

CHÍNH SÁCH VÀ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM TRONG GIAI ĐOẠN TỚI

TRỊNH ĐÌNH DŨNG*

Xây dựng nhà ở, bảo đảm thực hiện quyền có chỗ ở của người dân là một chủ trương lớn và quan trọng của Đảng và Nhà nước ta, đã được hiến định trong Hiến pháp năm 2013. Những năm vừa qua, lĩnh vực phát triển nhà ở đã đạt được nhiều kết quả tích cực, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu chỗ ở của người dân và góp phần bảo đảm an sinh xã hội. Để đẩy mạnh hơn nữa công tác phát triển nhà ở của quốc gia, hướng tới mục tiêu bảo đảm cho mọi người dân đều có chỗ ở an toàn, thích hợp, phù hợp với nhu cầu sử dụng và khả năng thanh toán, cần thực hiện đồng bộ nhiều giải pháp trên cơ sở quán triệt các quan điểm khoa học, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam.

Khái quát tình hình phát triển nhà ở tại Việt Nam thời gian qua

Những kết quả chủ yếu đạt được

Nhà ở là những công trình được xây dựng với mục đích chính để làm chỗ ở cho con người, là tài sản quan trọng của mỗi hộ gia đình, cá nhân, có liên quan tới nhiều chủ thể khác nhau (cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, doanh nghiệp, người dân...) và nhiều lĩnh vực khác nhau (quy hoạch, đất đai, xây dựng, tài chính, hạ tầng kỹ thuật, văn hóa - xã hội, quốc phòng - an ninh...). Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu bảo đảm cho sự sống của con người và là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một trong những nhu cầu cơ bản, là nguyện vọng chính đáng của mỗi người dân. Chính vì vậy, nhà ở đồng thời cũng là một yếu tố tạo động lực, là một nhân tố có ảnh hưởng quyết định tới sự phát triển của con người nói chung

và nguồn nhân lực phục vụ sự nghiệp phát triển đất nước nói riêng.

Phát triển nhà ở để giải quyết nhu cầu chỗ ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta xác định là một trong những chủ trương, nhiệm vụ quan trọng trong chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của đất nước qua từng thời kỳ và đã được thể hiện trong các văn kiện của các kỳ đại hội Đảng toàn quốc⁽¹⁾. Trong Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2011 - 2020, Đảng ta đã xác định rõ mục tiêu, nhiệm vụ phát triển nhà ở, cụ thể là: đối với khu vực nông thôn phải “Thực hiện tốt các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người nghèo và các

* Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng

(1) Các văn kiện: Phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 1996 - 2001 (Văn kiện Đại hội VIII); Báo cáo của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa IX về phương hướng phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2006 - 2010 (Văn kiện Đại hội X); Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 2011 - 2020 (Văn kiện Đại hội XI)

đối tượng chính sách, chương trình nhà ở cho đồng bào vùng bão, lũ; bố trí hợp lý dân cư, bảo đảm an toàn ở những vùng ngập lũ, sạt lở núi, ven sông, ven biển”; đối với khu vực đô thị phải “Có chính sách để phát triển mạnh nhà ở cho nhân dân, nhất là cho các đối tượng chính sách và người có thu nhập thấp”; phấn đấu đến năm 2020 đạt chỉ tiêu “Xóa nhà ở đơn sơ, tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 70%, bình quân 25m² sàn xây dựng nhà ở tính trên một người dân”. Tại khoản 3 Điều 59 Hiến pháp năm 2013 đã hiến định: “Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”, qua đó đã khẳng định “có chỗ ở” là một trong những quyền cơ bản của người dân mà Nhà nước có trách nhiệm phải bảo đảm.

