

Đề xuất một số giải pháp, biện pháp thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn TP.HCM (18/12/2006)

I. Đánh giá những nỗ lực thực hiện các chính sách trong 5 năm 2001-2005 :

□ Những kết quả đạt được

Từ khi nhà nước ban hành nhiều văn bản xóa bao cấp, khuyến khích nhân dân tự xây dựng nhà ở, chính sách đầu tư nhà ở chuyển từ đầu tư có tính chất bao cấp sang chính sách tạo điều kiện đã khơi dậy tiềm năng của dân trong xây dựng nhà ở, gắn với chương trình mục tiêu phát triển nhà của thành phố đã tác động mạnh làm quỹ nhà ở thành phố tăng nhanh, giải quyết một bước nhu cầu nhà ở của các tầng lớp dân cư.

1. Với Chỉ thị 07/2003/CT-UB và Chỉ thị 24/2004/CT-UB Thành phố đã chỉ đạo mua lại quỹ nhà đất của các dự án khác theo chương trình đầu tư xây dựng 30.000 căn hộ tái định cư trên địa bàn thành phố – đến nay sơ bộ đã tập hợp được 52 dự án có quyết định giao đất với 385 ha, được chỉ định mua lại 10% diện tích ở (theo giá bảo toàn vốn) theo Chỉ thị 07 và 71 dự án có qui mô xây dựng 30.000 căn để thành phố mua lại theo giá thỏa thuận.

2. Để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, Thành phố đã thành lập Quỹ phát triển nhà ở theo quyết định 3823/QĐ-UB ngày 4/8/2004 để huy động vốn đầu tư phát triển và cho người thu nhập thấp vay vốn để tạo lập nhà ở. Nhờ vậy, quỹ nhà ở phát triển đến năm 2005 là 1.200.000 căn với diện tích 66.373.407 m², quỹ nhà ở Thành phố tăng gấp 3 lần so với số lượng nhà kê khai năm 1977.

3. Với quyết định 3891/QĐ – UBND năm 2005 và quyết định số 91/2006/QĐ – UBND, Thành phố đã phân nào giúp những người thu nhập thấp có điều kiện tạo lập nhà ở trên cơ sở cho vay từ Quỹ phát triển nhà ở.

4. Về giải quyết tái định cư và tạm cư : theo thống kê của Sở Xây dựng đến cuối năm 2006 sẽ có 38 dự án tái định cư đầu tư bằng vốn ngân sách và mua lại theo chỉ thị 24/2004/CT-UB được đưa vào sử dụng với 4.415 căn (gồm 2.361 căn hộ chung cư và 2.054 nền nhà), đã cân đối bố trí giải quyết được trên 60% của tổng số 5.495 hộ đang tạm cư.

Công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, từ khi thực hiện Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 đến nay, đã tiến hành 700 dự án với tổng dự toán chi phí bồi thường của các dự án là 32.784,090 tỷ đồng trong đó tổng chi phí bồi thường đã chi đến ngày 31/05/2006 là 16.768,057 tỷ đồng.

□ Những mặt tồn tại

Các chính sách cơ chế nhà ở tuy được nhà nước quan tâm giải quyết, nhưng thường chậm so với yêu cầu và đôi khi mang tính đối phó với tình trạng giảm sút đầu tư phát triển nhà, các chính sách qui định lại thiếu đồng bộ, thiếu tính thừa kế, thiếu phối hợp giữa các ngành nên đôi khi lại trái ngược nhau đã ảnh hưởng đến công tác quản lý, đầu tư phát triển nhà và phải chờ giải thích, xử lý.

Nhằm khuyến khích các doanh nghiệp trong và ngoài nước tham gia vào xây dựng nhà ở, Chính phủ đã ban hành nghị định 71/2001/NĐ-CP về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Đối với Nghị định này có một số bất cập thiếu sót như sau: đối với chủ đầu tư đầu tư dự án nhà cao tầng “có cơ cấu sử dụng đất ở từ 60% tổng diện tích đất xây dựng là nhà chung cư cao tầng” thì được miễn tiền sử dụng đất ở. Như vậy, một dự án có cùng diện tích đất ở, nếu nhà đầu tư sử dụng tối đa diện tích đất ở để xây nhà chung cư cao tầng thì được

miễn tiền sử dụng đất. Ngược lại, nếu nhà đầu tư tạo cảnh quan vườn cây thoáng mát xung quanh ngôi nhà, làm diện tích xây dựng chung cư chiếm dưới 60% diện tích đất ở của dự án thì không được miễn phí tiền sử dụng đất. Với quy định như trên, nhà đầu tư tận dụng hầu hết diện tích dự án để xây dựng diện tích đất ở có nhiều cái lợi: miễn thuế, tăng diện tích sàn. Nhưng hậu quả là Thành phố sẽ ngày càng bị “bê tông hoá” khi diện tích đất bị tận dụng tối đa để xây chung cư, các chung cư cũ có phong trào cạo thêm ra cho rộng trong khi diện tích dành cho cây xanh, công viên bị thu hẹp lại.

Trong những năm gần đây, số lượng nhà ở tuy có tăng nhưng vẫn chưa đáp ứng nhu cầu về nhà ở của xã hội. Với tốc độ gia tăng dân số, gia tăng số hộ gia đình, và quá trình đô thị hóa nhanh làm cho việc giải quyết chỗ ở ngày càng khó khăn. Số lượng nhà xây dựng mới chủ yếu phục vụ cho đối tượng tái định cư hoặc nhà ở chất lượng cao bán kinh doanh. Trong khi đó nhà ở cho cán bộ công nhân viên, công nhân, lực lượng vũ trang và những đối tượng có thu nhập trung bình và thấp chưa được chú trọng đúng mức. Mặc dù Chỉ thị 24/CT-UB quy định lợi nhuận tối đa cho các doanh nghiệp tham gia vào chương trình xây dựng 30.000 căn nhà cho người có thu nhập thấp là không quá 6% giá trị công trình, nhưng doanh nghiệp hầu như ít ủng hộ, chưa thỏa mãn đối với doanh nghiệp./

Việc giao đất làm dự án cho các tổ chức, doanh nghiệp, nhưng hầu như không quan tâm đến năng lực chuyên môn, khả năng tài chính, dẫn đến tình trạng đầu cơ đất đai, làm dự án kiếm lời mà thiếu người đầu tư xây dựng... làm cho thị trường bất động sản thiếu ổn định, gây cản trở trong phát triển đô thị, làm suy giảm nguồn lực nhà nước. Do đó việc rà soát lại quỹ đất, nhất là đất công và đất chưa sử dụng, để chọn lọc đối tượng giao đất là việc làm cần thiết đối với các dự án đã giao đất đến nay chưa đưa vào sử dụng hoặc sử dụng thiếu hiệu quả.

