

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ**

**VIỆN NGHIÊN CỨU QUẢN LÝ KINH TẾ TRUNG ƯƠNG**

---\*---

**NGUYỄN HỒNG PHÚ**

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

**Chuyên ngành: Quản lý kinh tế**

**Mã số: 9.31.01.10**

**TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ**

**Hà Nội, năm 2018**

**Công trình được hoàn thành tại: Viện nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương**

**Người hướng dẫn khoa học:**

- 1. GS.TS. Hoàng Văn Cường**
- 2. TS. Trần Hồng Mai**

**Phản biện 1: PGS.TS Vũ Thị Minh**

**Phản biện 2: PGS.TS Đoàn Dương hải**

**Phản biện 3: PGS.TS Nguyễn Đình Thọ**

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp Viện họp tại Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương vào hồi ... giờ ... ngày ... tháng ... năm 2019.

**Có thể tìm hiểu luận án tại thư viện:**

- Thư viện Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương
- Thư viện Quốc gia, Hà Nội

## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do lựa chọn đề tài luận án

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

Theo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và Tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại QĐ số 2127/QĐ –TTg ngày 30-11-2011 và đặt ra mục tiêu diện tích nhà ở bình quân tại đô thị đạt 29m<sup>2</sup>/sản/người. Với tỷ lệ đô thị hóa dự kiến đạt 40%, dân số các đô thị ngày càng tăng, nhu cầu về nhà ở cho người dân đô thị ngày càng lớn đòi hỏi huy động mọi cầu nguồn lực để triển khai các dự án nhà ở đô thị trên phạm vi cả nước [14].

Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay đang chiếm tỷ trọng lớn trong chiến lược phát triển nhà ở đô thị, trong giai đoạn từ khi triển khai thực hiện chiến lược đến nay. Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đã đạt được một số thành tựu quan trọng, tuy nhiên cũng bộc lộ khá nhiều tồn tại bất công cần phải khắc phục.

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

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

#### 2.1. Nghiên cứu ở nước ngoài

Lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là lĩnh vực luôn được các nhà quản lý quan tâm. Trên thế giới đã có nhiều công trình nghiên cứu về nội dung liên quan đến quản lý đầu tư phát triển nhà ở với nhiều góc độ tiếp cận khác nhau, có thể kể đến các công trình tiêu biểu như: (1) Arthur C. Nelson, Casey J. Dawkins (2002), *“Mối liên hệ giữa tăng trưởng và khả năng mua nhà”* tại Đại học Maryland; (2) Muiywa Elijah Agunbiade (9/2012) *“Quản lý đất ở”* Đại học Melbourne, Melbourne, Victoria 3010, Australia; (3) Terence Milstead (2008), đề tài *“Phát triển đô thị tại Post -Soviet”*, Đại học Khoa học xã hội Bang Florida; (4) Terence Milstead (8/2009), báo cáo *“National Urban Development Housing Framework (2009-2016)”* (Phát triển nhà ở trong phạm vi phát triển đô thị quốc gia 2009-2016) tại Viện Nghiên cứu Phát triển Philippine; (5) Olotuah. A.O. và Bobadoye (2009) về *“Cung cấp nhà ở bền vững cho người nghèo đô thị”*, Khoa Kiến trúc, Đại học Công nghệ Liên bang Akure Nigeria;...

#### 2.2. Nghiên cứu trong nước

Các công trình nghiên cứu trong nước tiêu biểu liên quan đến đề tài nghiên cứu có thể kể đến là: (1) Nguyễn Văn Hoàng (2009), *“Nâng cao năng lực quản lý đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị (Ứng dụng Hà Nội)”*; (2) Phạm Ngọc Tuấn (2015), *“Phát triển các Khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh theo hướng bền vững”*; (3) Nguyễn Phạm Quang Tú (2013), *“Khảo sát đánh giá tình hình và hiệu quả đầu tư các khu đô thị mới, trên cơ sở đó đề xuất cơ chế chính sách nhằm nâng cao hiệu quả quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu đô thị mới”*, Dự án sự nghiệp kinh tế, Viện Kinh tế xây dựng, Bộ Xây dựng; (4) Đinh Trọng Thăng (2014), *“Cơ sở lý luận và thực tiễn phát triển các kênh huy động vốn đầu tư nhà ở”*

đô thị tại Việt Nam”; (5) Đỗ Hậu & Nguyễn Đình Bồng (2011), đề tài “*Quản lý đất đai và bất động sản đô thị*”; (6) Nguyễn Dương Danh (2011), “*Chiến lược phát triển đô thị Việt Nam 2011-2050*”; (7) Phạm Ngọc Trụ (2015), đề tài “*Đô thị trung tâm với việc phát triển kinh tế - xã hội vùng Đồng bằng sông Hồng*”, Luận án tiến sĩ, Viện Chiến lược phát triển, Bộ Kế hoạch và Đầu tư; (8) Phạm Văn Bình (2015), đề tài “*Chính sách thuế nhà ở đất ở tại Việt Nam*”, Luận án Tiến sĩ, Trường ĐHKQTĐ; (9) Nguyễn Quang (2009), đề tài “*Nghiên cứu hồ sơ Lĩnh vực nhà ở*”, hội thảo UN – Habitat về lĩnh vực phát triển nhà ở tại Việt Nam...

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

*Thứ nhất*, các công trình nghiên cứu nêu trên mới dừng lại ở việc đánh giá thực trạng và kinh nghiệm về đầu tư phát triển nhà ở nói chung, nhà ở đô thị nói riêng... Tuy nhiên, các công trình trên chưa nghiên cứu chuyên sâu về các nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay.

*Thứ hai*, các điều kiện về hội nhập môi trường quốc tế, môi trường quốc gia cũng như những xu thế mới của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đã có nhiều thay đổi cùng với sự phát triển chung của kinh tế thế giới do đó các tác động của QLNN đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị cũng cần phải được xem xét trong các điều kiện mới.

*Thứ ba*, các nghiên cứu trên chưa đề cập sâu tới các vấn đề lí luận của QLNN đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị như: khái niệm, mục tiêu, nguyên tắc...