Trong những năm qua, việc phát triển nhà ở đã được Nhà nước quan tâm, đã có nhiều chính sách được ban hành, nhiều giải pháp được triển khai nhằm cải thiện điều kiện ở và nâng cao chất lượng nhà ở cho nhân dân, trên thực tế đã đạt được nhiều kết quả quan trọng, thể hiện trên các mặt sau:

Thứ nhất, hệ thống thể chế, chính sách pháp luật về nhà ở đã từng bước được bổ sung, hoàn thiện, hình thành khung pháp lý tương đối hoàn chỉnh, điều tiết từ khâu tạo lập, giao dịch, xác lập quyền sở hữu đến quản lý, sử dụng các loại nhà ở⁽²⁾. Cơ chế bao cấp về nhà ở trước đây (đối với tất cả các đối tượng có hưởng lương từ ngân sách nhà nước) đã dần được thay thế bằng cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, thu hút nhiều chủ thể và huy động được nhiều nguồn lực xã hội cùng tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ mục tiêu cải thiện điều kiện ở cho dân cư và phát triển quỹ nhà ở trên phạm vi toàn quốc.

Đặc biệt, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt

tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30-11-2011 với quan điểm “phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân” đã tạo bước đổi mới mang tính đột phá về chính sách chăm lo phát triển nhà ở xã hội cho người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội có khó khăn về nhà ở, góp phần quan trọng bảo đảm an sinh xã hội, thực hiện mục tiêu xã hội chủ nghĩa.

Thứ hai, quỹ nhà ở toàn quốc tăng nhanh, xét cả về số lượng và bình quân diện tích sàn trên đầu người. Tính trong 10 năm 1999 - 2009, quỹ nhà ở toàn quốc đã tăng gấp 2 lần, từ 709 triệu m² năm 1999 tăng lên 1.415 triệu m² năm 2009⁽³⁾. Trong khi đó, diện tích nhà ở tính theo bình quân đầu người tăng hơn 2 lần trong giai đoạn 15 năm (1999 - 2014); tăng gần 1,5 lần trong giai đoạn 10 năm trở lại đây (2004 - 2014), tương đương mức tăng bình quân 4,74%/năm (Xem biểu 1). Những năm vừa qua, mỗi năm cả nước xây mới được khoảng 70 triệu m² sàn nhà ở, đưa diện tích bình quân nhà ở toàn quốc tính đến tháng 6-2014 đạt khoảng 19,9m² sàn/người; cả nước có khoảng 1,3 triệu m² nhà ở xã hội.

Thứ ba, chất lượng nhà ở, quy mô diện tích căn hộ, chất lượng dịch vụ hạ tầng thiết yếu trong các khu nhà ở không ngừng được nâng cao. Hàng loạt dự án khu đô thị mới, khu nhà ở có chất lượng tốt, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ được đầu tư xây dựng tại nhiều tỉnh, thành trên cả nước, không chỉ giúp nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, mà còn góp phần thay đổi diện mạo đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

(2) Gồm Luật Xây dựng năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Xây dựng năm 2014... cùng với hàng loạt nghị định, quyết định, thông tư hướng dẫn thực hiện

(3) Tổng cục Thống kê: *Số liệu điều tra dân số và nhà ở toàn quốc các năm 1999 và 2009*

Năm	1999	2004	2006	2008	2010	2012	6-2014
Diện tích nhà ở bình quân đầu người của cả nước (m ² sàn/người)	9,6	13,5	14,7	16,3	17,9	19,4	19,9

Biểu 1: Diện tích nhà ở tính theo bình quân đầu người ở Việt Nam giai đoạn 1999 - 2014 (m² sàn/người)⁽⁴⁾.

Thứ tư, cơ cấu sản phẩm nhà ở từng bước được cải thiện theo hướng ngày càng thích hợp hơn với điều kiện sống hiện đại, cũng như đáp ứng tốt hơn nhu cầu đa dạng của người dân. Đồng thời, với các khu nhà ở dạng biệt thự, liền kề, chung cư cao cấp dành cho người có thu nhập khá trở lên, thị trường nhà ở cũng đã phát triển các loại chung cư giá rẻ dành cho người có thu nhập thấp ở đô thị, nhà ở đơn giản nhưng an toàn dành cho người nghèo khu vực nông thôn. Xu hướng phát triển các khu nhà ở chung cư cao tầng tại các đô thị để tiết kiệm đất đai, hạ giá thành xây dựng ngày càng phổ biến. Bên cạnh đó, loại hình nhà ở cho thuê cũng đã được xây dựng và sử dụng, ghi nhận một xu hướng tiếp cận mới đối với việc giải quyết chỗ ở cho nhu cầu đa dạng của người dân, nhất là những người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

Thứ năm, công tác phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội được quan tâm tốt hơn, nhất là từ sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia vào năm 2011, thông qua các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công, người nghèo khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của bão, lũ, các chương trình phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp ở đô thị, công nhân, sinh viên.

