự đoán dân số quá khứ theo phương pháp trung bình trượt khác nhau đã giúp đỡ lựa chọn trung bình trượt phù hợp cho từng loại.

Phương pháp tỷ số (Ratio Projection)

Phương pháp tỷ số được xây dựng trên phạm vi vùng lớn hơn, nhiều thông tin chính xác tham chiếu dân số. Như vậy, chúng ta có thể lập kế hoạch dân số trong phạm vi đô thị bằng giả thiết theo tỷ lệ giữa dân số đô thị và dân số đất nước hiện tại. Công thức như sau :

$UP_{t+n} = (UP_t/SP_t)(SP_{t+n})$

Trong đó

$UP_{t+n,}$,UP_t là dân số đô thị trong thời kỳ nghiên cứu và hiện tại.

$SP_{t+n,}$, SP_t là dân số đất nước trong thời kỳ nghiên cứu và hiện tại.

Ví dụ: Giả thiết dân số một nước là 10.000.000 người trong năm 2006 và mong muốn 10.500.000 trong năm 2007. Công thức cho UP_{t+n} trở thành.

UP_{t+n}=(160.000/10.000.000)(10.500.000) =168.000.

Như vậy, với các phương pháp nêu trên, chúng ta có thể dự đoán được số lượng dân số trong kỳ kế tiếp.