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

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

*Thứ hai*: Phân tích thực trạng, các nhân tố tác động đến QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian;

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

*Thứ tư*: Đề xuất hệ thống một số giải pháp quản lý nhà nước mang tính khoa học và khả thi, kiên nghị sửa đổi bổ sung một số điều luật, một số tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan.

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

### **\* Mục tiêu nghiên cứu đề tài:**

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

### **\* Các mục tiêu cụ thể:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

##### **4.1. Đối tượng nghiên cứu**

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

##### **4.2. Phạm vi nghiên cứu**

###### **a. Phạm vi nghiên cứu về thời gian**

Luận án nghiên cứu thực trạng QLNN về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của Việt Nam trong thời gian từ 2003 – 2016.

###### **b. Phạm vi về không gian**

Luận án nghiên cứu về các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thu thập qua điều tra tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh.

###### **c. Phạm vi về nội dung nghiên cứu**

Luận án giới hạn nghiên cứu bảy nhóm nội dung của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị gồm: (1) Nhóm nội dung QLNN đối với chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị; (2) Nhóm nội dung về xây dựng, thực hiện pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; (3) Nhóm nội dung QLNN đối với trình tự thủ tục đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị; (4) Nhóm nội dung QLNN đối với qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở tại các khu đô thị; (5) Nhóm nội dung QLNN đối chủ thể đầu tư, huy động vốn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; (6) Nhóm nội dung QLNN đối với thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị; (7) Nhóm nội dung QLNN đối với việc thanh tra, kiểm tra, giám sát việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

###### **d. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Nhiệm vụ nghiên cứu của luận án gồm: (1) Phân tích các khái niệm, bản chất và đặc điểm của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; (2) Nhận diện các nội dung QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong bối cảnh đô thị hóa ở Việt Nam; (3) Đánh giá thực trạng QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại Việt Nam giai đoạn 2003-2016; đánh giá mặt mạnh, mặt hạn chế và nguyên nhân của hạn chế; phân tích ảnh hưởng của nhân tố tác động vào QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; (4) Đề xuất các giải pháp hoàn thiện QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

#### **5. Cách tiếp cận và phương pháp nghiên cứu**

##### **5.1. Phương pháp tiếp cận**

Luận án tiếp cận từ góc độ vai trò của nhà nước đối với phát triển nhà ở khu đô thị để nghiên cứu và giải quyết vấn đề quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị Việt Nam. Trong đó, tập trung giải quyết các vấn đề lý luận và thực tiễn theo quá trình quản lý bao gồm: Định hướng chiến lược, quy hoạch, xây dựng chính sách, pháp luật, trình tự thủ tục hành chính, quản lý tiêu chuẩn, quy chuẩn, phê duyệt, kiểm tra giám sát...

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

###### **a. Khảo cứu tài liệu**

Tổng hợp các nghiên cứu ngoài nước và trong nước có liên quan đến đề tài nghiên cứu.

###### **b. Phương pháp thu thập số liệu**

- *Thu thập số liệu sơ cấp*: (1) Phỏng vấn theo bảng hỏi mở về thực trạng QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; đối tượng là lãnh đạo, cán bộ làm việc tại các cơ quan, tổ chức như: Các doanh nghiệp; Sở, ban ngành, cục, vụ, viện

nghiên cứu. (2) Quá trình nghiên cứu đã tiến hành thu thập thông tin qua 450 phiếu điều tra, trong đó có 180 phiếu đã tiến hành điều tra trả lời qua điện thoại, 270 phiếu tác giả gặp phỏng vấn hoặc gửi phiếu trực tiếp trên phiếu điều tra.

- *Thu thập số liệu thứ cấp*: (1) Thu thập thông tin từ cơ quan QLNN về quản lý các lĩnh vực (xây dựng, đất đai, tài chính, quy hoạch) ở các thành phố lựa chọn; (2) Báo cáo của các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; (3) Thu thập thông tin trên sách, tạp chí, mạng Internet; số liệu thống kê của các cơ quan bộ, ngành.

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

- Luận án phân tích định tính  
- Luận án phân tích định lượng  
- Luận án sử dụng phương pháp chuyên gia, tham khảo ý kiến các nhà khoa học về các nội dung liên quan đến đề tài luận án.

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

### *i). Về mặt lý luận*

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

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

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

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

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

### *ii). Về mặt thực tiễn*

Luận án đã khảo sát thực trạng cũng như đưa ra đánh giá những kết quả đạt được, những tồn tại, hạn chế của QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay;

Luận án đã phân nhóm quản lý cơ bản của công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam hiện nay, và tổng hợp được những thành tựu và hạn chế của từng nhóm quản lý, nhằm minh chứng cho những thành tựu và bất cập hạn chế đó, từ đó phân tích rút ra được những nguyên nhân và có những giải pháp tổng quát và cụ thể cho từng nhóm vấn đề.

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

## **7. Kết cấu của luận án**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và kiến nghị, danh mục tài liệu tham khảo, phụ lục, luận án cấu trúc gồm 03 chương.

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

### **1.1. Khái niệm về nhà ở, khu đô thị**

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

##### **1.1.1.1. Khái niệm nhà ở**

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

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

- Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

- Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.

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

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

- Nhà ở để phục vụ tái định cư là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở.

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

##### **1.1.1.2. Đặc điểm nhà ở**

Nhà ở có những đặc điểm cơ bản sau:

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

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

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

*Thứ tư*, đối với các khu đô thị, nhà ở là một bộ phận quan trọng, nằm trong hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật mà cụ thể là cơ sở hạ tầng xã hội; có tác động mạnh tới bộ mặt của đô thị.

#### **1.1.2. Khu đô thị, nhà ở khu đô thị**

##### **1.1.2.1. Đô thị và khu đô thị**

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

##### **1.1.2.2. Nhà ở khu đô thị**

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

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

### **1.1.3. Đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở khu đô thị**

#### **1.1.3.1. Đầu tư xây dựng khu đô thị**

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

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

#### **1.1.3.2. Đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị**

Về khái niệm *dự án đầu tư xây dựng nhà ở*, theo quy định tại Khoản 8, Điều 3 và Khoản 2, Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014, *dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định, gồm: (1) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở; (2) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

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

##### *- Nhà nước*

Nhà nước là người (chủ thể) chịu trách nhiệm xây dựng hệ thống luật pháp, tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với các hoạt động của thị trường nhà ở.