Thứ sáu, công tác quản lý nhà nước về nhà ở có nhiều chuyển biến tích cực. Xu hướng phát triển nhà ở theo dự án ngày càng trở nên

phổ biến. Công tác quản lý sử dụng nhà ở, kiểm soát các giao dịch nhà ở, xác lập quyền sở hữu nhà ở từng bước đi vào nền nếp.

Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, lĩnh vực phát triển nhà ở thời gian qua cũng còn những mặt tồn tại, hạn chế cần sớm được khắc phục, đó là:

- Tình trạng đầu tư phát triển các dự án nhà ở không theo quy hoạch và kế hoạch, chưa tuân thủ các quy luật của thị trường, tình trạng đầu tư tự phát, theo phong trào vẫn còn khá phổ biến, làm lãng phí các nguồn lực xã hội, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản, gây bức xúc trong dư luận xã hội.

- Cơ cấu sản phẩm nhà ở mất cân đối, lệch pha cung - cầu, nhất là tại các đô thị. Trong khi nhà ở thương mại cao cấp, diện tích lớn, giá cao dư thừa nhiều thì nhà ở quy mô vừa và nhỏ, giá bán thấp, phù hợp với nhu cầu của đại bộ phận người dân đô thị lại thiếu trầm trọng⁽⁵⁾, làm cho một bộ phận không nhỏ người nghèo, người có thu nhập thấp tại

(4) Tổng cục Thống kê: *Số liệu điều tra dân số và nhà ở toàn quốc năm 1999 - 2012, Kết quả điều tra mức sống dân cư năm 2012*; Bộ Xây dựng: *Số liệu thống kê nhà ở 6 tháng đầu năm 2014*

(5) Theo số liệu thống kê của Bộ Xây dựng, từ nay đến năm 2015, khu vực đô thị cần khoảng 700.000 căn nhà ở xã hội, đến năm 2020 sẽ cần thêm khoảng 200.000 căn (nếu nhu cầu đến năm 2015 được giải quyết hết). Trong đó, Hà Nội cần 111.200 căn; Thành phố Hồ Chí Minh cần 134.000 căn; Đà Nẵng cần 16.000 căn; Đồng Nai cần 95.000 căn; Bình Dương cần 104.000 căn... Riêng nhu cầu nhà ở xã hội của cán bộ, công chức 25 bộ, ngành tại khu vực Hà Nội cần khoảng 30.000 căn

Năm	2004	2006	2008	2010	2012
Diện tích nhà ở bình quân đầu người của dân cư thuộc nhóm 1 (nhóm hộ nghèo nhất)	10	10,6	11,8	12,3	13,7
Diện tích nhà ở bình quân đầu người của dân cư thuộc nhóm 2	11,5	12,3	13,7	14,7	16,5
Diện tích nhà ở bình quân đầu người của dân cư thuộc nhóm 3	12,9	13,9	15,4	16,7	18,4
Diện tích nhà ở bình quân đầu người của dân cư thuộc nhóm 4	14,6	15,9	17,7	19,8	21,0
Diện tích nhà ở bình quân đầu người của dân cư thuộc nhóm 5 (nhóm hộ giàu nhất)	18,8	20,8	23,1	25,8	27,3

Biểu 2: Diện tích nhà ở tính theo bình quân đầu người của các nhóm dân cư ở Việt Nam giai đoạn 2004 - 2012 (m² sàn/người)⁽⁶⁾

khu vực đô thị luôn gặp khó khăn về nhà ở. Bên cạnh đó, thị trường chủ yếu mới phát triển loại hình nhà ở để bán, còn thiếu loại nhà ở cho thuê, thuê mua nên chưa đáp ứng được nhu cầu đa dạng của người dân. Điều này đã ảnh hưởng tới mục tiêu bảo đảm an sinh xã hội cho người dân, từ đó phát sinh những nhân tố gây mất ổn định xã hội.

