



ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

NGUYỄN VĂN HIẾU

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI
CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ
QUẢN LÝ KINH TẾ

Mã số: 60.34.04.10

Đà Nẵng - 2018

Công trình được hoàn thành tại
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ, ĐHQĐ

Người hướng dẫn KH: TS. TRẦN PHƯỚC TRỮ

Phản biện 1: TS. LÊ BẢO

Phản biện 2: PGS.TS. LÊ QUỐC HỘI

Luận văn đã được bảo vệ trước Hội đồng chấm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Quản lý kinh tế họp tại Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng vào ngày 03 tháng 02 năm 2018

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm Thông tin - Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với mỗi người, mỗi gia đình. Phát triển nhà ở không chỉ giải quyết nhu cầu cơ bản của nhân dân mà còn góp phần chỉnh trang không gian kiến trúc đô thị và nông thôn, cảnh quan và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế địa phương, quốc gia. Phát triển nhà ở thương mại theo dự án là một trong những nội dung quan trọng trong chương trình phát triển nhà ở ở các địa phương. Để phát triển nhà ở thương mại hợp lý và đi đúng hướng, cần tăng cường công tác quản lý nhà nước (QLNN) về vấn đề này

Sau hơn 2 năm triển khai Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam, nhiều dự án bất động sản được thu hút đầu tư, như bất động sản nhà ở, bất động sản du lịch, khu đô thị, góp phần tạo ra bộ mặt mới của tỉnh. Tuy nhiên, công tác quản lý nhà nước (QLNN) về các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh còn nhiều hạn chế, bất cập, như: việc triển khai thực hiện các quy định hiện hành về quá trình lựa chọn, chấp thuận dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam còn nhiều bất cập, gặp lúng túng bởi quy định khác nhau của nhiều Luật, Nghị định liên quan, đặc biệt trong việc lựa chọn nhà đầu tư và xác định giá đất; Quảng Nam chưa ban hành văn bản hướng dẫn quy trình thực hiện thủ tục đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, gây trở ngại cho nhà đầu tư khi tiến hành thực hiện các thủ tục hành chính, và khó khăn trong công tác quản lý hành chính; chưa xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở thương mại hàng năm, chưa có danh mục các dự án thu hút đầu tư phát triển nhà ở thương mại hàng năm trên địa bàn tỉnh, là nguyên nhân mà các

dự án hiện nay chỉ tập trung ở một vài nơi thuận tiện, và dừng lại ở hình thức phân lô bán nền..

Thực tế trên đặt ra vấn đề tìm giải pháp hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam để đáp ứng nhu cầu phát triển thị trường nhà ở trong tương lai của tỉnh. Xuất phát từ thực tế đó, tôi chọn vấn đề **”Quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam”** làm đề tài cho luận văn.

2. Mục tiêu của đề tài

2.1. Mục tiêu tổng quát: Đề xuất một số giải pháp nhằm hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

2.2. Mục tiêu cụ thể:

- Hệ thống hóa cơ sở lý luận về QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại;
- Phân tích, đánh giá thực trạng công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;
- Đề xuất một số giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2.3. Câu hỏi nghiên cứu: Thứ nhất, nhà ở thương mại và dự án phát triển nhà ở thương mại là gì? Thứ hai, QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại bao gồm các nội dung nào? Thứ ba, thực trạng công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được thực hiện như thế nào, đạt được những thành tựu gì, còn tồn tại những hạn chế gì và nguyên nhân của những hạn chế đó? Thứ tư, giải pháp gì để hoàn thiện công

tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam?

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu: Những vấn đề lý luận và thực tiễn có liên quan đến công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Về nội dung:* Đề tài tập trung nghiên cứu vấn đề QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại.

- *Về không gian:* tỉnh Quảng Nam.

- *Về thời gian:* Đánh giá thực trạng từ năm 2012 đến 2016, các giải pháp và kiến nghị có ý nghĩa đến 2030

4. Phương pháp nghiên cứu

4.1. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp tiếp cận hệ thống, phương pháp đối chiếu, so sánh;

- Phương pháp điều tra xã hội học;

- Phương pháp thống kê mô tả, so sánh, tổng hợp;

4.2. Nguồn dữ liệu

- Dữ liệu thứ cấp: những tài liệu, báo cáo, đề tài, dự án, các công trình nghiên cứu đã được công bố.