##### *- Chủ đầu tư*

Chủ đầu tư xây dựng là người (tổ chức) sở hữu vốn hoặc người được giao quản lý và sử dụng vốn để xây dựng công trình. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và người đầu tư về toàn bộ chất lượng, tiến độ công trình cũng như chi phí vốn đầu tư theo quy định của pháp luật.

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

##### *- Nhà thầu xây dựng*

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

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

Có thể hiểu người được hưởng lợi từ dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị bao gồm người dân có nhu cầu mua và sử dụng nhà ở, các nhà đầu tư thứ cấp, các cơ quan, tổ chức và các đối tượng tham gia sử dụng dịch vụ trong khu đô thị.



#### **1.1.4. Đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục tiêu QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là thông qua hoạt động QLNN nhằm bảo đảm cho các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được thực hiện theo định hướng chiến lược phát triển nhà ở trong từng giai đoạn, thực thi đúng các chính sách pháp luật về nhà ở và đầu tư xây dựng, bảo đảm hiệu quả đầu tư, đáp ứng đầy đủ và thỏa mãn nhu cầu của người sử dụng nhà ở trong khu đô thị.

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

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

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

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

- Hỗ trợ kích thích phát triển, duy trì và thúc đẩy sự phát triển của xã hội: củng cố và phát triển hệ thống hạ tầng cơ sở, can thiệp vào sự phát triển của xã hội qua hệ thống chính sách về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, tạo điều kiện vật chất trọng yếu để phát triển kinh tế đô thị. ..

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

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

- Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thường kéo dài trong nhiều năm, từ xây dựng các loại nhà ở tại khu đô thị đến quản lý sử dụng các nhà ở tại khu đô thị sau khi kết thúc xây dựng đưa nhà ở vào khai thác.

- Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị liên quan mật thiết tới QLNN đối với sử dụng tiền vốn, vật tư, lao động cần thiết cho hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển các loại nhà ở khu đô thị.

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

- Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở tại các khu đô thị bao gồm các hoạt động hướng dẫn, thanh tra, kiểm tra thực hiện pháp luật, chính sách nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở và đầu tư phát triển đô thị mới liên quan đến trách nhiệm các Bộ, sở ngành theo chức năng, UBND tỉnh, thành phố.

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

#### ***1.3.1. Xây dựng và công bố chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

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

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

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

Nhà nước chủ động xây dựng và quy hoạch phát triển mạng lưới khu đô thị trên địa bàn cả nước trong dài hạn và cụ thể hóa bằng các quy hoạch, kế hoạch xây dựng các khu đô thị trong từng giai đoạn phù hợp với trình độ phát triển kinh tế cả nước và ở từng nơi. Nhà nước công bố quy hoạch và quản lý quá trình thực hiện quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

##### ***1.3.2. Nhà nước xây dựng và thực hiện pháp luật và quản lý quy chuẩn, tiêu chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Quản lý nhà nước về xây dựng và thực hiện pháp luật đối với lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là việc, xây dựng và thực thi pháp luật, ban hành các

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các nguồn vốn chủ yếu phục vụ cho đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị hiện nay gồm: (1) Vốn ngân hàng và các tổ chức tín dụng; (2) Huy động vốn từ phát hành trái phiếu; (3) Huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu BĐS từ TTCK; (4) Huy động vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; (5) Huy động vốn từ lượng tiền nhàn rỗi trong dân cư; (6) Huy động vốn từ khách hàng (người mua nhà); (7) Hình thành quỹ đầu tư tín thác cho thị trường nhà ở và bất động sản.

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

Quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị là việc Nhà nước xây dựng cơ chế huy động vốn nhằm đáp ứng được tiến độ đầu tư, đảm bảo tập trung, hiệu quả; khai thác tối đa các nguồn thu từ đất, đặc biệt là

các dự án phát triển khu dân cư mới; vận dụng các cơ chế xã hội hóa đầu tư, huy động vốn bằng nhiều hình thức; vận động các nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA), Khuyến khích các nhà đầu tư (cá nhân, tổ chức ...) đầu tư phát triển.

### **1.3.6. Quản lý nhà nước đối với thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị**

#### **1.3.6.1. Thị trường giao dịch nhà ở khu đô thị**

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

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

Quản lý nhà nước về hoạt động của thị trường nhà ở khu đô thị là rất quan trọng, vì hoạt động của thị trường này đều chịu sự chi phối và điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật và cơ bản chịu sự điều chỉnh của luật kinh doanh bất động sản, luật nhà ở, luật dân sự...

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

Công tác thanh tra, kiểm tra đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm giám sát việc chấp hành chính sách, pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị. Việc thanh tra, kiểm tra trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị tại Việt Nam hiện nay căn cứ vào Quy phạm pháp luật về thanh tra xây dựng, được thể hiện ở các văn bản luật (Luật Xây dựng, Luật Thanh tra, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị), văn bản dưới luật (nghị định, thông tư, quyết định)

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

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

<b>Tiêu chí</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Chỉ tiêu đánh giá</b>
<b>Hiệu lực</b>	HL1	Mức độ đáp ứng tính công khai minh bạch quy hoạch của các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HL2	Mức độ đầy đủ, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam
	HL3	Đánh giá mức độ tuân thủ pháp luật, và chấp hành mệnh lệnh cấp trên của cán bộ công chức tại các cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HL4	Đánh giá tính phối hợp nhịp nhàng giữa các bộ phận trong hệ thống hành chính, về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HL5	Mức độ thực hiện của các doanh nghiệp về pháp luật, chính sách trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam
<b>Hiệu quả</b>	HQ1	Mức độ hoàn thành kế hoạch trong hoạt động đầu tư phát triển nhà ở tại các địa phương
	HQ2	Mức độ hiệu quả, chất lượng của công tác thẩm định, phê duyệt của các cơ quan QLNN tại các địa phương đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
	HQ3	Hiệu quả công tác tuyên truyền phổ biến văn bản QPPL tại các địa phương
	HQ4	Mức độ hiệu quả quản lý về quy hoạch trong việc đáp ứng mục tiêu kinh tế xã hội trong việc phát triển nhà ở khu đô thị tại các địa phương thời gian qua với