Mặc dù Thành phố đã chấp thuận điều chỉnh điều kiện cho vay, tăng mức tối đa cho vay là 300 triệu đồng và thời gian trả nợ là 15 năm. cho vay (thay thế quy định hạn mức vốn vay 200.000.000 đồng, thời hạn 10 năm đã gây một số khó khăn cho người thu nhập thấp đi vay). Tuy nhiên, số lượng người vay tiền còn ít so với nhu cầu của đối tượng đủ điều kiện vay tiền để tạo lập nhà ở tại thành phố. Theo nhận định của Quỹ phát triển nhà, một phần là do đối tượng được vay chưa hiểu hết về chương trình nên chưa mạnh dạn tìm đến, một phần là do lượng nhà có giá phù hợp với khả năng của người thu nhập thấp còn rất hạn chế, người vay tiền chỉ có khả năng mua những căn nhà, căn hộ khoảng 300 - 450 triệu đồng. Nhưng trên thị trường địa ốc hiện nay, loại nhà này xây dựng mới rất ít.

II. Các chương trình nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh đã và đang triển khai xây dựng:

Đại hội Đảng bộ Thành phố Hồ Chí Minh lần thứ VIII đã xác định Chương trình nhà ở là một trong năm CÔNG TRÌNH, chương trình mục tiêu của thành phố giai đoạn 2006 – 2010.

Mục tiêu của chương trình là nâng diện tích nhà ở bình quân của người dân TP lên 14m²/người vào năm 2010, với tổng diện tích nhà ở tăng thêm 30 triệu m².gồm :

- + Chương trình xây dựng nhà ở xã hội : 10.000 căn
- + Chương trình xây dựng nhà tái định cư cho các hộ nhà trên kênh rạch : 30.000 căn để (theo chỉ thị 24).
- + Chương trình xây dựng nhà ở lưu trú cho công nhân : 10.000 căn
- + Chương trình xây dựng ký túc xá cho sinh viên : 10.000 căn
- + Chương trình quản lý và phát triển Nhà ở Công vụ

- + Chương trình cải tạo, sửa chữa thay thế các chung cư hư hỏng nặng.
- + Chương trình xây dựng nhà ở thương mại : 70.000 căn để bán theo hình thức trả góp, trả chậm;
- + Chương trình nhà ở cho nông thôn ngoại thành, đầu tư hạ tầng theo phương châm “Nhà nước và nhân dân cùng làm” để tạo điều kiện người dân sửa chữa nhà ở .

Như vậy mỗi năm thành phố cần đạt được 6 triệu m², trong đó, nhà ở xã hội và nhà lưu trú cho công nhân chiếm khoảng 0,5 triệu m², còn lại khoảng 5,5 triệu m² chủ yếu là nhà ở thương mại để giải quyết các nhu cầu nhà ở trong quá trình chỉnh trang đô thị và đô thị hóa cho các đối tượng khác nhau.

III. Đặt vấn đề nghiên cứu phát triển nhà ở thương mại trong bối cảnh các văn bản pháp lý mới được ban hành

Theo Nghị Quyết 20-NQ/TW ngày 18 /11/ 2002 của Bộ Chính Trị: *„Đầu tư, nâng cấp chỉnh trang đô thị cũ, xây dựng các khu đô thị mới, hiện đại bằng vốn được huy động từ nhiều kênh, nhiều nguồn; đặc biệt chú ý khai thác nguồn vốn từ nhà xưởng, quyền sử dụng đất trong địa bàn Thành phố theo đúng chính sách của Nhà nước và huy động tối đa nguồn lực của dân; làm tốt công tác quản lý đô thị, bảo vệ môi trường, tạo vẻ đẹp cho Thành phố“*. Vì các khu ở là loại hình chức năng cơ bản và quan trọng nhất của đô thị, chiếm nhiều diện tích nhất và cũng phức tạp nhất.

III.1. Đánh giá thực hiện xây dựng nhà ở[1]

- Số lượng các dự án đăng ký thực hiện rất nhiều, số có quyết định giao thuê đất cũng lên tới khoảng 868 dự án, nhưng các dự án thực sự đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính, xây dựng hạ tầng xã hội và nhà ở chỉ chiếm khoảng 25 %.
- Nhiều dự án đầu tư triển khai xây dựng quá chậm, thường kéo dài giai đoạn hoàn tất thủ tục đầu tư từ một đến hai năm. Các khâu chậm trễ chủ yếu tập trung về thủ tục đầu tư, vốn và đặc biệt là công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.
- Các dự án đầu tư phát triển khu dân cư có quy mô từ vài ngàn m² đến vài ha, thậm chí tới hàng chục ha, chủ yếu từ quỹ đất trống, đất nông nghiệp để hạn chế chi phí đền bù giải tỏa. Nhưng trong quy hoạch xây dựng lại chỉ tập trung cho loại hình nhà ở thấp tầng, mật độ xây dựng không cao, do đó hệ số sử dụng đất thấp gây lãng phí lớn đến quỹ đất chung của thành phố.
- Vì lợi ích cục bộ và trước mắt, nhiều dự án đầu tư thiếu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, và hạ tầng xã hội, thậm chí nhiều dự án hạ tầng còn thiếu do thiếu vốn đầu tư. Chỉ tập trung phân nền, xây nhà bán mong sớm thu hồi vốn.
- Thiếu mô hình ở đáp ứng đủ nhu cầu của xã hội : Nhu cầu về nhà của thành phố là rất lớn về số lượng, đa dạng về chủng loại nhằm đáp ứng đầy đủ cho các đối tượng có nhu cầu khác nhau. Nhưng thời gian vừa qua các dự án đầu tư chưa quan tâm và tạo ra được những sản phẩm đáp ứng yêu cầu này. Đặc biệt cần phải xây dựng quỹ nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo, nhà lưu trú công nhân, giáo viên, lực lượng vũ trang...

III.2. Một số quan điểm về phát triển dịch vụ nhà ở trong cơ chế thị trường:

- Trong cơ chế kế hoạch hóa tập trung, nhà ở là phúc lợi xã hội. Mọi người có quyền xin nhà nước cấp nhà ở và giá nhà cho thuê trong cơ chế bao cấp giống nhau (nội thành cũng như ngoại thành, tầng thấp và tầng cao đều giống nhau). Do đó xã hội có trách nhiệm cung cấp nhà ở cho mọi người và tiền thuê nhà chiếm một phần rất nhỏ trong thu nhập cá nhân.