- Dữ liệu sơ cấp: khảo sát bằng bảng hỏi đối với 50 chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

5. Tổng quan tài liệu nghiên cứu liên quan đến đề tài

Có nhiều công trình nghiên cứu liên quan đến QLNN về đất đai, về dự án phát triển đô thị, nghiên cứu về chính sách phát triển nhà ở xã hội... Tuy nhiên, cho đến nay, tác giả chưa tìm thấy các nghiên cứu về QLNN liên quan đến phát triển nhà ở thương mại tại

tỉnh Quảng Nam. Đây là vấn đề khá mới mẻ, liên quan trực tiếp đến công tác QLNN về các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam trong bối cảnh quá trình đô thị hóa đang phát triển một cách nhanh chóng ở Quảng Nam.

6. Kết cấu của đề tài

Ngoài phần mở đầu, mục lục, danh mục tài liệu tham khảo và phần phụ lục, bố cục luận văn gồm 3 chương:

Chương 1: Cơ sở lý luận về quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

Chương 2: Thực trạng công tác quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. KHÁI NIỆM VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1.1. Một số khái niệm về nhà ở thương mại và dự án phát triển nhà ở thương mại

a. Nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại bao gồm các nhà ở riêng lẻ hoặc nhà chung cư được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

b. Phát triển nhà ở

Luật Nhà ở 2014 giải thích rõ: *Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.*

Phát triển nhà ở thương mại có thể hiểu là việc đầu tư, xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích các nhà ở riêng lẻ hoặc nhà chung cư nhằm mục đích bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

c. Dự án phát triển nhà ở thương mại

Dự án phát triển nhà ở thương mại là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở, hoặc xây dựng lại, sửa chữa, cải tạo làm tăng diện tích các nhà ở riêng lẻ hoặc nhà chung cư trên một địa điểm nhất định, trong thời hạn và chi phí xác định, nhằm mục đích bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

Dự án phát triển nhà ở thương mại bao gồm: 1/ Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở; 2/ Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở; 3/ Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; 4/ Dự án Khu dân cư; 5/ Dự án Khu du lịch (có kinh doanh bất động sản).

1.1.2. Khái niệm quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

a. Quản lý nhà nước

Quản lý nhà nước là hoạt động thực thi quyền lực nhà nước do các cơ quan nhà nước tiến hành đối với tất cả mọi cá nhân và tổ chức trong xã hội, trên tất cả các mặt của đời sống xã hội bằng cách sử dụng quyền lực nhà nước có tính chất cưỡng chế đơn phương nhằm mục tiêu phục vụ lợi ích chung của cả cộng đồng, duy trì ổn định, an ninh trật tự và thúc đẩy xã hội phát triển theo một định hướng thống nhất của nhà nước.

b. Đặc điểm của quản lý nhà nước

c. Quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại là hoạt động thực thi quyền lực nhà nước do các cơ quan nhà nước tiến hành đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại nhằm mục tiêu phát triển, nâng cao hiệu quả các dự án phát triển nhà ở thương mại và thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển theo một định hướng thống nhất của nhà nước.

1.1.3. Quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại tại các đơn vị hành chính cấp tỉnh

QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại tại các đơn vị hành chính cấp tỉnh là quá trình nhà nước, chính quyền địa phương cấp tỉnh sử dụng các công cụ khác nhau tác động tới đối tượng quản lý thuộc thẩm quyền để đảm bảo cho lĩnh vực phát triển nhà ở thương mại theo dự án trên địa bàn tỉnh vận động, phát triển đạt được mục tiêu đã xác định của nhà nước nói chung và của cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh nói riêng.