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

*Nguồn: Tác giả tổng hợp*

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

### **1.5.1. Nhóm nhân tố khách quan**

Nhóm nhân tố khách quan gồm: (1) Nhân tố kinh tế; (2) Tác động của quá trình hội nhập quốc tế; (3) Nhân tố xã hội (sự gia tăng dân số, đô thị hóa, luồng di dân tự do từ khu vực nông thôn ra đô thị); (4) Ngân sách phát triển quy hoạch, cơ sở hạ tầng; (5) Năng lực, trình độ phát triển của doanh nghiệp.

### **1.5.2. Nhóm nhân tố chủ quan**

Nhóm nhân tố chủ quan gồm: (1) Quan điểm, chiến lược phát triển; (2) Tính pháp lý và cơ chế chính sách; (3) Bộ máy quản lý nhà nước; (4) Năng lực cán bộ quản lý.

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

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

#### **1.6.1.1. Kinh nghiệm của Trung Quốc**

- Kinh nghiệm về quy hoạch và quản lý quy hoạch
- Kinh nghiệm về quản lý nguồn vốn và thị trường

#### **1.6.1.2. Kinh nghiệm của Singapore**

Singapore rất coi trọng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hệ thống các căn hộ cao cấp phù hợp với môi trường.

#### **1.6.1.3. Kinh nghiệm của Nhật Bản và Hàn Quốc**

Kinh nghiệm của Nhật Bản và Hàn Quốc là Nhà nước tổ chức các Tổng công ty phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, nhằm ổn định thị trường nhà ở, bảo đảm an sinh xã hội;

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

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

Việt Nam có thể vận dụng kinh nghiệm của một số nước để triển khai việc quản lý liên thông hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu có liên quan đến phát triển nhà ở trong các khu đô thị. Trong thời gian tới Việt Nam có thể vận dụng kinh nghiệm

của một số nước, đặc biệt là Australia, để triển khai xây dựng mô hình quản lý liên thông hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu có liên quan đến phát triển nhà ở trong các khu đô thị.

*- Bài học kinh nghiệm về công tác lập quy hoạch*

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

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

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

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

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

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

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

### **Kết luận:**

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

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

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

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

#### **2.1.1. Thực trạng phát triển đô thị ở Việt Nam**

Hiện nay Việt Nam cũng đang hình thành các vùng đô thị hóa, tiến tới hình thành mạng lưới đô thị trên toàn quốc, liên kết khu vực nông thôn với các thành phố lân cận để đảm bảo lợi ích của tăng trưởng kinh tế cho người dân nông thôn.

#### **2.1.2. Thực trạng đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam**

Thời gian qua tình hình phát triển đô thị nói chung mà chủ yếu là các dự án nhà ở khu đô thị tại các địa phương còn phát triển theo chiều rộng nhiều hơn là theo chiều sâu, mức độ hiệu quả phát triển còn thấp.

Hoạt động đầu tư xây dựng các dự án phát triển nhà ở khu đô thị còn nhiều hạn chế, tình trạng vi phạm phổ biến về quy hoạch, giấy phép xây dựng, xây dựng sai phép, trái phép còn diễn ra, chưa được chấn chỉnh kịp thời, việc đầu tư nhà ở trong các khu đô thị còn mất cân bằng cơ cấu...

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

Nhu cầu mới về nhà ở đã, đang và sẽ tiếp tục tập trung ở một số thành phố lớn và các khu công nghiệp, đặc biệt là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Tốc độ phát triển các dự án đầu tư nhà ở khu đô thị tăng rõ rệt qua từng năm, cả về số lượng nhà ở khu đô thị và chất lượng nhà ở.

Tuy nhiên, vẫn có nhiều hạn chế và bất cập trong QLNN về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, thể hiện qua các dự án chậm tiến độ, ngưng trệ, các dự án điều chỉnh quy hoạch nhiều lần, không phù hợp quy hoạch...

Những năm gần đây các dự án phát triển khu đô thị đã có nhiều tiến bộ trong việc đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung đô thị. Một số địa phương đã và đang thực hiện thu hồi các dự án đầu tư không còn phù hợp với quy hoạch hoặc chậm tiến độ; các địa phương đã và đang nỗ lực hình thành các khu vực phát triển đô thị hiệu quả và bền vững.

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

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

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

Ngày 30/11/2011, lần đầu tiên Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia xác định phải phát triển đồng thời hai loại nhà ở: *Thứ nhất*, nhà ở thương mại là nhà ở thị trường hàng hóa, dành cho các nhóm đối tượng có đủ khả năng chi trả theo cơ chế thị trường; *Thứ hai*, nhà ở xã hội là nhà ở thị trường phi hàng hóa có sự hỗ trợ của Nhà nước để giảm giá thành, giúp cho các đối tượng chính sách, người nghèo, người thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, công nhân, sinh viên ...

##### **2.2.1.2. Thực trạng quản lý nhà nước về quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

Theo điều tra cho thấy các năm gần đây các dự án có tính minh bạch tốt hơn các dự án phát triển nhà ở trước năm 2011. Tuy nhiên vẫn còn có những vấn đề hạn

chế như: Tính công khai, minh bạch của xã hội bị hạn chế, mức độ phù hợp về quy hoạch chung các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị của địa phương còn thấp...