- Nhà ở trong cơ chế thị trường là một thứ hàng hóa, vì vậy giá nhà trong cơ chế thị trường phải khác nhau. Việc chấp nhận nhà ở là một loại hàng hóa đặc biệt thì mới chuyển đổi được nền kinh tế và sẽ hòa nhập vào nền kinh tế thị trường thế giới.

- Nền kinh tế thị trường, coi nhà ở là hàng hóa, vấn đề nhà ở phụ thuộc vào thu nhập của mỗi người và họ tự quyết định việc thuê hoặc mua nhà ở theo khả năng, nhu cầu và sở thích của bản thân. Bên cạnh có sự điều tiết của cơ chế thị trường, nhà nước còn có sự trợ giúp cho người nghèo về nhà ở, điều này khác với việc phân phối nhà. Lý do khiến chính phủ các nước phải tham dự vào lĩnh vực nhà ở thì có nhiều, nhưng có thể được tóm lược 5 vấn đề cơ bản sau:

- a) Giải quyết được sự khan hiếm nhà ở cho mọi công dân chủ yếu là nhân dân thành thị.
- b) Trợ giúp cho người nghèo và người có thu nhập thấp.
- c) Cải thiện các điều kiện môi trường sống cho mọi người.
- d) Giảm bớt gánh nặng chi phí nhà ở cho nhà nước.
- e) Ổn định việc định cư cho mọi người để tái sản xuất sức lao động của họ trong mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội.

- Nhà ở gắn liền với đất ở, mà theo Hiến pháp quy định đất ở là công thổ của quốc gia, do đó nhà ở có mối quan hệ hữu cơ trong tổng thể quy hoạch chung của các đô thị. Vì vậy, nhất thiết phải có sự quản lý của nhà nước, tức là vấn đề nhà ở phải được nhà nước điều tiết ở tầm vĩ mô. Nhà nước phải có quan điểm coi nhà ở là loại hàng hóa đặc biệt và việc phát triển nhà ở trong cơ chế thị trường là sự nghiệp của toàn dân.

- Vì vậy, chính sách xây dựng nhà ở phải được cụ thể hóa. Hệ thống nhà ở phải gắn liền với hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật điện, nước, xử lý nước thải, môi trường thông thoáng, v.v.... Xây dựng nhà ở chủ yếu do vốn tự có và nỗ lực của mỗi người, mỗi gia đình. Song đối với người nghèo, người có thu nhập thấp và người trong diện chính sách thì vấn đề trợ giúp của nhà nước và cộng đồng là rất cần thiết.

- Những vấn đề đặt ra trong xã hội đô thị buộc phải có sự can thiệp của nhà nước trong mỗi dịch vụ công cộng ở đô thị để hình thành chiến lược quản lý phát triển đô thị một cách toàn diện trên mọi lĩnh vực, nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân thành thị. Đây là một điều hứa hẹn mang đầy tính nhân văn trong cơ chế thị trường, nơi mà các kế hoạch của nhà nước đang tăng cường khả năng của thị trường khu vực tư nhân cùng hợp lực với nhà nước để cải thiện các điều kiện nhà ở trong các đô thị

- Các doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tư nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Trong đó, các doanh nghiệp khi xây dựng xong các khu nhà ở, nếu các doanh nghiệp để lại một tỷ lệ số căn hộ để bán và cho thuê với giá ưu đãi, giải quyết cho người nghèo và người có thu nhập thấp thì nhà nước cần có chính sách ưu tiên về chế độ đấu thầu và thuế được miễn giảm trong một số năm nhất định.

- Coi phương thức mua nhà trả góp là yếu tố quan trọng của các chính sách cần có để tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp có nhà ở.

Hệ thống nhà ở của Nhà nước và nhà ở thị trường, có sự khác biệt.

Chính những đặc điểm của hai hệ thống nhà ở sẽ là những cơ sở để xem xét khi nghiên cứu chính sách nhà ở.

III.3. Phân khúc thị trường nhà ở :

Thực hiện phương thức kinh doanh nhà ở dựa trên nguyên tắc của thị trường, làm cơ sở cho mọi hoạt động trong kinh doanh nhà ở và phải phù hợp với thu nhập của người dân đô thị.

Nói đến nhà ở thương mại, tức là nói đến khu vực tư nhân đầu tư xây dựng nhà ở. Vấn đề quyết định đầu tư vào đâu ? đầu tư như thế nào và cho loại hình nhà ở nào ? được thực hiện bởi những lợi ích của tư nhân. Sự quan tâm chủ yếu của các chủ đầu tư được quyết định bởi mức độ lợi nhuận thu được là bao nhiêu từ việc bỏ vốn vào đầu tư xây dựng nhà ở.

Trong cơ chế đó, chức năng quản lý của nhà nước là ban hành những quy định nhằm kiểm soát việc xây dựng nhà ở khu vực tư nhân được thực hiện thông qua một hệ thống các văn bản pháp luật và các quy định dưới luật. Mọi yếu tố về chi phí đầu tư xây dựng các công trình đều được các chủ doanh nghiệp tư nhân tính toán và đưa vào giá thành xây dựng nhà ở. Mục đích đầu tiên của các chủ doanh nghiệp là lợi nhuận nên họ cố gắng tiến hành trong khuôn khổ của pháp luật và tận dụng mọi kẽ hở của pháp luật để giữ đúng các quy định trong quá trình kinh doanh ngành nhà đất, đó là một ngành kinh doanh sinh lợi đặc biệt.

Nhà ở là một loại hàng hóa đặc biệt và thông thường người mua không thể nắm được toàn bộ chất lượng của ngôi nhà, vì vậy nhà nước cần ban hành các quy định bằng văn bản bảo vệ người tiêu dùng có được một số thông tin tối thiểu trong việc mua nhà, ràng buộc trách nhiệm của chủ công trình, và để hạ thấp giá nhà ở thị trường.

Để có cơ sở rõ ràng cho những đề xuất biện pháp thúc đẩy xây dựng nhà ở thương mại, phục vụ chương trình nhà ở từ nay đến 2010, đề tài đã có nghiên cứu ban đầu về khả năng tiếp cận nhà ở của các tầng lớp dân cư ở TP.HCM.

III.3.1. Thu nhập và mức sống của các tầng lớp dân cư ở TP.HCM:

Nhờ duy trì được tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, thu nhập và đời sống của người dân Thành phố đã được nâng lên đáng kể. Nếu tính theo tỉ giá cố định quy đổi năm 1994 (1 USD tương đương 7.500 VNĐ), thì GDP bình quân đầu người của thành phố năm 2000 là 1.365 USD/người/năm; năm 2005 dự ước 1920 USD. GDP bình quân đầu người tính theo sức mua tương đương cũng tăng từ 4.844USD/ người năm 1999 lên 6.755 USD/ người năm 2004, tương ứng với tốc độ tăng 6,9%/ năm [2].