1.1.4. Chức năng của quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại tại các đơn vị hành chính cấp tỉnh

Chức năng dự báo, tham mưu

Chức năng tổ chức và điều hành

Chức năng bảo hộ và hỗ trợ

Chức năng ổn định trật tự các quan hệ đầu tư

1.2. NỘI DUNG VÀ TIÊU CHÍ CHỈ ĐÁNH GIÁ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.2.1. Nội dung quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại tại các đơn vị hành chính cấp tỉnh

a. Công tác xây dựng và ban hành văn bản quy phạm pháp luật cụ thể hóa, hướng dẫn hoạt động QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh của chính quyền cấp tỉnh

b. Công tác xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch về phát triển nhà ở thương mại của chính quyền cấp tỉnh

c. Công tác tổ chức thực hiện pháp luật về các dự án phát triển nhà ở thương mại tại các đơn vị hành chính cấp tỉnh

d. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh

e. Công tác quản lý kê khai, thu thuế

1.2.2. Tiêu chí đánh giá công tác quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại tại các đơn vị hành chính cấp tỉnh

- Tiêu chí hiệu lực
- Tiêu chí hiệu quả
- Tiêu chí công bằng
- Tiêu chí phù hợp
- Tiêu chí bền vững

1.3. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương

a. Các yếu tố về điều kiện tự nhiên

b. Các yếu tố về điều kiện kinh tế - xã hội

1.3.2. Công tác quy hoạch của địa phương

1.3.3. Các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

1.3.4. Bộ máy tổ chức quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

1.3.5. Năng lực của cán bộ, công chức quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

2.1. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA TỈNH QUẢNG NAM

2.1.1. Điều kiện tự nhiên

a. Vị trí địa lý và địa hình

b. Đặc điểm khí hậu, thủy văn

2.1.2. Đặc điểm kinh tế

2.1.3. Đặc điểm xã hội

2.1.4. Đánh giá tác động của các đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Nam đến phát triển nhà ở thương mại

Thứ nhất, Quảng Nam nằm ở vị trí chiến lược của Vùng kinh tế trọng điểm miền Trung nên thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư, trong đó có các nhà đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở thương mại. Tuy nhiên, địa hình và điều kiện thời tiết khắc nghiệt là một trong những nguyên nhân khiến nhà đầu tư lo ngại khi đặt vấn đề đầu tư xây dựng tại Quảng Nam.

Thứ hai, tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh, đồng thời cơ cấu kinh tế tỉnh Quảng Nam đã chuyển theo hướng tích cực, quá trình công nghiệp hóa đã diễn ra mạnh mẽ, là động lực để hình thành và phát triển các dự án nhà ở thương mại.

Thứ ba, người dân trên địa bàn tỉnh muốn được tự xây dựng nhà ở để đảm bảo phù hợp với phong tục tập quán và lối sống của gia đình, người dân có nhiều điều kiện thuận lợi để tự xây dựng nhà ở. Điều này điều khiến việc phát triển nhà ở thương mại ở tỉnh Quảng Nam, đặc biệt là khu vực nông thôn ít được các nhà đầu tư quan tâm, chú ý.

2.2. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

2.2.1. Hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

a. Về số lượng, chất lượng và bình quân diện tích nhà ở

- Về số lượng nhà ở:

Bảng 2.4. Số lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam năm 2013

Khu vực	Tổng số		Trong đó	
	Nhà (căn)	Diện tích sàn (m ²)	Nhà riêng lẻ (căn)	Nhà chung cư (căn)
Đô thị	78.300	6.775.900	78.300	0
Nông thôn	306.100	22.574.400	306.100	0
Tổng cộng	384.400	29.350.300	384.400	0

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam (2014), Chương trình phát triển nhà ở Quảng Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030

- Về chất lượng nhà ở:

51,84% nhà kiên cố; 32,45% nhà bán kiên cố; 11,84% nhà thiếu kiên cố; 3,87% nhà đơn sơ.

- Về diện tích nhà ở bình quân:

Tính sơ bộ năm 2013, diện tích nhà ở tính trên đầu người toàn tỉnh khoảng 20,10 m² sàn/người, 2016 là 22,1m²/người.

b. Về kiến trúc nhà ở đô thị và nông thôn

- Khu vực đô thị:

Nhìn chung, trong những năm gần đây hầu hết nhà ở đô thị trên địa bàn tỉnh được xây dựng nhà dạng kiên cố hoặc bán kiên cố.