Số liệu thống kê giai đoạn 2004 - 2012 đã cho thấy sự chênh lệch khá lớn giữa nhóm hộ giàu nhất và nhóm hộ nghèo nhất, xét cả về quy mô diện tích sở hữu nhà ở (lớn gấp 2 lần), cũng như tốc độ cải thiện nhà ở (xem Biểu 2).

- Chất lượng nhà ở, chất lượng dịch vụ hạ tầng thiết yếu tại một số dự án nhà ở còn hạn chế. Nhiều dự án mới chỉ đầu tư xây dựng các công trình nhà ở, còn thiếu các công trình dịch vụ (thương mại, giáo dục, y tế, vui chơi, giải trí...), hệ thống hạ tầng kỹ thuật thiếu đồng bộ, ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống người dân và làm tăng thêm chi phí mà người dân phải trả cho các loại dịch vụ này, đồng thời làm gia tăng áp lực cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Giá cả bất động sản nhà ở không ổn định, không phù hợp với điều kiện phát triển

kinh tế - xã hội của đất nước, thường vượt quá khả năng chi trả của đại đa số người dân có mức thu nhập trung bình và thu nhập thấp. Tình trạng đầu cơ, làm giá, gây nên "sốt giá", tạo "giá ảo" không đúng với giá trị thực của bất động sản nhà ở trong những giai đoạn thị trường "sốt nóng" vẫn khá phổ biến.

- Công tác quản lý sử dụng nhà ở chung cư còn bất cập, nhất là tại các chung cư cao tầng, có mục đích sử dụng hỗn hợp; tình trạng tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến quyền sở hữu chung, quyền sở hữu riêng, về xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, về quản lý sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư vẫn còn là vấn đề gây nhiều bức xúc. Công tác sửa chữa, cải tạo các nhà chung cư cũ tại các đô thị triển khai còn chậm.

Các nguyên nhân chủ yếu dẫn đến những tồn tại, hạn chế trên đây:

Một là, do sự thiếu nhất quán và thiếu đồng bộ từ nhận thức, quan điểm cho đến các giải pháp phát triển nhà ở trong quá trình chuyển

(6) Tổng cục Thống kê: *Số liệu điều tra mức sống dân cư năm 2012*

đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung bao cấp sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Chúng ta xác định quan điểm xóa bỏ hoàn toàn bao cấp về nhà ở nhưng trên thực tế Nhà nước vẫn phải bao cấp về nhà ở cho các đối tượng chính sách, người nghèo khu vực nông thôn. Đối với khu vực đô thị, chúng ta quá đề cao nhân tố thị trường, để cho thị trường điều tiết quá trình phát triển nhà ở, trong khi không thực hiện tốt vai trò, trách nhiệm kiểm soát, điều tiết của Nhà nước đối với thị trường thông qua các công cụ quy hoạch, kế hoạch và các chính sách phát triển nhà ở phù hợp. Đặc biệt, Nhà nước chưa có chính sách thích hợp khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở xã hội (vốn rất cần có sự hỗ trợ của Nhà nước để giảm giá thành) cho phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của đại bộ phận người dân đô thị, cũng như còn thiếu các quy định bắt buộc các địa phương phải xây dựng và tổ chức thực hiện các chương trình phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Vì vậy, thị trường nhà ở phát triển thiếu lành mạnh, lệch pha cung - cầu, chủ yếu mới chỉ phát triển nhà ở thương mại để đáp ứng nhu cầu của một số ít người dân có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường, trong khi còn thiếu rất nhiều nhà ở xã hội, làm cho đại đa số người dân đô thị là những người có mức thu nhập thấp luôn gặp khó khăn về nhà ở.

Hai là, do sự thiếu đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển nhà ở và thị trường bất động sản, trong đó có những quy định còn bất cập, không theo kịp với xu thế phát triển, hoặc có những vấn đề vướng mắc phát sinh nhưng chậm được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện, như các quy định về sở hữu trong nhà chung cư, thời hạn sử dụng nhà chung cư, quản lý sử dụng, bảo trì nhà chung cư; quy định về giao dịch, chuyển

quyền sở hữu nhà ở; chính sách thuế, phí liên quan đến bất động sản nhà ở...