Cùng với sự gia tăng trong thu nhập bình quân đầu người, chất lượng cuộc sống của người dân đã từng bước được cải thiện. Thu nhập bình quân một nhân khẩu năm 2005 trên địa bàn TP.HCM là 13.977.000 đồng/nhân khẩu/năm và 1.164.000 đồng/nhân khẩu-tháng. Thu nhập bình quân năm của một hộ (4,5 nhân khẩu 1 hộ) trên địa bàn TP.HCM năm 2005 đạt 62.899.000 đồng/hộ/năm và 5.241.000 đồng/hộ/tháng. Trên đây chỉ là mức thu nhập bình quân, trong đó sẽ có tỷ lệ lớn số hộ có mức thu nhập bình quân thấp hơn mức thu nhập bình

quân chung, một bộ phận hộ nghèo tại TPHCM (là hộ có thu nhập thấp hơn mức nghèo khổ tức dưới 500.000 đồng/người/tháng) có mức thu nhập bình quân là 2,25 triệu đồng/hộ/tháng tương ứng 27 triệu đồng/hộ/năm. Các hộ có thu nhập thấp này thường có hình thức cư trú bấp bênh, KT3 hoặc KT4, việc làm thì lại thường là không ổn định.

Mức chi tiêu hay tiêu dùng của dân cư trong năm điều tra tính bình quân cho một hộ là 43.317 triệu đồng/hộ/năm và 3,609 triệu đồng/hộ/ tháng. Nếu tính theo nhân khẩu thì mức chi tiêu bình quân cho một nhân khẩu đạt 9,626 triệu đồng/nhân khẩu/năm và 802.170 đồng/nhân khẩu/tháng.

Chi tiêu bình quân đầu người/tháng trên địa bàn Thành phố ngày càng tăng, 40% giai đoạn 1999-1995 và 125% giai đoạn 1995-2004[3]. Cơ cấu chi tiêu của người dân cũng thay đổi theo hướng hợp lý hơn. Tỷ lệ chi cho ăn, uống, hút giảm mạnh trong khi các khoản chi cho đi lại, học hành, y tế có xu hướng tăng.

Do mức thu nhập bình quân cao hơn mức chi tiêu bình quân nên mức tích lũy bình quân cho một hộ trong năm 2005 là 19.582.000đồng/hộ/năm. Mức tích lũy tính bình quân theo nhân khẩu là 4.351.000 đồng/nhân khẩu/năm và 362.000đồng/người/tháng. So với thu nhập thì mức tích lũy là 31%.

Thu nhập và chi tiêu của người dân TPHCM được thu thập theo niên giám thống kê có thể chưa phản ánh thấp hơn mức trên thực tế, do đó có thể mức tích lũy cũng còn cao hơn. Tuy nhiên do những hạn chế của nguồn số liệu, chúng tôi tạm chấp nhận số liệu để phân tích.

Về cơ bản, đến cuối năm 2003, thành phố đã không còn hộ nghèo theo tiêu chí của thành phố (thu nhập 3 triệu đồng người/năm đối với nội thành và 2,5 triệu đồng người/năm đối với ngoại thành). Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 145/2004/QĐ-UB ngày 25 tháng 5 năm 2004 phê duyệt chương trình mục tiêu xóa đói giảm nghèo giai đoạn II 2004 - 2010 theo tiêu chí mới là 6 triệu đồng/người/năm (kể cả nội thành và ngoại thành). Kết quả thực hiện đến cuối năm 2005 cho thấy thành phố cơ bản không còn hộ nghèo ở mức thu nhập 4 triệu đồng người/năm. Theo tiêu chí mới (6 triệu đồng/người/năm), tỷ lệ hộ nghèo ở thành phố năm 2005 còn khoảng 7,8%.

Nếu chia các hộ gia đình thành 5 nhóm, có thu nhập từ thấp lên cao. Nhóm 1 là nhóm 20% hộ có thu nhập thấp nhất, nhóm 5 là nhóm 20% hộ có thu nhập cao nhất. Năm 2002, tỷ lệ chênh lệch giữa nhóm 5 và nhóm 1 là 6,17 lần. Vào năm 2004, tỷ lệ chênh lệch giữa nhóm 5 và nhóm 1 là 6,19 lần. Như vậy, chênh lệch trong thu nhập giữa nhóm 5 và 1 tăng lên không đáng kể giữa năm 2004 và 2002.

III.3.2. Khả năng mua nhà ở:

Theo một số tài liệu chính sách nhà ở tham khảo đối với một số nước khả năng tiếp cận nhà ở thường được đo bằng tỷ lệ giữa giá nhà và thu nhập/năm (P/R). Tỷ số này cho phép đánh giá khả năng tiếp cận quyền sở hữu nhà ở (phương thức mua nhà ở) của người dân. Theo tài liệu này, với lãi suất thực tế 5%, nếu một hộ gia đình dành 30% thu nhập cố định trong vòng 20 năm để mua một căn hộ họ phải có một khoản tiền bằng 4 lần thu nhập/ năm.

Theo số liệu điều tra năm 1990, giá trị trung bình của P/R thường dao động từ 2-8 tùy từng nước. Ví dụ giá trị này cao tại Nhật Bản và Ma-lai-xi-a (6-7), thấp ở Thái Lan, Mỹ, Châu Âu (2-4), trung bình tại Triều Tiên, Phi-lip-pin, Úc và Canada (4-6). Tỷ lệ P/R cũng dao động tùy từng thành phố, điều kiện kinh tế chung, v.v...

Nếu lấy giá căn hộ trung bình hiện tại các dự án chung cư cao tầng loại trung bình ở các quận Tân Phú, Tân Bình và Bình Chánh đang được rao bán là khoảng 8-10 triệu/m² với diện tích trung bình 50-80m² thì giá 1 căn hộ chung cư bình quân từ 400-800 triệu VNĐ.

Với các hộ nghèo có thu nhập thấp, bình quân thu nhập khoảng 27 triệu đồng/năm. Nếu tính toán theo phương pháp này thì tỷ lệ P/R sẽ khoảng từ 15-30. So với tỷ lệ P/R của các nước trong khu vực, tỷ lệ này là rất cao.