Cụ thể, thời gian vừa qua Thanh tra Chính phủ đã chỉ ra hàng loạt sai phạm từ việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đến quản lý sử dụng đất đai tại TP.HCM và Hà Nội. Đối với công tác quy hoạch xây dựng còn tồn tại nhiều hạn chế, yếu kém, bất cập. Công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng bị buông lỏng đã dẫn đến nhiều vi phạm (Nguồn [www.thanhtra.gov.vn](http://www.thanhtra.gov.vn)).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Hệ thống quy chuẩn quy hoạch đô thị: Nội dung quy chuẩn hiện nay còn một số qui định quá chi tiết gây khó khăn trong áp dụng, vận dụng, làm hạn chế sáng tạo, vận dụng các phương pháp luận mới, cách tư duy mới vào quy hoạch.

- Quy mô và mật độ xây dựng đô thị: Hiện tại các khu đô thị lớn ở Việt Nam do tư tưởng chạy theo số lượng và lợi nhuận của chủ đầu tư hoặc nhà thiết kế nên các công trình thường vi phạm các nguyên tắc cơ bản của quy chuẩn xây dựng về quy hoạch.



- Quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà ở: Hiện vẫn còn nhiều bất cập trong việc ban hành các tiêu chuẩn quy chuẩn về nhà ở nói chung và nhà ở các khu đô thị nói riêng; các quy chuẩn, tiêu chuẩn chậm được nghiên cứu, đổi mới nên chưa đáp ứng được yêu cầu của xã hội. Mức độ hài hòa của hệ thống tiêu chuẩn quốc gia với hệ thống tiêu chuẩn quốc tế còn thấp.

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

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

Thực trạng QLNN về trình tự thủ tục trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam còn chông chéo, thiếu thống nhất, quy trình phức tạp, nhiều đầu mối giải quyết dẫn đến hồ sơ trùng lặp trong hệ thống quy định của Luật.

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

Hiện nay, việc phân cấp trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị đã cơ bản điều chỉnh và đồng bộ một số luật về trình tự thủ tục đến lĩnh vực này, gần đây nhất là Luật nhà ở 2014 và cụ thể là Nghị định 11/2013/NĐ-CP. Nhưng việc thực hiện tại các địa phương còn chưa tuân thủ nghiêm.

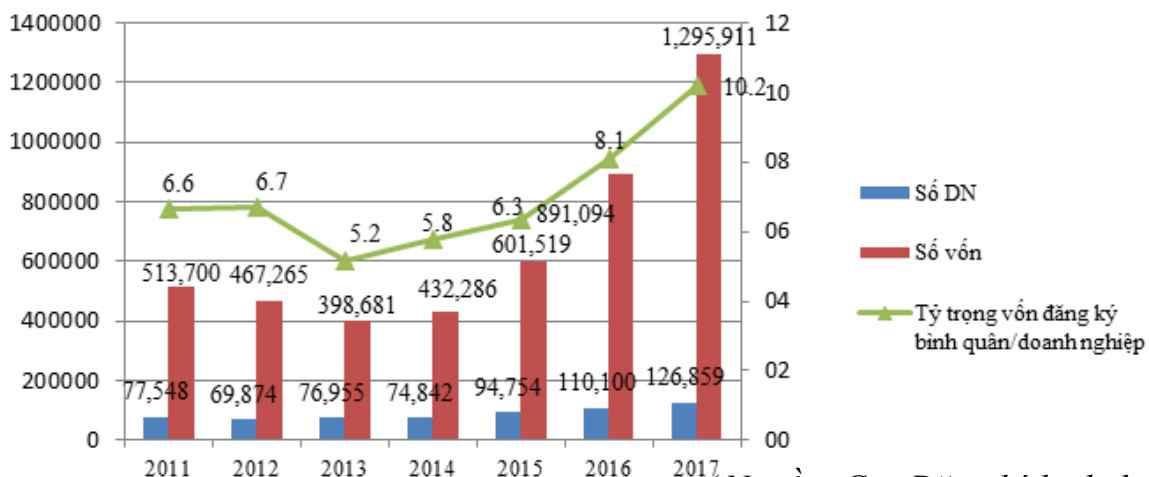
#### **2.2.5. Thực trạng quản lý nhà nước về huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

##### **2.2.5.1. Các chủ thể tham gia đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

###### **\* Doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở trong nước**

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

##### **Biểu đồ 2.1. Số vốn và số lượng doanh nghiệp thành lập mới ngày càng tăng**



(Nguồn: Cục Đăng ký kinh doanh)

###### **\*Doanh nghiệp đầu tư nước ngoài**

Trong những năm qua đã có những nhà đầu tư Bất động sản lớn từ nước ngoài đầu tư tiền vào phát triển nhà ở khu đô thị lớn tại Việt Nam. Tuy nhiên, có nhiều dự án khu đô thị mới, khu nhà ở có quy mô sử dụng đất lớn nhưng chậm triển khai, bỏ hoang hóa lãng phí tài nguyên.

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

Quản lý nhà nước về huy động vốn của chủ đầu tư còn chưa hoàn thiện chế tài và kiểm soát kịp thời, về cơ chế kiểm soát sử dụng vốn đúng mục đích của chủ đầu tư khi thực hiện huy động vốn bằng hình thức mua bán nhà công trình xây dựng hình thành trong tương lai vẫn còn bất cập.

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

#### *2.2.6.1. Thực trạng thị trường giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai*

Thị trường nhà ở có xu hướng hình thành những khu đô thị vệ tinh hiện đại ở các tỉnh thành, thành phố lớn, với những dự án khu đô thị quy mô lớn. Tuy nhiên việc QLNN về thị trường giao dịch loại hình nhà ở này còn nhiều bất cập trong thực tế.

#### *2.2.6.2. Thực trạng quản lý nhà nước về giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai*

Thực trạng quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đối với mua bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai vẫn còn một số bất cập, dẫn đến khi thực hiện hợp đồng đã phát sinh rất nhiều tranh chấp, hình thức, thủ đoạn của những doanh nghiệp làm ăn bất chính đang ngày càng tinh vi và nghiêm trọng hơn, nhiều vấn đề nảy sinh mâu thuẫn giữa người mua nhà và chủ đầu tư.