- Khu vực ven biển

Loại nhà chủ yếu là biệt thự, bungalow, căn hộ nghỉ dưỡng.

- Khu vực nông thôn

Thường sử dụng mẫu nhà vườn, mẫu nhà ba gian, có xu thế hướng đến tự nhiên.

c. Về nhà ở của các nhóm đối tượng xã hội

d. Đánh giá chung về hiện trạng nhà ở trên địa bàn tỉnh

Quảng Nam

Số lượng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam cơ bản đáp ứng nhu cầu nhà ở của các hộ gia đình, diện tích nhà ở bình quân là 22,1m²/người (2016), chất lượng nhà ở kiên cố ngày càng được nâng lên. Tuy nhiên, chủng loại nhà ở còn đơn điệu, hiện chỉ có loại nhà ở riêng lẻ, chưa xuất hiện chung cư trên địa bàn tỉnh. Nhà ở xã hội cho công nhân, người có thu nhập thấp, và nhà ở thương mại chưa thu hút đầu tư phát triển ở tỉnh Quảng Nam.

2.2.3. Hiện trạng phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

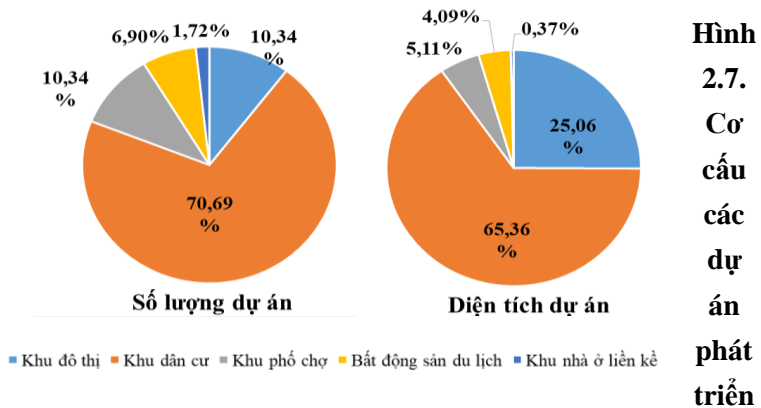
Nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư với mục đích thương mại (bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường) hiện không tồn tại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Trên địa bàn tỉnh Quảng Nam hiện có 68 dự án phát triển nhà ở thương mại đã, đang và sắp triển khai với tổng diện tích 922,205ha (bảng 2.5).

Bảng 2.5. Các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tính đến tháng 11/2017

TT	Loại dự án	Số lượng	Diện tích dự án (ha)
1	Đang triển khai	58	808,305
	Khu đô thị	6	202,54
	Khu dân cư	41	528,34
	Khu phố chợ	6	41,335
	Bất động sản du lịch	4	33,08
	Khu nhà ở liền kề	1	3,01
2	Đã hoặc đang thu hồi	3	39,45
3	Dự án đang xin chủ trương đầu tư	7	74,45
Tổng cộng		68	922,205

Nguồn: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, 2017.

a. Các dự án phát triển nhà ở thương mại đang triển khai



nhà ở thương mại đang triển khai tại tỉnh Quảng Nam phân theo loại dự án

b. Các dự án đã và đang thu hồi

Trên địa bàn tỉnh Quảng Nam hiện có 2 dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại đã thu hồi, 1 dự án đang đề nghị thu hồi. Nguyên nhân thu hồi và đề nghị thu hồi là do các chủ đầu tư chậm triển khai dự án sau khi đã có phê duyệt chủ trương đầu tư dự án.