Ba là, việc đầu tư các dự án phát triển nhà ở mới chỉ trên cơ sở quy hoạch (thậm chí có trường hợp còn thiếu quy hoạch) mà chưa có kế hoạch, chưa đánh giá đúng nhu cầu thực tế của thị trường cũng như khả năng huy động các nguồn lực thực hiện, dẫn đến tình trạng đầu tư tràn lan, tự phát, phong trào, làm mất cân đối cung - cầu về nhà ở. Nhiều dự án không có đủ nguồn lực thực hiện, hoặc không được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; nhiều dự án xây dựng xong không có người mua do còn thiếu các dịch vụ hạ tầng thiết yếu phục vụ người dân khi đến ở, hoặc do việc lựa chọn vị trí xây dựng, phân khúc sản phẩm không phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân trong khu vực.

Bốn là, nguồn vốn cho đầu tư phát triển nhà ở còn hạn chế. Trong khi còn thiếu các định chế tài chính tham gia hỗ trợ vốn cho phát triển nhà ở, đặc biệt là hỗ trợ cho người nghèo, người thu nhập thấp vay để mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội hoặc cho các doanh nghiệp vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (như Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tín thác bất động sản,...) nên việc huy động vốn, nhất là vốn trung hạn và dài hạn cho phát triển nhà ở gặp nhiều khó khăn.

Năm là, năng lực của nhiều doanh nghiệp kinh doanh nhà ở, kể cả năng lực chuyên môn cũng như năng lực tài chính còn nhiều hạn chế, hoạt động thiếu chuyên nghiệp. Tình trạng các doanh nghiệp đầu tư các dự án phát triển nhà ở ngoài ngành, nghề kinh doanh chủ yếu còn khá phổ biến, trong đó có không ít doanh nghiệp chỉ coi trọng yếu tố lợi nhuận, tập trung xây nhà ở để bán và thu lợi nhanh, không quan tâm đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, làm cho chất lượng nhà ở, chất lượng dịch vụ hạ tầng thiết yếu trong các khu nhà ở

chưa đáp ứng với nhu cầu thực tế của người dân khi đến ở.

Sáu là, công tác xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin, dự báo về nhà ở chưa được các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp coi trọng đúng mức. Hệ thống thông tin nhà ở còn thiếu thống nhất, chưa bảo đảm độ tin cậy, không được cập nhật thường xuyên và kịp thời, gây khó khăn cho việc hoạch định chính sách, xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và phân bổ các nguồn lực thực hiện theo từng giai đoạn, cũng như đối với từng chương trình, dự án cụ thể.

Mục tiêu, quan điểm và các giải pháp phát triển nhà ở tại Việt Nam trong giai đoạn tới

Mục tiêu tổng quát:

Phát triển đa dạng, hài hòa các loại hình nhà ở, phân đầu để mọi người dân đều có chỗ ở an toàn, thích hợp, phù hợp với nhu cầu sử dụng và khả năng thanh toán. Cùng cố và phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, ổn định, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ, đa dạng hóa sản phẩm, bảo đảm cân đối cung - cầu, *một mặt*, cung cấp đủ sản phẩm nhà ở thương mại trung và cao cấp để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của những người dân có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường; *mặt khác*, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội để phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở dưới các hình thức phù hợp, gồm bán, cho thuê, cho thuê mua.

Mục tiêu cụ thể:

- Phân đầu đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt khoảng 25m² sàn/người, trong đó, tại đô thị khoảng 29m² sàn/người, tại nông thôn khoảng 22m² sàn/người; chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu đạt 8m² sàn/người; giai đoạn 2016 - 2020 đầu tư

xây dựng mới khoảng 12,5 triệu m² nhà ở xã hội khu vực đô thị.

- Tỷ lệ nhà ở kiên cố toàn quốc đạt khoảng 70%, trong đó tại đô thị đạt trên 75%, tại nông thôn đạt 65%; xóa nhà ở đơn sơ trên phạm vi toàn quốc; nâng tỷ lệ hộ gia đình có công trình phù hợp vệ sinh lên 90%, trong đó tại đô thị đạt xấp xỉ 100% và tại nông thôn đạt trên 80%.