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

Việc vi phạm phổ biến nhất về lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị vẫn còn nhiều tại các địa phương trên cả nước, đặc biệt là 02 Thành phố lớn Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh. Công tác thanh tra, kiểm tra việc xây dựng các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được tiến hành thường xuyên. Các kết luận thanh tra đều yêu cầu chấn chỉnh đối với các cơ quan QLNN, các Chủ đầu tư, các đơn vị, cá nhân có liên quan cần chấn chỉnh trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng; quản lý, thực hiện quy hoạch; cấp giấy phép xây dựng; sửa đổi, bổ sung một số văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch xây dựng.

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

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

**Bảng 2.11. Bảng đánh giá tiêu chí hiệu lực**

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

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

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

### 2.3.2. Tiêu chí hiệu quả

Hiệu quả QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được đo lường gián tiếp thông qua một số tiêu chí cụ thể dưới đây:

**Bảng 2.12. Bảng đánh giá tiêu chí hiệu quả**

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

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

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

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

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

**Bảng 2.13. Bảng đánh giá tiêu chí phù hợp**

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

1-Rất không đồng ý; 2-Không đồng ý; 3-Phân vân; 4-Đồng ý; 5-Rất đồng ý  
(Nguồn: tác giả tính toán theo kết quả điều tra, năm 2016)

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

**Bảng 2.13. Bảng đánh giá tiêu chí bền vững**

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

1-Rất không đồng ý; 2-Không đồng ý; 3-Phân vân; 4-Đồng ý; 5-Rất đồng ý  
(Nguồn: tác giả tính toán theo kết quả điều tra, năm 2016)

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

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

- Tình hình kinh tế của đất nước có nhiều biến động ảnh hưởng đến hoạt động QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
- Tác động của hội nhập quốc tế đến hoạt động QLNN về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
- Sự chuyển dịch cơ dân cư và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội cấu đáng kể
- Năng lực của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở khu đô thị

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

- Chiến lược phát triển nhà ở của các địa phương còn yếu, thiếu liên mạch. Hệ thống pháp luật, chính sách, các văn bản qui phạm pháp luật còn tình trạng chồng chéo trong việc thực hiện.
- Công tác quy hoạch khu đô thị được điều hành không thuận, chất lượng không đảm bảo, tình trạng điều chỉnh dự án xảy ra phổ biến.
- Nhà nước chưa tạo ra được hệ thống tài chính hỗ trợ vốn đa dạng, hiệu quả,
- Công tác xây dựng, đánh giá quy chuẩn – tiêu chuẩn chưa phù hợp, chưa được điều chỉnh kịp thời.
- Thủ tục hành chính có liên quan đến quá trình chuẩn bị và triển khai các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn rườm rà, chồng chéo, không minh bạch.
- Công tác thanh tra liên ngành chưa quyết liệt, vi phạm về quy hoạch, quy chuẩn tiêu chuẩn tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị còn phổ biến.

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

#### **2.4.3.1. Nhóm nguyên nhân khách quan**

- Tác động của hội nhập quốc tế, các yếu tố xã hội về dân cư có sự chuyển dịch cơ cấu đáng kể đến hoạt động quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
- Tác động của đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội
- Năng lực của chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở khu đô thị

#### **2.4.3.2. Nhóm nguyên nhân chủ quan**

- Chiến lược, quy hoạch đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị
- Tác động của hệ thống cơ chế chính sách, pháp luật có liên quan đến đầu tư phát triển đô thị
- Năng lực cán bộ công chức
- Bộ máy quản lý nhà nước

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

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

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

- Phát triển nhà ở bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và đề án phân bố dân cư; bảo đảm mọi người dân đều có chỗ ở ổn định, từng bước nâng cao chất lượng sống.

- Giải quyết nhu cầu về nhà ở trên cơ sở kết hợp hiệu quả các nguồn lực từ ngân sách Trung ương, ngân sách tỉnh, thành phố, vốn xã hội hóa từ doanh nghiệp và người dân.

- Phát triển đô thị bền vững, xanh, sạch, đẹp, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; hình thành một số đô thị trung tâm cấp quốc gia, cấp vùng; hình thành một số đô thị có chức năng đặc thù.

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

\* Xây dựng và thực hiện chiến lược, quy hoạch phát triển đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

\* Quản lý nhà nước về quy hoạch phù hợp và hiệu quả đối với đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

\* Xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở khu đô thị

\* Quản lý nhà nước về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị

#### **3.2. Một số giải pháp nâng cao chất lượng nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

##### **3.2.1. Nâng cao chất lượng và điều chỉnh xây dựng chiến lược nhà ở trong từng giai đoạn, nhất là đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

Nhà nước cần tiếp tục nghiên cứu điều chỉnh Chiến lược phát triển đô thị quốc gia, xây dựng Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2020 - 2030, Kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam.

##### **3.2.2. Nâng cao chất lượng công tác xây dựng cơ chế chính sách, pháp luật về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

(1)Thê chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước, kiểm soát quá trình phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; (2) Nâng cao hiệu quả, hiệu lực QLNN về phát triển đô thị thông qua việc xác định rõ quyền hạn và trách nhiệm của cơ quan QLNN từ trung ương đến địa phương; (3) Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ và hiệu lực của hệ thống pháp luật; (4) Nhà nước cần Quy định riêng 01 một chương dành cho việc đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

##### **3.2.3. Xây dựng và triển khai đồng bộ công tác quy hoạch trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

Quy hoạch kinh tế xã hội, quy hoạch xây dựng khu đô thị, quy hoạch ngành cần phải được nghiên cứu triển khai trên quan điểm liên kết vùng, hướng tới sự phát triển bền vững của khu đô thị và các vùng phụ cận; tiếp tục rà soát, điều chỉnh

quy hoạch xây dựng, quy hoạch khu đô thị để phù hợp với tình hình về kinh tế, văn hóa, xã hội, đảm bảo ổn định, bền vững.

#### ***3.2.4. Mở rộng các hình thức huy động vốn cho lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Nghiên cứu một số kênh huy động vốn; nghiên cứu cơ chế cho phép các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được huy động; nghiên cứu phương án "chứng khoán hóa" các dự án đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị; xã hội hóa việc huy động nguồn lực qua các phương án; nghiên cứu mô hình các bên.