Đối với 1 hộ gia đình trung bình tại TPHCM, thu nhập bình quân là 62 triệu đồng/năm. Tỷ lệ P/R = 6,5-13

Trường hợp các hộ gia đình có thu nhập cao thì thu nhập bình quân của 1 hộ gia đình là 144 triệu đồng/năm. Tỷ lệ P/R trong trường hợp này là 2,78-5,55. Với tỷ lệ này, người dân có thể tiếp cận được nhà ở. Tuy nhiên, trường hợp này chỉ mới tính giá cho một căn hộ loại trung bình, còn nếu tính theo mức giá cho một căn hộ cao cấp, 1,2 tỷ – 3 tỷ đồng thì tỷ lệ P/R này vẫn còn cao, khoảng 8,3-20,8. Điều này cho thấy giá nhà đất ở TPHCM thật sự rất cao, vượt quá mức so với thu nhập của các tầng lớp người dân của thành phố.

Như vậy, nhìn chung khả năng mua nhà ở của người dân TPHCM đang gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là với những người có thu nhập trung bình và thấp. Do đó, với sự không tương xứng giữa giá nhà đất với thu nhập bình quân của đại bộ phận người dân cư trú hiện nay, chúng tôi thử tiếp cận từ một hướng khác, để xem xét khả năng tiếp cận nhà ở của người dân, đó là giải pháp thuê nhà để giải quyết vấn đề ở.

III.3.3. Khả năng thuê nhà :

Theo kinh nghiệm của nhiều nước đang phát triển, khả năng tiếp cận nhà ở cho thuê được xác định bằng tỷ lệ % thu nhập dành cho tiền thuê nhà. Tỷ lệ này dao động trong khoảng 15 ÷ 50% thu nhập. Ở những nơi có trợ cấp về nhà ở thì tỷ lệ này thường từ 5 ÷ 10% thu nhập. Đối với hệ thống thị trường thì tỷ lệ này trung bình là 35% và thông thường khi người dân phải dành trên 50% thu nhập cho việc thuê nhà ở thì nhà nước phải có chính sách trợ cấp.

Đối với TPHCM thử tính toán tỷ lệ này trên cơ sở số liệu phân tích về thu nhập trung bình cho hộ như trên. Theo khảo sát trên thị trường, mức giá cho thuê 1 căn hộ chung cư loại trung bình với diện tích khoảng 50m² từ 1- 2 triệu đồng/tháng (từ 20.000-40.000 đồng/m²). Để tính toán chúng tôi tạm lấy hai loại hộ : hộ có thu nhập trung bình (tính thu nhập trung bình của 4 nhóm thu nhập từ 2-4), và hộ có thu nhập thấp, là hộ theo chuẩn nghèo là 500.000 đ/người/tháng; qui mô trung bình /hộ là 4,5 người, ta có các kết quả sau :

So sánh với chỉ số về tỷ lệ giữa tiền thuê nhà /thu nhập như tham khảo, cho thấy các hộ có thu nhập trung bình có thể tiếp cận được nhà ở theo cách thuê nhà trên thị trường; còn các hộ có thu nhập thấp khó có khả năng thuê được nhà với giá thuê của thị trường. Những hộ này, cần có sự trợ giúp của nhà nước.

Hiện nay tại TPHCM cũng có một số các căn hộ cho thuê với giá thấp từ 500.000 – 800.000 đồng/tháng, nhưng diện tích rất nhỏ chỉ từ 20-30m², điều kiện sinh hoạt thiếu thốn. Nếu tính toán thì tỷ lệ thu nhập dành cho tiền thuê nhà cũng chiếm từ 22-35% thu nhập của 1 hộ gia đình thu nhập thấp, tạm phù hợp với khả năng chi trả của các hộ thu nhập thấp.

Rõ ràng, để cải thiện điều kiện, chất lượng cuộc sống, trước hết là chất lượng nhà ở cho người dân, chúng ta thấy rất cần phải có vai trò của Nhà nước để ban hành những chính

sách hỗ trợ cho nhà đầu tư phát triển nhà ở để cho thuê với giá mà xã hội chấp nhận được, phù hợp với khả năng chi trả của người thuê, nhưng vẫn bảo đảm nguyên tắc doanh nghiệp thu hồi được vốn và có lợi nhuận hợp lý.

Giá nhà bao gồm các khoản như : vốn bồi thường giải tỏa, vốn đầu tư xây dựng công trình kiến trúc, vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật, dự phòng phí, lợi nhuận của doanh nghiệp v.v... Trong cơ cấu giá trên thì yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến giá nhà chính là giá đất. Bên cạnh đó, đầu tư hạ tầng của nhà nước đã làm tăng giá trị sử dụng đất, đôi khi gấp nhiều lần trước khi đầu tư, nhưng nhà nước hầu như không có một chính sách điều tiết, để vừa tạo nguồn thu cho ngân sách vừa tạo công bằng xã hội. Giá nguyên vật liệu trong những năm qua cũng tăng khá đáng kể góp phần làm tăng suất đầu tư cho phần xây dựng các công trình kiến trúc, gián tiếp làm tăng giá nhà.

Ngoài ra, với đà gia tăng dân số và mô hình theo kiểu gia đình hạt nhân đã làm qui mô hộ gia đình nhỏ dần, dẫn đến nhu cầu nhà ở tại Tp.HCM đã tăng mạnh trong những năm vừa qua. Quỹ nhà ở được xây dựng không tương xứng với nhu cầu về nhà ở hiện nay là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến sự gia tăng đáng kể về giá nhà tại Tp.HCM. Người dân lại có xu hướng thích ở nhà riêng biệt lập vì đây là dấu hiệu của sự giàu có và ý thích này vẫn còn tồn tại cho đến ngày nay. Có một ngôi nhà riêng được xem là một khoản dành dụm hoặc một sự đầu tư lâu dài của đa số người có thu nhập trung bình và thu nhập cao ở Tp.HCM.

Do đó nhìn về lâu dài thì đối tượng chủ yếu của thị trường nhà ở tại TP Hồ Chí Minh chính là những người dân hiện chưa đủ tiền mua nhà ở. Đó cũng chính là phân khúc của thị trường nhà ở mà đề tài hướng tới để nghiên cứu.