- Tỷ lệ nhà ở chung cư trong các dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt đạt trên 90%, đô thị loại I và loại II đạt trên 60%, đô thị loại III đạt trên 40% tổng số đơn vị nhà ở xây dựng mới; tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu khoảng 30% tổng quỹ nhà ở tại các đô thị từ loại III trở lên.

Quan điểm phát triển:

Một là, phát triển nhà ở để bảo đảm quyền có chỗ ở của mọi người dân theo quy định của Hiến pháp năm 2013, coi đây là điều kiện cần thiết để phát triển con người một cách toàn diện, đồng thời là nhân tố quyết định để phát triển nguồn nhân lực phục vụ cho sự nghiệp phát triển đất nước.

Hai là, thể chế hóa đường lối, quan điểm của Đảng về phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong lĩnh vực phát triển nhà ở, *một mặt* tạo môi trường thuận lợi để phát triển nhà ở thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của một bộ phận người dân có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường; *mặt khác*, phải quan tâm phát triển nhà ở xã hội có sự hỗ trợ mạnh mẽ của Nhà nước để phục vụ các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở trên nguyên tắc *việc phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân*.

Ba là, phát triển nhà ở phải được thể hiện trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, phải tuân thủ quy

hoạch xây dựng, kế hoạch và chương trình phát triển nhà ở của mỗi địa phương trong từng giai đoạn; bảo đảm sử dụng có hiệu quả các nguồn lực, tránh đầu tư dàn trải, tự phát, phong trào, khắc phục tình trạng lệch pha cung - cầu trong phát triển nhà ở.

Bốn là, phát triển nhà ở phải đồng bộ với các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm an toàn, tiện nghi và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, môi trường; đủ khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thiên tai, sử dụng tiết kiệm năng lượng.

Năm là, phát triển đa dạng và hài hòa các loại hình nhà ở, bao gồm: nhà ở thương mại, nhà ở xã hội; nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ; nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua để phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của từng nhóm đối tượng trong xã hội.

Sáu là, tăng cường sự quản lý thống nhất của Trung ương đi đôi với phân cấp và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, bảo đảm công khai, minh bạch trong phát triển và quản lý sử dụng nhà ở.

Các giải pháp chủ yếu nhằm bảo đảm mục tiêu về nhà ở thời gian tới

Trên cơ sở mục tiêu, quan điểm đã nêu, thời gian tới cần thực hiện đồng bộ các giải pháp về phát triển nhà ở để đáp ứng yêu cầu giải quyết chỗ ở cho mọi người dân, cụ thể là:

Thứ nhất, hoàn thiện hệ thống thể chế, pháp luật, xây dựng hành lang pháp lý hoàn chỉnh, đồng bộ nhằm huy động tối đa mọi nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở, trong đó trọng tâm là sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở năm 2005, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và các văn bản hướng dẫn thực hiện theo hướng khắc phục những tồn tại, bất cập về thể chế, chính sách như đã nêu, giúp cho thị trường nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

Thứ hai, đổi mới và tăng cường quản lý công tác lập quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, bảo đảm các dự án phát triển nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch và có kế hoạch.

Các địa phương phải xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở quốc gia, nhu cầu nhà ở thực tế trên địa bàn, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khả năng huy động các nguồn lực thực hiện theo từng giai đoạn. Các dự án phát triển nhà ở phải đồng bộ với các công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với quy hoạch và theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ ba, thực hiện tái cơ cấu sản phẩm nhà ở, phát triển đa dạng các loại nhà ở phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của từng nhóm đối tượng trong xã hội. Quy định về cơ cấu các loại nhà ở, đa dạng hóa sản phẩm ngay từ khâu quy hoạch, phê duyệt dự án, bảo đảm thị trường bất động sản nhà ở phát triển cân đối cung - cầu và có khả năng thanh toán.

Tổ chức rà soát các dự án phát triển đô thị và nhà ở đang triển khai, các dự án đã giao nhưng chậm triển khai để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, các dự án cần tạm dừng, các dự án cần điều chỉnh quy mô cho phù hợp với quy hoạch, hoặc điều chỉnh cơ cấu sản phẩm cho phù hợp với nhu cầu của thị trường và phù hợp kế hoạch phát triển nhà ở của từng địa phương trên cả nước.