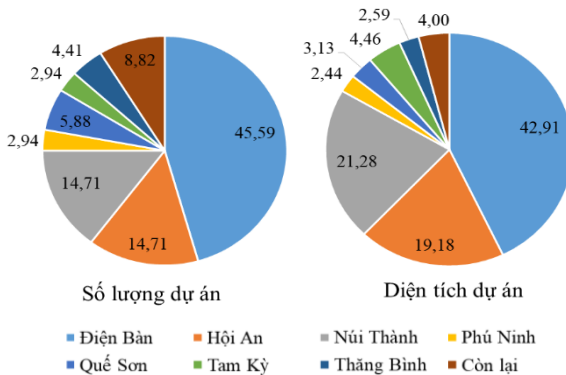
c. Các dự án đang xin chủ trương đầu tư

Tính đến tháng 11/2017, có 7 dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại với tổng diện tích 74,45ha đang được các công ty làm thủ tục xin chủ trương đầu tư dự án.

d. Các dự án đang được địa phương đề xuất kêu gọi đầu tư

Tính đến tháng 11/2017, tỉnh Quảng Nam hiện có 16 dự án đang được các địa phương đề xuất kêu gọi đầu tư phát triển nhà ở thương mại, chủ yếu là các khu dân cư, khu phố chợ, khu đô thị ở các huyện Duy Xuyên, Đại Lộc, Hiệp Đức, Nông Sơn, Quế Sơn, Phú Ninh, Tp. Tam Kỳ, thị xã Điện Bàn...

e. Các dự án phát triển nhà ở thương mại phân theo địa phương



Hình 2.8. Cơ cấu dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam phân theo địa phương

f. Đánh giá chung về hiện trạng phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Tình hình phát triển nhà ở thương mại vẫn còn trầm lắng, các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh tập trung ở dạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền và đang có xu hướng phát triển chủ yếu theo loại hình này. Các dự án đều đang trong quá trình thực hiện.

2.3. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

2.3.1. Công tác xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể hóa, hướng dẫn hoạt động QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

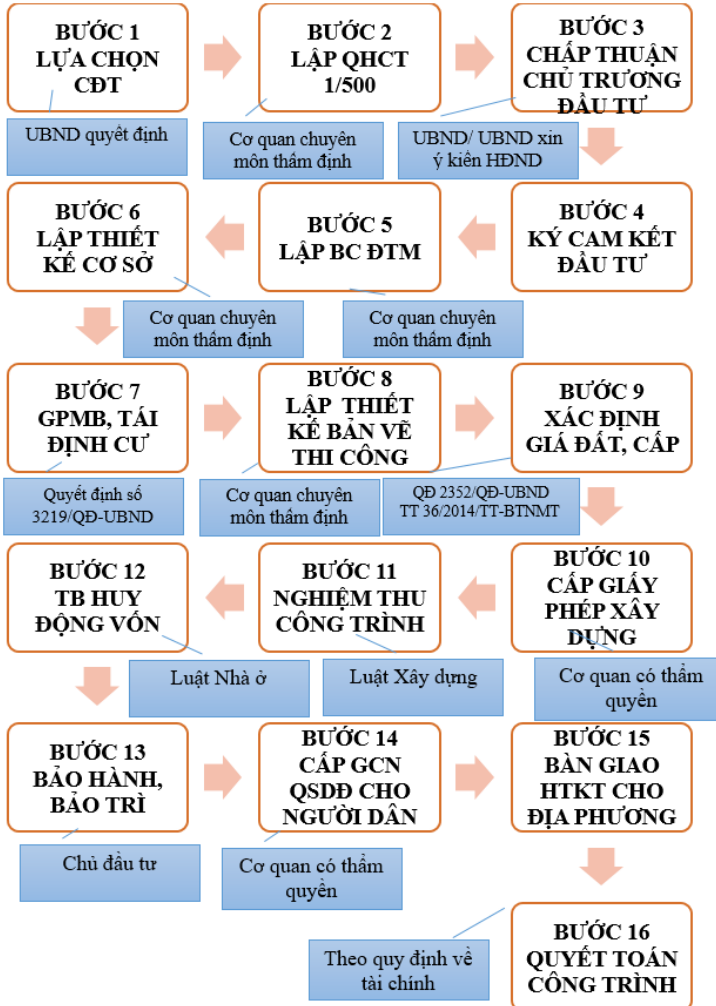
Đến nay, Nhà nước đã cơ bản ban hành hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật liên quan dự án phát triển nhà ở thương mại, tạo điều kiện thuận lợi trong công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở nói chung và nhà ở thương mại nói riêng.