V. Đề xuất một số giải pháp chủ yếu :

V.1. Về đất đai :

- Về khai thác và phát triển đất : Tổ chức tốt công tác qui hoạch, và quản lý phát triển theo qui hoạch; Quản lý phát triển đô thị theo các Dự án lớn; Có chính sách tài chính thích hợp : định giá đất; đấu giá đất, chọn dự án đầu tư trên đất; thu các khoản thuế, lợi tức, tiền thuê đất; thu điều tiết lợi nhuận trong phát triển đất; đền bù khi thu hồi đất; sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng CSHT;

- Đối với dự án lớn, thời gian đầu tư thường kéo dài từ 5 năm trở lên, nên việc Nhà nước điều chỉnh giá đất hàng năm sẽ gây khó khăn cho nhà đầu tư trong quá trình hoạch định tài chính của mình. Do vậy, kiến nghị Nhà nước nên giữ ổn định giá đất mà doanh nghiệp phải nộp trong thời gian khoảng 5 năm kể từ ngày có quyết định giao đất cho doanh nghiệp.

- Về cách tính giá bồi thường : hiện nay toàn bộ khu đất rập ranh mặt tiền đều tính theo giá mặt tiền đường, trong khi theo qui hoạch chỉ có một số lô có vị trí mặt tiền. Do vậy, doanh nghiệp đề nghị chỉ áp giá mặt tiền đường đối với phần diện tích có chiều sâu vào nhất định (tính khoảng 20 -50m) tính từ ranh lộ giới, phần còn lại tính theo giá thấp hơn giá mặt tiền (hệ số khoảng từ 0,6). Đối với các diện tích đất nằm giáp ranh ở các tuyến đường khác trong cùng một dự án, cần có cách tính phù hợp, không nên lấy tuyến đường có giá cao nhất để tính tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án.

- Về việc nộp tiền sử dụng đất: Tại khoản 5, điều 5 Nghị định 17/2006/NĐ-CP cho phép nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ giao đất. Nếu chỉ qui định duy nhất điều kiện này sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp bởi vì hầu hết các dự án được giao đất một lần. Do đó đề nghị TP áp dụng thí điểm cho doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ đầu tư của dự án.

- Kiến nghị áp dụng phương thức thu tiền sử dụng đất bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. Cụ thể là đề nghị sau khi nhà đầu tư bồi thường giải phóng mặt bằng xong thì Nhà nước cho nhà đầu tư thuê đất. Sau khi có sản phẩm nhà ở thì làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên Nhà nước cũng nên quy định một thời hạn nhất định theo tiến độ đầu tư dự án đã đăng ký đối với dự án lớn để nhà đầu tư hoàn thành sản phẩm của mình, nếu không sẽ bị chế tài bằng những biện pháp kinh tế (phạt) khác để thúc đẩy nhà đầu tư nhanh chóng hoàn thành dự án đúng tiến độ.

- Tại khoản 6 điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP nêu rõ nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các dự án phát triển kinh tế. Do đó đề nghị cho các doanh nghiệp được khấu trừ tiền sử dụng đất theo chi phí thực tế doanh nghiệp đã bồi thường giải phóng mặt bằng. Hiện nay, Nhà nước chỉ khấu trừ tiền sử dụng đất theo phương án giá do Nhà nước qui định, không khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng theo giá do doanh nghiệp đã tự thỏa thuận với các hộ dân có đất có nhà; Nếu đã là dự án nhà ở thương mại, thì việc đền bù đã do nhà đầu tư tự thỏa thuận, thì tiền SDD phải được khấu trừ đúng bằng mức nhà đầu tư đã thực tế đền bù, không thể trừ theo hạn mức qui định của Nhà nước (thường là thấp hơn mức thỏa thuận của chủ đầu tư với dân).

- Cấp Quyền sử dụng đất từng phần của dự án (tiểu dự án thành phần nằm trong dự án) theo qui hoạch phân khu chức năng của từng khu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (như cụm nhà ở, ô phố, chợ, trường học, trạm xá, các công trình công cộng khác...) sau khi chủ đầu tư đã thực hiện đảm bảo các điều kiện sau:

+ Bồi thường xong phần đất xin cấp QSDĐ;

+ Hoàn chỉnh hạ tầng tại khu vực xin cấp QSDĐ và hạ tầng gắn kết tối thiểu theo đúng dự án được duyệt nhưng kết nối được với toàn khu vực;

+ Đóng tiền sử dụng đất khu vực xin cấp QSDĐ (nếu có) theo qui định;

- Tăng cung đất cho xây dựng nhà ở :

Hiện nay các dự án phát triển nhà ở chủ yếu đầu tư theo phương thức chỉ định chủ đầu tư, nhà đầu tư nào tiến hành thỏa thuận bồi thường trước cho người đang sử dụng đất hoặc tiến hành lập thủ tục trước thì sẽ được Nhà nước xét chọn giao đất để thực hiện dự án.

Luật đất đai đã có quy định thêm hình thức đấu giá quyền sử dụng và đấu thầu dự án có sử dụng đất:

a. Đấu giá quyền sử dụng đất ở

- Là đất được qui hoạch làm nhà ở (hoặc đất công) sẽ được đầu tư về hạ tầng

Khu đất đưa ra đấu giá phải là đất đã bồi thường giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng thuộc về của Nhà nước (gọi là đất công). Do Nhà nước sẽ tiến hành quy hoạch trước hoặc xác định các chỉ tiêu về quy hoạch.

- Nhà đầu tư nào bỏ giá cao nhất thì sẽ trúng đấu giá.

b. Đấu thầu dự án có sử dụng đất:

- Là đất công, nhà nước đã bồi thường giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng. Đã có dự án phát triển nhà ở và yêu cầu phân chia quỹ nhà ở xây dựng của dự án hoặc khu đất có thể chưa bồi thường nhưng sau khi trúng đấu thầu, nhà nước sẽ hỗ trợ nhà đầu tư tổ chức bồi thường.

- Nhà nước sẽ công bố mục đích sử dụng khu đất và tổ chức đấu thầu.

- Giá đấu thầu là giá đấu thực hiện, bao gồm cả giá đất do phát triển mang lại (không do nhà đầu tư tạo ra)

- Tổ chức đấu thầu theo 2 bước:

Bước 1: là sơ tuyển nhà đầu tư tham gia đấu thầu trên cơ sở năng lực tài chính và kinh nghiệm của nhà đầu tư đối với dự án cùng loại.

Bước 2 : là đấu thầu chọn nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư sẽ đưa ra phương án sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc và phương án kinh doanh.

- Hội đồng đấu thầu sẽ chấm điểm và chọn nhà đầu tư nào đưa ra phương án đem lại hiệu quả nhiều nhất cho thành phố (về tài chính và thuế nộp cho nhà nước, về quy hoạch kiến trúc, về các công trình hạ tầng sẽ chuyển giao cho nhà nước, về môi trường, thời gian thực hiện dự án, về quản lý và vận hành công trình)

Phương thức đấu thầu dự án hiện chưa được triển khai thực hiện. Tuy nhiên nếu áp dụng được phương thức này thì việc chọn lựa nhà đầu tư sẽ linh hoạt hơn.