#### ***3.2.5. Nâng cao chất lượng xây dựng và quản lý hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn trong đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Xây dựng, ban hành hệ thống tiêu chuẩn quy chuẩn phù hợp về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, cập nhật tiêu chuẩn quy chuẩn mới theo công nghệ hiện đại; quản lý các dự án đầu tư phát triển khu đô thị theo tiêu chuẩn quy chuẩn, thanh tra giám sát, cập nhật phổ biến kịp thời, rộng rãi.

#### ***3.2.6. Tăng cường kiểm tra, giám sát hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

(1) Tăng cường hoạt động tuyên truyền, nâng cao nhận thức của cộng đồng về trật tự, kỷ cương trong xây dựng; (2) Nâng cao vai trò, trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp quận, cấp phường trong việc xử lý vi phạm; (3) Tiếp tục củng cố, kiện toàn đội ngũ cán bộ, công chức thanh tra xây; (4) Tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện các vi phạm; (5) Tiếp thu ý kiến phản ánh của nhân dân và các cơ quan thông tấn báo chí; (6) Quy định về trách nhiệm của chính quyền địa phương.

#### ***3.2.7. Cải cách hành chính trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Nhà nước phải đẩy mạnh cải cách, rà soát, kiểm soát các thủ tục hành chính thuộc phạm vi chức năng quản lý của các Bộ ngành liên quan, rà soát, cắt giảm các điều kiện đầu tư kinh doanh theo tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

### **3.3. Một số giải pháp nâng cao chất lượng hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị**

#### ***3.3.1. Giải pháp bảo đảm tính phù hợp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Phối hợp thường xuyên trong vấn đề xây dựng, bổ sung, hoàn thiện hệ thống các văn bản quản lý quy phạm pháp luật về QLNN trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị nhằm đảm bảo nâng cao tính phù hợp với đặc thù của nhiều địa phương trong cả nước, phù hợp với định hướng chiến lược phát triển nhà ở đô thị Việt Nam đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

#### ***3.3.2. Giải pháp bảo đảm tính hiệu lực quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Triển khai tổ chức QLNN cần quan tâm hơn đến hệ thống tổ chức và lực lượng quản lý cấp huyện, cấp xã, phường và các chủ thể tham gia hoạt động về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị. Xây dựng mô hình phân quyền rõ ràng và chi tiết để thực hiện, các nội dung đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị mang tính cụ thể và trực tiếp đối với chính quyền địa phương thực hiện, trên cơ sở tăng trách nhiệm cá nhân.

### ***3.3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả và tính bền vững trong quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

Nhà nước, các Bộ ngành, địa phương phải đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội tại các khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp; đẩy nhanh tiến độ phát triển đa dạng các sản phẩm nhà ở tại các khu đô thị vệ tinh quanh các thành phố lớn, đặc biệt là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh.

### ***3.3.4. Giải pháp nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đội ngũ cán bộ đối với việc thực hiện quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

- *Xây dựng đề án bổ sung nguồn nhân lực*: Các Bộ ngành, địa phương cần chủ động xây dựng đề án nhằm bổ sung kịp thời cho nguồn nhân lực khu vực công; Thực hiện tuyển dụng theo nguyên tắc đúng người, đúng việc, lấy công việc và hiệu quả công việc làm tiêu chí lựa chọn nhân sự.

- *Xây dựng cơ chế chính sách đào tạo đội ngũ cán bộ*: Nhà nước tạo điều kiện cho cán bộ tham gia các khóa đào tạo dài ngày; Khuyến khích các doanh nghiệp, chủ đầu tư, nhân dân đưa lao động hoặc con em mình đi đào tạo, học tập ở nước ngoài; tăng cường phối hợp đồng bộ giữa các trường đại học, trung tâm đào tạo bồi dưỡng cán bộ của từng Bộ, ngành địa phương về phương pháp, nội dung đào tạo cán bộ.

- *Xây dựng cải cách chế độ, chính sách để tạo động lực cho cán bộ, công chức*: Nhà nước cần có nghiên cứu về chính sách tiền lương đối với công chức phải tương xứng với giá trị sức lao động, trả lương theo kết quả công việc; đổi mới công tác thi đua - khen thưởng, kỷ luật, đào tạo, bồi dưỡng, môi trường và điều kiện làm việc cho cán bộ công chức.

### ***3.3.5. Giải pháp tổ chức thực hiện phân công phân cấp quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị***

- Nghiên cứu phân cấp cho chính quyền đô thị cấp tỉnh và cấp quận thực hiện về cơ bản quá trình triển khai đầu tư phát triển từ quy hoạch, Kế hoạch, thực địa, kiểm soát dự án.

- Các cơ quan quản lý nhà nước trung ương tập trung xây dựng cơ chế chính sách và chiến lược phát triển.

- Phân cấp và giao quyền cho các ban quản lý dự án đầu tư phát triển và nhà đầu tư thực hiện các công việc cụ thể trên cơ sở được chủ động thực hiện, thực hiện tốt vai trò của các cơ quan thanh tra, kiểm tra, giám sát kể cả giám sát cộng đồng.



## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **Kết luận:**

Từ những nghiên cứu lý luận và đánh giá thực trạng Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, luận án đã thu được những kết luận như sau:

1. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị trong thời gian qua đã đạt được những thành tựu trong việc nâng cao chất lượng sống, góp phần tăng trưởng kinh tế, tạo lập nhà ở đáp ứng cho nhiều đối tượng trước áp lực về sự gia tăng dân số đô thị, góp phần cho an sinh xã hội,... Tuy nhiên vẫn còn rất nhiều những hạn chế trong việc quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị...

2. Đề góp phần giải quyết các vấn đề trên, Luận án đã nghiên cứu và có một số đóng góp mới với nội dung chủ yếu như sau:

- Luận án xây dựng khung lý thuyết nhằm bổ sung cơ sở lý luận, làm rõ hơn các nội dung quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị.