Tuy nhiên, cho đến nay việc ban hành văn bản quy định trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chưa được thực hiện.

2.3.2. Công tác xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch về phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

UBND tỉnh Quảng Nam đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030, tuy nhiên, cho đến nay, chưa có kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm, cũng như chưa có danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư trong năm.

2.3.3. Công tác tổ chức thực hiện pháp luật về các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam



Sơ đồ 2.1. Quy trình thực hiện thủ tục dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

a/ Về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

Công tác lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam thời gian qua khá đơn giản, ít phát sinh các vấn đề trong việc đánh giá, lựa chọn chủ đầu tư. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư chủ yếu là chỉ định thầu (chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký)

b. Về xác định giá đất

Khâu xác định giá để tính toán tiền sử dụng đất của dự án được thực hiện ở bước 9 khi mà nhà đầu tư đã tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Sự chênh nhau trong các văn bản quy phạm pháp luật về xác định giá đất khiến cho công tác xác định giá đất ngay từ bước 1 gặp vướng mắc và không thực hiện được.

c/ Về chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền ngay sau khi được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500

Ngay sau khi có quy hoạch chi tiết 1/500 với đầy đủ các thông tin về phân lô, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chưa hoàn thành kết cấu hạ tầng, nhất là hạ tầng công cộng như theo quy hoạch nhưng đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân, điều này là sai quy định của pháp luật.

d/ Về công tác bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho địa phương

Nhiều hạ tầng kỹ thuật chậm tiến hành bàn giao, tình trạng hư hỏng khi bàn giao, không đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

2.3.4. Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

a. Công tác kiểm tra, giám sát quá trình thi công kết cấu hạ tầng dự án phát triển nhà ở thương mại

Khi nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án, nhất là triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật hầu như không có sự kiểm tra, giám sát của các cơ quan chuyên môn nhà nước nên công tác nghiệm thu, bàn giao cho địa phương quản lý khi hoàn thành dự án gặp rất nhiều khó khăn.

b. Công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Chưa có đơn khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, chưa xảy ra tranh chấp tại các dự án phát triển nhà ở thương mại.

2.3.5. Công tác quản lý kê khai, thu thuế đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Chủ đầu tư là các doanh nghiệp ngoài tỉnh không kê khai nộp đầy đủ các loại thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản tại tỉnh Quảng Nam, gây thất thoát ngân sách tỉnh.

2.3.6. Về bộ máy QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Sự phân công, phân nhiệm trong bộ máy nhà nước để thực hiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tương đối rõ ràng, không có sự chồng chéo, trùng lặp trong thực hiện các chức năng, nhiệm vụ. Tuy nhiên, bộ máy QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại công kênh, các thủ tục hành chính phải qua nhiều sở, ban, ngành liên quan.

Năng lực chuyên môn của cán bộ trong tổ chức bộ máy QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đáp ứng được yêu cầu vị trí công tác, nhiệt tình trong tư vấn, hướng dẫn các thủ tục hành chính và có tinh thần trách nhiệm, đạo đức công vụ.

2.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

2.4.1. Những thuận lợi và thành công trong công tác quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Một là, Nhà nước đã cơ bản ban hành hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến nhà ở, xây dựng, thị trường bất động sản, đầu tư, đất đai, đấu thầu

Hai là, UBND tỉnh Quảng Nam cũng đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030.

Ba là, các dự án phát triển nhà ở thương mại được đề xuất chủ trương đầu tư được đánh giá khoa học, phù hợp với điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Bốn là, quá trình lựa chọn nhà đầu tư dự án được thực hiện công bằng, minh bạch và đúng pháp luật, đảm bảo thời gian trong công tác xét duyệt, thẩm định cấp giấy phép.

Năm là, trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chưa để xảy ra tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trong lĩnh vực đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

2.4.2. Những hạn chế trong công tác quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Một là, chưa ban hành văn bản Hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại để thống nhất quản lý;

Hai là, chưa có kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, cũng như chưa có danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư trong năm;

Ba là, chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định;

Bốn là, công tác kiểm tra, giám sát quá trình thi công kết cấu hạ tầng dự án phát triển nhà ở thương mại chưa đồng bộ, chặt chẽ;

Năm là, chưa quản lý được công tác quản lý kê khai, thu thuế ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách của tỉnh.

