

NÚT THẮT HÀNH CHÍNH cần được ưu tiên giải quyết

Cần đề cao vai trò nhạc trưởng của Nhà nước

Nhà ở xã hội phải phù hợp với với nhu cầu và khả năng đa dạng và có hạn của người mua với quy mô và tiêu chuẩn khác nhau. Trong khi đó, chính sách và biện pháp tài chính của Nhà

nước chưa đủ mạnh để phát triển thị trường nhà ở xã hội... Theo TS Nguyễn Minh Phong (Viện Nghiên cứu phát triển KT-XH Hà Nội) cần phát triển quỹ và thị trường nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu xã hội trên cơ sở thúc đẩy xã hội hoá các hoạt động này với vai trò nhạc trưởng của Nhà nước trong phát triển và quản lý quỹ, thị trường nhà ở xã hội. Bao gồm từ hoàn thiện cơ

sở pháp lý cần thiết theo hướng tự do hoá và thị trường hoá phát triển quỹ nhà xã hội, phê duyệt và giám sát thực hiện các quy hoạch không gian và kiến trúc tổng thể, các tiêu chuẩn định mức kỹ thuật xây dựng đảm bảo an toàn và

hài hoá cảnh quan đô thị, ngăn chặn và xử phạt nghiêm khắc các hành vi gian dối, tham nhũng và lãng phí trong xây dựng, quản lý nhà xã hội.

Đặc biệt, Chính phủ có thể dành

ưu đãi nhiều chính sách (nhất là về thủ tục và miễn giảm tối đa thuế và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp), cũng như mạnh dạn sử dụng NSNN trong gói kích cầu của mình để thực hiện xây dựng các quy hoạch, tiến hành giải phóng mặt bằng và cung ứng cơ sở hạ tầng cần thiết (điện, nước và các dịch vụ công

khác), tạo cú hích và định hướng các dòng đầu tư xã hội cho các dự án phát triển nhà ở xã hội.

Cùng với ngân sách của nhà nước, cần có cơ chế mới huy động tất cả các nguồn lực trong xã hội để thực hiện

Phát triển nhà ở xã hội là một trong những trọng tâm ưu tiên của Chính phủ trong năm 2009. Mặc dù đã có chủ trương của Đảng và Nhà nước, chính sách cụ thể của Chính phủ nhưng việc đầu tư xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp thời gian qua hầu như vẫn giảm chân tại chỗ. Nhà nước thì không đủ kinh phí để triển khai các dự án nhà ở xã hội, còn các doanh nghiệp lại không "mặn mà" tham gia xây dựng do những "nhiều khê" về thủ tục. Để tìm lời giải cho bài toán này, chúng tôi xin ghi nhận ý kiến của một số chuyên gia.

chương trình nhà ở cho người thu nhập thấp. Đồng thời, tùy địa phương có thể áp dụng trên thực tế một số mô hình, như Hợp tác xã nhà ở, Quỹ tiết kiệm nhà ở...

Cần phát triển đồng bộ hai hệ thống nhà ở thương mại và nhà ở xã hội

Ông Trịnh Huy Thục, nguyên Cục trưởng Cục Quản lý nhà (Bộ Xây dựng) trần trụi, việc chính quyền địa phương bắt buộc tất cả các chủ đầu tư, kể cả nhà đầu tư nước ngoài phải dành một phần quỹ nhà, đất trong dự án được hưởng ưu đãi để chuyển giao cho chính quyền địa phương giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho đối tượng thu nhập thấp là không phù hợp. Hầu hết các doanh nghiệp chỉ chú trọng đầu tư xây dựng

nhà ở thương mại để bán, rất ít doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán trả góp hay cho thuê. Còn Nhà nước không trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở nên không có quỹ nhà ở để điều tiết thị trường càng làm cho tình hình bức xúc hơn.

Để giải quyết vấn đề, theo ông Thục chính sách nhà ở phải đồng bộ phát triển cả hai hệ thống: nhà ở thương mại và nhà ở xã hội. Nhà nước cần phải trực tiếp tham gia đầu tư phát triển quỹ nhà ở thay vì thả nổi

cho thị trường. Bên cạnh đó, cần những giải pháp khuyến khích thành phần kinh tế tham gia triển nhà ở để bán trả dần, cho hoặc thuê mua.