- Luận án đã hệ thống, sơ đồ hóa nội dung những vấn đề cơ bản của quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị, đưa ra một số tiêu chí đánh giá, tổng hợp số liệu, từ khảo sát và báo cáo từ các cơ quan quản lý nhà nước thực trạng về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị thời gian qua, đánh giá những nhân tố ảnh hưởng, so sánh, phân tích đánh giá tình hình quản lý nhà nước nhằm tìm ra hạn chế và nguyên nhân cơ bản.

- Trên cơ sở phân tích đánh giá thực trạng, Luận án đã nghiên cứu đề xuất một số giải pháp về xây dựng kế hoạch, chiến lược, quy hoạch cũng như đưa ra giải pháp cụ thể nhằm nâng cao chất lượng và hiệu lực hiệu quả của quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam.

3. Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị được coi là một phạm trù rộng lớn và phức tạp, là một phần quan trọng của nội dung quản lý phát triển đô thị, bởi lẽ, nó có liên quan đến cơ chế, chính sách ở nhiều cấp, nhiều ngành, từ trung ương đến địa phương. Việc tiếp cận và khảo sát số liệu gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là số liệu chính xác về giao dịch nhà ở tại các khu đô thị, do có những số liệu mang tính bảo mật đối với các chủ đầu tư dự án, cũng như chưa được thẩm định bởi các cơ quan quản lý nhà nước. Nên luận án còn một số hạn chế về phân tích đánh giá thực trạng về giao dịch sản phẩm nhà ở khu đô thị, NCS hy vọng sẽ có những nghiên cứu đánh giá, phân tích dữ liệu chuyên sâu về nội dung này trong những nghiên cứu tiếp sau.

### **Kiến nghị:**

Trên cơ sở các kết quả có được từ việc thực hiện nghiên cứu đề tài “ Quản lý nhà nước về đầu tư phát triển nhà ở khu đô thị ở Việt Nam”, Luận án có một số các kiến nghị sau đây:

1). Một số kiến nghị chung:

- Bộ, ngành, địa phương sớm ban hành các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã được giao; theo chức năng, nhiệm vụ được giao rà soát các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực Bộ, ngành, địa phương mình quản lý để đề xuất sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

- Xem xét, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung quản lý trong các văn bản có liên quan theo đề xuất trong Luận án với mục tiêu nâng cao hiệu quả khi đầu tư các

dự án khu đô thị, dự án nhà ở trên cơ sở hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhà đầu tư và người dân.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiêm túc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai tại địa phương; thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo, phản ánh kịp thời những vướng mắc, bất cập trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về Bộ Tài nguyên và Môi trường để có giải pháp tháo gỡ kịp thời.

2). Một số kiến nghị cụ thể đến các cơ quan quản lý nhà nước và phương hướng cho các nghiên cứu tiếp sau của luận án:

- Các cơ quan có thẩm quyền cần nghiên cứu xây dựng hệ thống dữ liệu quản lý chặt chẽ việc quản lý thị trường giao dịch sản phẩm nhà ở tại các dự án đầu tư phát triển nhà ở; các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc phải có quy hoạch sử dụng đất đai lâu dài; phải công khai quy hoạch để chống đầu cơ đất đai, dự án treo.

- Nghiên cứu thí điểm việc một số mô hình quỹ nhà ở xây dựng mới hàng năm có giá phù hợp với khả năng chi trả cho người có thu nhập thấp, thông qua một số biện pháp như miễn giảm tiền sử dụng đất; ưu đãi về thuế đối với các dự án xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp; trích một tỷ lệ nhất định của nguồn thu từ tiền giao đất, cho thuê đất của dự án thương mại, tiền bán nhà và cho thuê nhà của nhà nước.

- Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách theo hướng bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, tôn trọng các quy luật thị trường; tăng tính cạnh tranh...

## DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

### A. Các bài báo và báo cáo khoa học quốc tế

1. Nguyễn Hồng Phú (2012), “Một số giải pháp nhằm phát triển thị trường bất động sản giai đoạn hiện nay”, *Tạp chí Kinh tế Xây dựng – Viện Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng*, số 02, tháng 12/2012.
2. Nguyễn Hồng Phú (2012), “Những bất cập trong chính sách giao, cho thuê đất và các giải pháp hoàn thiện chính sách cho thuê đất”, *Tạp chí Kinh tế Xây dựng – Viện Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng*, số 06, tháng 12/2012.
3. Nguyễn Hồng Phú (2012), “Giải pháp cho Doanh nghiệp Bất động sản nội địa”, *Tạp chí Quản lý Kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương*, số 57, tháng 12/2013.
4. Nguyễn Hồng Phú (2017), “Một số giải pháp nhằm kiểm soát việc triển khai các dự án nhà ở hiện nay tại thành phố Hà Nội”, *Tạp chí Kinh tế Xây dựng – Viện Kinh tế Xây dựng – Bộ Xây dựng*, số 03, tháng 7/2017.
5. Nguyễn Hồng Phú (2017), “Quản lý đầu tư khai thác dự án khu đô thị mới- đề xuất một số giải pháp”, *Tạp chí Xây dựng và Đô thị*, số 55, tháng 9/2017.
6. Nguyễn Hồng Phú (2017), “Các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất giải pháp điều tiết giá bất động sản”, *Tạp chí Xây dựng và Đô thị*, số 55, tháng 9/2017.
7. Nguyễn Hồng Phú (2018), “ Về một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản Việt Nam” *Tạp chí kinh tế và dự báo*, số 02, tháng 01/2018.
8. Hoàng Văn Cường. Nguyễn Hồng Phú (2018), “*Som insues on urban housing investment and development in Viet Nam*”, *International Journal of Research in Economics and Social Sciences (IJRESS)* , Vol. 8 Issue 1, January- 2018 , pp 247-253.URL:

### B. Dự án, Đề tài khoa học đã chủ trì thực hiện

Nguyễn Hồng Phú, “*Điều tra, xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ tính chỉ số giá bất động sản quốc gia*”, Dự án nghiên cứu khoa học cấp Bộ năm 2012, nghiệm thu năm 2014, Bộ Xây dựng