2.4.3. Nguyên nhân của những hạn chế trong công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Một là, thị trường nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam vẫn còn trầm lắng.

Hai là, tâm lý người dân Quảng Nam hiện nay chủ yếu thích tạo lập chỗ ở riêng biệt, ngại ở những khu chung cư cao tầng; muốn được tự xây dựng nhà ở để đảm bảo phù hợp với phong tục tập quán và lối sống của gia đình.

Ba là, sự thiếu đồng bộ trong các văn bản quy phạm pháp luật về xác định giá đất cụ thể ở luật Đấu thầu và Luật Đất đai.

Bốn là, các cấp chính quyền còn chậm trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, văn bản dưới luật, hướng dẫn trình tự thủ tục làm cơ sở để thực hiện QLNN thống nhất.

Năm là, bộ máy QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại ở tỉnh Quảng Nam còn cồng kềnh.

CHƯƠNG 3

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

3.1. QUAN ĐIỂM VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

3.1.1. Quan điểm hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

- Hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam phải đảm bảo các nguyên tắc và quan điểm của phát triển nhà ở nói chung và nhà ở thương mại nói riêng

- Hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam phải đảm bảo thực hiện đầy đủ bốn chức năng: dự báo và tham mưu; tổ chức và điều hành; bảo hộ và hỗ trợ; ổn định trật tự

3.1.2. Định hướng hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

Một là, hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại theo hướng gỡ bỏ những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực thi các quy trình, các thủ tục và các quy phạm pháp luật liên quan đến dự án phát triển nhà ở thương mại.

Hai là, hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại theo hướng giải quyết những nguyên nhân dẫn đến những hạn chế trong công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trong thời gian qua

Ba là, hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại theo hướng đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế-xã hội, bảo vệ môi trường, phát triển đô thị, phù hợp với điều kiện của tỉnh Quảng Nam.

3.2. MỘT SỐ GIẢI PHÁP VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QLNN ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NAM

3.2.1. Một số giải pháp hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

a. Giải pháp hoàn thiện công tác xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể hóa, hướng dẫn hoạt động QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

b. Giải pháp hoàn thiện công tác xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch về phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

c. Giải pháp hoàn thiện công tác tổ chức thực hiện pháp luật về các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

d. Giải pháp hoàn thiện công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

e. Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý kê khai, thu thuế đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

f. Giải pháp về kiện toàn, củng cố, nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

g. Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

3.2.2. Một số kiến nghị hoàn thiện QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

a. Đối với chính phủ:

Kiến nghị Chính phủ bổ sung hoặc thay thế Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

b. Đối với UBND tỉnh Quảng Nam:

Kiến nghị UBND tỉnh Quảng Nam nhanh chóng ban hành văn bản Hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh để thống nhất quản lý.

c. Đối với các Sở, Ban, Ngành của tỉnh Quảng Nam:

Kiến nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam thiết lập và duy trì một đầu mối cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư.

Kiến nghị Sở Tài nguyên – Môi trường hướng dẫn thủ tục công nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất.

Kiến nghị Sở Tài chính hướng dẫn thủ tục quyết toán vốn đầu tư và dự án hoàn thành.

KẾT LUẬN

Nhà ở là một trong những nhu cầu cơ bản không thể thiếu đối với mỗi người, mỗi gia đình. Cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội, nhu cầu về nhà ở của người dân ngày một tăng. Phát triển nhà ở thương mại là một trong những nội dung quan trọng trong chương trình phát triển nhà ở của các địa phương. Trong đó, phát triển nhà ở thương mại theo mô hình dự án là hình thức chủ yếu của loại hình

nhà ở này. Các dự án phát triển nhà ở thương mại hay bất cứ dự án xây dựng nào tại địa phương đều làm phát sinh công tác QLNN về hoạt động này. Qua nghiên cứu cơ sở lý luận và thực tiễn QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, từ luận văn có thể rút ra những kết luận sau đây:

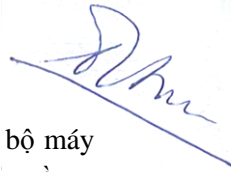
1. Dự án phát triển nhà ở thương mại là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở, hoặc xây dựng lại, sửa chữa, cải tạo làm tăng diện tích các nhà ở riêng lẻ hoặc nhà chung cư trên một địa điểm nhất định, trong thời hạn và chi phí xác định, nhằm mục đích bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

2. QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại là hoạt động thực thi quyền lực nhà nước do các cơ quan nhà nước tiến hành đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại nhằm mục tiêu phát triển, nâng cao hiệu quả các dự án phát triển nhà ở thương mại và thúc đẩy kinh tế - xã hội phát triển theo một định hướng thống nhất của nhà nước.

3. Nội dung QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại bao gồm 5 nội dung: (1) Công tác xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể hóa, hướng dẫn hoạt động QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại; (2) Công tác xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch về phát triển nhà ở thương mại; (3) Công tác tổ chức thực hiện pháp luật về các dự án phát triển nhà ở thương mại; (4) Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại; và (5) Công tác quản lý kê khai, thu thuế đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại.. Bên cạnh đó, 5 nhóm yếu tố ảnh hưởng đến công tác QLNN đối với các dự án phát

triển nhà ở thương mại, bao gồm: (1) Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của địa phương; (2) Công tác quy hoạch của địa phương; (3) Các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại; (4) Bộ máy tổ chức quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại; (5) Năng lực của cán bộ, công chức quản lý nhà nước đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại.

4. Trên cơ sở nội dung công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dựa trên số liệu thứ cấp được công bố và kết quả điều tra xã hội học, tác giả đã phân tích, đánh giá thực trạng công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, rút ra được những hạn chế trong quá trình triển khai thực hiện dự án, bao gồm 5 vấn đề sau: (1) Quảng Nam chưa ban hành văn bản Hướng dẫn thực hiện thủ tục đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh để thống nhất quản lý; (2) Quảng Nam chưa có kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, cũng như chưa có danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi đầu tư trong năm; (3) công tác lựa chọn chủ đầu tư chưa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định; (4) công tác kiểm tra, giám sát quá trình thi công kết cấu hạ tầng dự án phát triển nhà ở thương mại chưa được quan tâm; (5) công tác quản lý kê khai, thu thuế đối với các doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam nhưng có trụ sở chính ở ngoài tỉnh gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách của tỉnh. Nguyên nhân chủ yếu của tình trạng trên là do: (1) tình hình phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam vẫn còn trầm lắng, (2) phong tục tập quán trong xây dựng nhà ở của người dân Quảng Nam; (3) sự thiếu đồng bộ trong các văn bản quy phạm pháp luật; (4) các cấp chính quyền còn



chậm việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật và (5) bộ máy QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại còn công kênh.

5. Trên cơ sở phân tích thực trạng, luận văn đề xuất 7 nhóm giải pháp hoàn thiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, bao gồm: (1) giải pháp hoàn thiện công tác xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể hóa, hướng dẫn hoạt động QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại; (2) giải pháp hoàn thiện công tác xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình, kế hoạch về phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; (3) giải pháp hoàn thiện công tác tổ chức thực hiện pháp luật về các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; (4) giải pháp hoàn thiện công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; và (5) giải pháp hoàn thiện công tác quản lý kê khai, thu thuế đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; (6) giải pháp hoàn thiện về kiện toàn, củng cố, nâng cao năng lực tổ chức bộ máy quản lý đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam; (7) Giải pháp về phát triển thị trường nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Trong khuôn khổ của luận văn này, tác giả chỉ đưa ra được những vấn đề cơ bản nhất. Với thời gian hạn chế, luận văn không tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả cũng rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến của các nhà khoa học để đề tài có thể được hoàn thiện tốt nhất góp phần thực hiện công tác QLNN đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Quảng Nam trong thời gian đến.