Phương thức đấu thầu dự án có ưu điểm so với phương thức đấu giá quyền sử dụng đất là :

- Khu đất không nhất thiết phải bồi thường giải tỏa xong mới tổ chức đấu thầu. Do đó, nhà nước không phải ứng tiền trước để bồi thường giải phóng mặt bằng mà tiền này sẽ do người trúng đấu thầu chi trả cho người đang sử dụng đất.

- Nhà nước sẽ có nhiều phương án quy hoạch, kiến trúc để so sánh lựa chọn.

- Sẽ chọn được nhà đầu tư có năng lực thực sự không chỉ về tài chính mà còn về năng lực vốn, năng lực thi công xây dựng và năng lực quản lý, khai thác, vận hành công trình.

c. Kiến nghị áp dụng

- Chỉ định chủ đầu tư; khi chỉ có một nhà đầu tư tham gia.

- Đấu giá quyền sử dụng đất: chỉ áp dụng đối với khu đất nhỏ, công trình đầu tư đơn giản. Hoặc những khu đất mà nhà nước đã đầu tư xong cơ sở hạ tầng và đấu giá từng lô đất theo qui hoạch đã được duyệt..

- Đấu thầu dự án có sử dụng đất: áp dụng rộng rãi, đặc biệt cho những khu đất lớn, tổ hợp các công trình đầu tư có qui mô lớn, phức tạp.

d. Các thông tin cần công khai khi đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất ở :

- Địa điểm và ranh giới của dự án

- Qui mô dân số trong phạm vi dự án

- Phân khu chức năng (mục đích sử dụng đất của các dự án thành phần)

- Hệ thống giao thông và hành lang kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu

- Hệ số sử dụng đất tối đa, tối thiểu – là điều kiện quan trọng nhất phải công khai trong hồ sơ để nhà đầu tư tính toán được hiệu quả sử dụng đất. 1

- Các yêu cầu về kiến trúc (theo yêu cầu thiết kế đô thị): tầng cao, hình thức, chất lượng ...

- Các yêu cầu về hạ tầng, cảnh quan, môi trường

- Số lượng nhà ở cần xây dựng (diện tích sàn xây dựng, căn hộ ...)

V.2. Giải pháp về qui hoạch

- Quản lý nhà nước về đầu tư và xây dựng sẽ tập trung chủ yếu vào khâu qui hoạch. Với việc áp dụng các qui định mới, việc quản lý đầu tư và xây dựng sẽ chuyển từ cơ chế quản lý theo dự án sang cơ chế quản lý theo qui hoạch đã được duyệt. Hay nói cách khác, cơ quan quản lý nhà nước chỉ tập trung vào việc xây dựng và hoàn thiện qui hoạch, kiểm tra giám sát việc thực hiện qui hoạch đã được duyệt, còn hiệu quả đầu tư như thế nào là chủ đầu tư tự quyết định và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Cần xem xét điều chỉnh qui hoạch nhà ở theo hướng chia nhỏ các khu dân cư theo các loại : khu dân cư cao tầng, khu dân cư tầng cao trung bình, và khu dân cư thấp tầng.

- Qui hoạch các khu dân cư kết hợp với giao thông công cộng để tạo điều kiện thuận tiện giữa nơi ở và nơi làm việc.

- Khi phê duyệt các quy hoạch, cơ quan có thẩm quyền phải đồng thời phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở. Ủy ban nhân dân TP phải công bố công khai quy hoạch phát triển nhà ở, các cơ chế, chính sách tạo điều kiện cụ thể đối với từng dự án phát triển nhà ở.

- Nhà ở chủ yếu phải được phát triển theo dự án. Các dự án phát triển nhà ở phải được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng yêu cầu cải thiện điều kiện sống của dân cư theo tiêu chuẩn của đô thị 10 triệu dân trong tương lai.

- Đối với các cụm, các dự án lớn đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật nội bộ nhưng chưa xây dựng nhà ở, Thành phố cần đổi và phân bổ vốn đầu tư cơ sở hạ tầng hàng năm để xây dựng hạ tầng kỹ thuật trực tiếp dẫn đến các khu vực này để thúc đẩy nhanh việc xây dựng nhà trong các dự án góp phần tăng quỹ nhà ở nói chung của thành phố. (Ví dụ như cụm các dự án khu dân cư của các công ty Nam Long, kinh doanh nhà Phú Nhuận, Kiến Á; Đại học Bách khoa ở phường Phước Long B và Phú Hữu, quận 9, cần đầu tư xây dựng cải tạo mở rộng sớm tuyến đường Đỗ Xuân Hợp; Cụm các dự án khu dân cư Him Lam, Trung Sơn,... ở quận 8 - huyện Bình Chánh,... cần xây dựng tuyến đường - cầu Nguyễn Văn Cừ để thông từ quận 5 sang)

- Qui hoạch các khu dân cư, theo cơ chế bán đất cho dân. Sau khi nhà nước xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội, và hướng dẫn người dân xây dựng theo qui hoạch đô thị.

III.3. Giải pháp về vốn

- Nhà nước sẽ ứng từ 20% - 30% vốn ban đầu để lập dự án và bồi thường giải phóng mặt bằng. Số vốn này sẽ trở thành phần hùn với doanh nghiệp và sẽ được doanh nghiệp giao trả lại bằng nguồn nhà xây dựng của doanh nghiệp.

- Xây dựng mô hình kèm theo chính sách huy động tín dụng tiết kiệm để mua nhà ở. Có cơ chế phát hành trái phiếu đầu tư vào các dự án phát triển nhà ở; Kiến nghị cho TP.HCM thí điểm chứng khoán hóa trái phiếu công trình để huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- Việc phá dỡ nhà chung cư cao tầng đã bị hư hỏng nặng phải do doanh nghiệp có năng lực về xây dựng được lựa chọn thực hiện và phải có phương án phá dỡ cụ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thí điểm đấu giá các chung cư hư hỏng nặng nhưng có vị trí thuận lợi trong các khu vực trung tâm, để lấy vốn đầu tư các khu dân cư mới

- Kiến nghị Chính phủ cho cơ chế để các ngân hàng cho vay dài hạn đối với các dự án nhà ở (hình thức tài trợ vốn thông qua cơ chế cho người mua nhà vay trả góp)
- Khuyến khích các doanh nghiệp trong và ngoài nước, đang sử dụng lao động tại các khu công nghiệp –khu chế xuất trên địa bàn thành phố, tham gia xây dựng nhà ở cho công nhân thuê và cho ở không thu tiền.
- Đề nghị Bộ Xây dựng có đề xuất với Chính phủ về các khoản vay của các tổ chức nước ngoài nên chuyển trực tiếp về các quỹ phát triển nhà ở địa phương để giải quyết đúng mục đích và đối tượng (không qua trung gian nhiều tại các ngân hàng và bị trích tỷ lệ %)