Và cũng không thể không đến việc giải quyết tận gốc vấn đề: nước cần có cơ chế khuyến khích thành và phát triển các nguồn vốn dài hạn, có quy mô khoản vay, kiện thế chấp, lãi suất phù hợp với năng của đối tượng thu nhập thấp hỗ trợ đối tượng này cải thiện chỗ

Quy định thoáng sẽ có nhà ở tốt



Công nhân lao động

Ông Đức Phó Chủ Tổng đoàn lao VN, cho đối với nhà hộ đang doanh nhà công nhân dựng trên nông ngh nếu họ có

đầu tư, chăm sóc tốt cho môi trường sống công nhân và phù hợp với hoạch thì cho chuyển đổi mục đích dụng đất thành đất ở, giảm hoặc miễn thuế môn bài, vay vốn với lãi suất thấp... Khuyến khích các chủ đầu tư nhà ở xã hội nâng cấp môi trường sống công nhân.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội BDS TP.HCM cho rằng, Xây dựng nên tập trung phát triển nhà ở xã hội cho thuê, thuê mua (trả góp) bằng cách xã hội hóa

thành lập một bộ phận quản lý chương trình này. Cũng theo ông Châu, cái khó nhất của thị trường nhà ở giá rẻ là việc tạo quỹ đất. Những chênh lệch về địa tô chưa được phân chia đồng đều, khi phần lớn đều rơi vào tay doanh nghiệp. Mức chênh lệch địa tô cần được chia đồng đều cho nhà nước, người dân và doanh nghiệp. Giá trị đất tăng lên là do nhà nước đầu tư vào hạ tầng giao thông, quy hoạch. Phần chênh lệch lớn nhất về địa tô là của nhà nước. Chênh lệch địa tô này nhà nước đáng được hưởng 50%. Bên cạnh đó, nhà nước cần hỗ trợ doanh nghiệp tham gia xây dựng nhà ở xã hội cụ thể như giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, giá trị gia tăng, tạo điều kiện tiếp cận vốn, tạo điều kiện cho người thu nhập thấp được vay tiền với lãi suất thấp và thời gian trả nợ được kéo dài hơn.

Cải tiến công tác quy hoạch, cởi nút thắt hành chính và thể chế

TS. Hoàng Xuân Nghĩa, Viện Nghiên cứu Phát triển Kinh tế Xã hội Hà Nội nêu lên những hạn chế cản trở sự phát triển thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp. Đó là, việc lập quy hoạch sử dụng đất chưa gắn chặt với quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân bố lực lượng sản xuất, quy hoạch phân bố dân cư và chương trình bảo vệ môi trường theo phương pháp “quy hoạch hợp nhất” nên dẫn tới tính hình thức hay “quy hoạch treo”; Còn phổ biến hình thức giao, thuê đất do cá nhân và doanh nghiệp tự tìm đất, thường là không đúng quy hoạch và thực hiện theo cơ chế xin - cho (cò dự án).

“Do vậy, cải tiến công tác quy hoạch là một giải pháp quan trọng góp

phần cải thiện tình hình hiện nay. Thời gian tới cần nâng cao công tác quy hoạch một cách thực chất để giảm “quy hoạch treo” và chuyển sang hình thức giao đất thông qua đấu thầu QSDĐ do Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố tổ chức. Đẩy nhanh việc quy hoạch chi tiết và công khai quy hoạch vùng đô thị hoá, công khai quy hoạch nhà đất để chống đầu cơ, chống kích cầu ảo” - TS. Hoàng Xuân Nghĩa, Viện Nghiên cứu Phát triển Kinh tế Xã hội Hà Nội đề xuất.

Bộ máy quản lý nhà đất kém hiệu quả là một trong những nguyên nhân cản trở hình thành thị trường BĐS, không ít trường hợp gây nên những tiêu cực, tham nhũng và bức xúc cho xã hội và dân cư, mà trực tiếp cho người thu nhập thấp.

Theo con số thống kê, trên 70% khiếu kiện hiện nay là thuộc về lĩnh vực nhà đất; những thất thoát lãng phí lớn nhất cũng ở trong lĩnh vực nhà đất. Nhưng cải cách hành chính trong lĩnh vực nhà đất là vấn đề thực sự khó khăn và phức tạp, bởi nó đụng chạm đến các đặc quyền, đặc lợi của một nhóm quan chức trong bộ máy công quyền.

Theo ông Nghĩa, giải pháp thực hiện cải tổ bộ máy quản lý nhà đất là phải phân định chức năng quản lý nhà nước và chức năng dịch vụ về nhà đất. Vào thời điểm hiện nay, cởi “nút thắt cổ chai” hành chính và thể chế, nhằm phát triển lành mạnh thị trường BĐS và thị trường nhà ở cho người thu nhập thấp, lập lại trật tự kỷ cương về nhà đất là lĩnh vực cần được ưu tiên giải quyết. ■