Thứ tư, tập trung thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, trọng tâm là phát triển nhà ở xã hội. Nhà nước có chính sách ưu đãi, khuyến khích các thành phần kinh tế, bao gồm cả các hộ gia đình, cá nhân tham gia

phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua nhằm cải thiện nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người có thu nhập thấp, thông qua các chương trình mục tiêu quốc gia về nhà ở, các hình thức hỗ trợ về đất đai, tài chính, thuế, tín dụng ưu đãi... Tiếp tục đẩy mạnh triển khai các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công, hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên bị lũ lụt, nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp ở đô thị, nhà ở cho công nhân, sinh viên.

Thứ năm, hình thành hệ thống tài chính nhà ở đầy đủ và hiệu quả, với sự tham gia của các định chế tài chính phi ngân hàng (như: quỹ đầu tư bất động sản, quỹ tín thác bất động sản, quỹ tiết kiệm nhà ở...) nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc huy động các nguồn lực tài chính ổn định, dài hạn với lãi suất phù hợp cho phát triển nhà ở. Đồng thời, điều chỉnh chính sách tín dụng, tài khóa một cách linh hoạt để tạo điều kiện về vốn trung hạn và dài hạn cho các doanh nghiệp phát triển nhà ở và người dân, đặc biệt là các đối tượng chính sách xã hội, người nghèo, người có thu nhập thấp được tiếp cận nguồn vốn tín dụng cho mục đích cải thiện nhà ở. Hoàn thiện chính sách thuế, lệ phí có liên quan để khuyến khích sử dụng có hiệu quả bất động sản nhà ở, bảo đảm giao dịch nhà ở công khai, minh bạch, chống đầu cơ, trốn lậu thuế.

Thứ sáu, mở rộng đối tượng và điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thu hút nhân tài, nguồn lực, kinh nghiệm cho đầu tư, phát triển đất nước, góp phần thúc đẩy hội nhập kinh tế quốc tế và phù hợp với thông lệ quốc tế, nhưng phải bảo đảm ổn định chính trị, quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, bảo đảm trật tự an toàn xã hội và phát triển bền vững.

Thứ bảy, đẩy mạnh ứng dụng tiến bộ kỹ thuật, công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực thiết kế, thi công xây dựng, sử dụng vật liệu mới, kết cấu mới để nâng cao chất lượng, hạ giá thành sản phẩm nhà ở, qua đó, vừa giúp các chủ đầu tư nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư, vừa giúp người dân có nhiều cơ hội hơn trong việc tiếp cận sử dụng và sở hữu nhà ở.

Thứ tám, khuyến khích và huy động các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đẩy mạnh đầu tư phát triển nhà ở xã hội. Trong đó, sử dụng một số doanh nghiệp nhà nước có năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển nhà ở như là công cụ của Nhà nước để phát triển nhà ở xã hội, các doanh nghiệp này sẽ nắm giữ vai trò là lực lượng nòng cốt, chủ đạo trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở xã hội.

Thứ chín, xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu về nhà ở đầy đủ, tin cậy và cập nhật thường xuyên để làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách, lập chương trình, kế hoạch và phân bổ nguồn lực hợp lý cho phát triển nhà ở; đồng thời giúp các chủ đầu tư và người dân có đầy đủ thông tin để đưa ra các quyết định chính xác khi tham gia thị trường nhà ở.

Thứ mười, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở; hoàn thiện hệ thống tổ chức bộ máy, tăng cường sự quản lý thống nhất của cơ quan trung ương, đi đôi với phân cấp và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương trong quản lý nhà nước về phát triển nhà ở. Tiếp tục đẩy mạnh cải cách hành chính, giảm thiểu và đơn giản hóa các thủ tục hành chính để doanh nghiệp, người dân triển khai các dự án nhà ở và thực hiện các giao dịch nhà ở được dễ dàng, thuận tiện. Tăng cường công tác thanh tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong đầu tư xây dựng, giao dịch, quản lý sử dụng nhà ở. □