III.4. Giải pháp về tài chính- tín dụng

- Thiết lập kênh tài chính cho vay dài hạn đối với chủ đầu tư phát triển nhà ở, và người mua nhà ở (từ 20-30 năm). Kiến nghị Bộ Tài chính sớm cụ thể hóa các chính sách thuế theo Luật kinh doanh BDS.
- Tổ chức hợp tác xây dựng phát triển nhà ở, hình thành các tổ chức hợp tác xã, liên minh để tiến hành xây dựng (hợp tác xã kiến ốc)
- Đề nghị Chính phủ nghiên cứu ban hành chính sách ưu đãi có thời hạn, ví dụ 05 năm đầu giảm thuế 50% thuế VAT, giảm thuế 5-10% thu nhập doanh nghiệp; giảm thuế chuyên mục đích sử dụng đất, giảm giá thuê đất để khuyến khích các doanh nghiệp và cá nhân đầu tư nhà ở cho thuê, để giảm chi phí đầu vào.
- Phân cấp cho chính quyền địa phương quyền tự chủ trong việc định giá thuê đất tùy theo lĩnh vực khuyến khích đầu tư cho thuê. Đối với nhà đầu tư xây dựng căn hộ cho thuê cho người có thu nhập thấp hoặc thuộc diện hưởng chính sách xã hội, cho phép chính quyền địa phương thẩm quyền qui định việc miễn giảm tiền sử dụng đất, giá thuê đất tùy thuộc vào tính chất của dự án.
- Đối với các Ngân hàng thương mại, đề nghị Nhà nước nên có chính sách rõ ràng và khuyến khích các ngân hàng tài trợ cho các dự án xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác cho thuê.
- Nhà nước cần nghiên cứu áp dụng loại thuế lũy tiến đánh vào các chủ đầu tư dự án hoặc nhà đầu tư riêng rẽ có tình đầu cơ đất, không xây dựng theo tiến độ của dự án đã được duyệt. Đề nghị phân cấp cho chính quyền địa phương, thẩm quyền HĐND được quyết định loại phí đánh vào việc đầu cơ nền nhà trong các dự án. Nếu mức phí ngang bằng hoặc cao hơn kỳ vọng sinh lời của việc đầu cơ đất thì sẽ hạn chế hiện tượng đầu cơ nền nhà. Đồng thời, trong nội dung phê duyệt của các dự án đầu tư khu đô thị cần có điều khoản chế tài về tài chính, nếu chủ đầu tư không tuân thủ tiến độ thực hiện dự án và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật xã hội không đồng bộ.
- Kiến nghị Chính phủ, Bộ tài nguyên – môi trường và Bộ tài chính nghiên cứu phương án thay thế cách tính tiền sử dụng đất hiện hành bằng thuế chuyên mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo các tỷ lệ như 10%, 15%, 20% ... của tiền sử dụng đất và không khấu trừ tiền sử dụng đất như hiện nay để dễ dàng trong tính toán các khoản thu ngân sách cũng như dễ dàng cho doanh nghiệp hạch toán kinh doanh.

IV. Một số kiến nghị về trình tự thủ tục thuộc thẩm quyền của UBND TP :

IV.1. Về phê duyệt và thẩm định dự án :

- Chỉ nên thực hiện phê duyệt và thẩm định dự án đối với các Dự án sử dụng nguồn vốn Ngân sách như qui định tại QĐ 109/2005/QĐ-UBND (thí dụ nhà ở xã hội), không nên áp dụng đối với các dự án thương mại. Vì các Dự án đầu tư bằng các nguồn vốn ngoài NS, thì thuộc sở hữu, quản lý của các chủ đầu tư, nên khi thấy có hiệu quả thì chủ đầu tư mới thực hiện Dự án. Nếu thẩm định thì sẽ làm kéo dài qui trình của Dự án, gây phiền hà. Do đó để đảm bảo cho Dự án có hiệu quả về kinh tế - xã hội, chỉ duyệt QH 1/500 như qui định tại ND 16/2005 về quản lý Dự án đầu tư.

IV.2. Về trình duyệt qui hoạch và duyệt dự án trước khi đền bù, GPMB:

- Việc trình duyệt qui hoạch hoặc Dự án đầu tư trước khi giao đất là không hợp lý, vì khi chưa đền bù, TĐC thì việc duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 có thể làm nảy sinh những phiền phức về mức bồi thường thiệt hại, về ranh đất, và như vậy việc giao đất sẽ gặp trở ngại. Như vậy chỉ nên qui định duyệt qui hoạch sau khi đã đền bù, TĐC và giải phóng mặt bằng, vừa đúng Luật, vừa không làm lãng phí thời gian, tiền bạc của DN.

IV.3. Về hỗ trợ của Nhà nước đối với hoạt động giải phóng mặt bằng :

- Theo các qui định của pháp luật về đất đai, về đầu tư khu đô thị mới, về pháp luật nhà ở, ngoại trừ các dự án quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, công cộng, kinh tế... do Nhà nước trực tiếp thực hiện thu hồi đất; còn lại là do các chủ đầu tư phải thương lượng với người dân, nhà nước chỉ làm thủ tục thu hồi đất giao đất sau khi đã đền bù xong. Trong tình hình hiện nay để phù hợp với Pháp luật Nhà nước cần phải hỗ trợ DN đền bù giải tỏa, TĐC để thu hồi đất, ngược lại sẽ ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ dự án, và ảnh hưởng đến xã hội. Kiến nghị sau khi duyệt chủ trương thực hiện qui hoạch định hướng trên khu vực nào đó, Nhà nước đứng ra đền bù giải tỏa, theo hướng tiệm cận với giá chuyển nhượng của thị trường, tái định cư, xây dựng cơ sở hạ tầng kết nối chính, và thực hiện đấu giá đất hoặc cho thuê đất đối với các dự án nhà ở thương mại.

[1] Đánh giá qui hoạch theo QĐ 123/1998/QĐ- CP . Viện qui hoạch và xây dựng TP.HCM, tháng 6/2006

[2] Chỉ số phát triển con người HDI Thành phố Hồ Chí Minh 1999-2004, Cục Thống kê, 2005.

[3] Tỷ lệ tăng này được tính chưa trừ yếu tố trượt giá.