

MỘT SỐ VẤN ĐỀ TRONG CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HÀ NỘI

TS. Nguyễn Kim Hoàng

Đại học Kinh tế Quốc dân

Nguyễn Văn Công

Tổng công ty Phát triển hạ tầng và đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI)

Nguyễn Anh Tuấn Khanh

Công ty Luật BicLaw

Từ khi gia nhập tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), nền kinh tế Việt Nam phát triển sôi động hơn, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa diễn ra hết sức mạnh mẽ, tác động đến mọi khía cạnh trong đời sống của người dân. Hà Nội là trung tâm về chính trị và cũng là địa bàn thu hút được nhiều dự án đầu tư, vì vậy việc thu hồi đất đai và tài sản gắn liền với đất đai nhằm tạo quỹ đất sạch để triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình là một trong những nhu cầu tất yếu trong quá trình phát triển kinh tế- xã hội. Để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hệ thống văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của nước ta đã có quy định về cơ chế, chính sách và biện pháp bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trong đó có hình thức phát triển nhà ở tái định cư. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, một số vấn đề xảy ra trong lĩnh vực nhà tái định cư các hộ gia đình đã làm chậm trễ việc triển khai các dự án đầu tư phát triển kinh tế- xã hội. Do đó, tác giả bài viết này xem xét một số vấn đề còn tồn tại trong công tác phát triển nhà tái định cư trên địa bàn Hà Nội, từ đó đưa ra một số giải pháp góp phần hoàn thiện công tác phát triển nhà tái định cư.

Từ khóa: nhà tái định cư, đô thị hóa, Hà Nội

1. Công tác phát triển nhà tái định cư Hà Nội những năm qua

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư bằng một trong các hình thức: (1) Bồi thường bằng nhà ở; (2) bồi thường bằng giao đất ở mới; (3) bồi thường bằng tiền để tự lo chỗ ở mới.

Trong những năm vừa qua, thành phố Hà Nội đã triển khai rất nhiều dự án đầu tư xây dựng công trình, phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế- xã hội của thành phố. Do đó, nhu cầu về quỹ nhà, đất để phục vụ cho công tác bố trí tái định cư là rất lớn. Từ năm 2000 cho đến nay, toàn thành phố đã triển khai trên 90 dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư theo hình thức trực tiếp đầu tư từ xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách hoặc đặt hàng mua nhà do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng. Tổng số nhà tái định cư trên 51.000 căn hộ, trong đó đã hoàn thành khoảng

17.100 căn.

Chủ trương của thành phố về hình thành và tạo lập quỹ nhà ở tái định cư đã đạt được mục tiêu cơ bản là có sẵn quỹ nhà để bố trí cho các đối tượng có tài sản nhà đất bị thu hồi có chỗ ở để đáp ứng tiến độ của các dự án. Tuy nhiên, việc triển khai cơ chế, chính sách phát triển nhà tái định cư trong thời gian vừa qua cũng đã bộc lộ một số vấn đề khó khăn, vướng mắc và bất cập cần được xử lý, giải quyết:

Một là, việc bố trí quỹ nhà tái định cư tại một số dự án chưa thực sự đảm bảo cân đối theo quan hệ cung- cầu. Có những dự án đã hoàn thành quỹ nhà tái định cư nhưng việc bàn giao nhà cho các đối tượng thuộc diện được bồi thường gặp nhiều khó khăn (cụ thể như: Dự án đường vành đai III Thanh Xuân đã chuẩn bị 1.220 căn hộ, đến nay mới bố trí được khoảng 900 căn hộ; dự án đường vành đai I đã chuẩn bị khoảng 800 căn hộ, nhưng mới đưa vào sử dụng khoảng 15 căn hộ...). UBND Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định số 80/2005/QĐ-UB ngày 03/06/2005 về việc ban hành giá bán căn hộ chung

Bảng 1: Một số dự án xây dựng nhà tái định cư trên địa bàn Hà Nội

Địa điểm	Số lượng dự án	Quy mô dự án (ha)	Diện tích sàn nhà (m ²)	Số căn hộ (căn hộ)
Quận Hai Bà Trưng	10	87,23	549.890	7.857
Quận Thanh Xuân	9	62,58	468.046	6.579
Quận Ba Đình	5	17,85	224.158	3.567
Quận Cầu Giấy	11	154	889.480	11.148
Quận Đống Đa	6	39,6	390.460	5.840
Quận Hoàng Mai	15	128,9	574.200	6.778
Quận Long Biên	8	54	091.260	1.141
Quận Tây Hồ	8	45,7	268.450	3.784
Huyện Từ Liêm	16	136,84	112.246	1.304
Huyện Đông Anh	3	41,2	165.200	2.015
Huyện Sóc Sơn	6	42,8	126.240	1.680
Tổng	97	1.087	3.859.630	51.693

(Nguồn: Sở Xây dựng Hà Nội)

cur cho các đối tượng tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích Quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Theo đó, giá bán căn hộ chung cư cao tầng sẽ được xác định như sau:

- Giá bán căn hộ đảm bảo bù đắp chi phí đầu tư xây dựng ngôi nhà và tiền sử dụng đất phân bổ theo quy định pháp luật. Khi giá đất (theo bảng giá quy định của Ủy ban Nhân dân thành phố) thay đổi và chi phí đầu tư xây dựng bình quân có biến động (do giá cả đầu vào tăng, giảm), Sở Tài chính và Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố điều chỉnh tăng hoặc giảm giá bán căn hộ phù hợp theo tỷ lệ % tương ứng.

- Giá bán được tính theo đơn vị đồng trên một mét vuông sàn căn hộ.

- Diện tích sàn căn hộ là diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, được tính theo kích

Bảng 2: Giá bán nhà chung cư có thang máy
(Đơn vị đồng/m²)

TẦNG	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4
2	6.486.000	6.165.000	5.897.000	5.736.000
3	6.237.000	5.928.000	5.670.000	5.515.000
4	5.997.000	5.700.000	5.452.000	5.303.000
5	5.766.000	5.481.000	5.242.000	5.099.000
6-12	5.544.000	5.270.000	5.040.000	4.903.000
Từ 13 trở lên	5.322.000	5.059.000	4.838.000	4.707.000

(Điều 1 Quyết định số 80/2005/QĐ-UB)

thước phủ bì sàn, bao gồm cả diện tích tường bao che, tường ngăn, ban công, lô gia; Trường hợp tường giữa các căn hộ và giữa căn hộ với hành lang, cầu thang chung thì kích thước tính theo tim tường.

- Tầng 1 các nhà chung cư cao tầng do Nhà nước quản lý, có phương án sử dụng vào mục đích công cộng, dịch vụ cho ngôi nhà và khu vực dân cư.

- Giá bán căn hộ được tính theo vị trí đất, được chia thành các khu vực 1, 2, 3, 4 như sau:

+ Khu vực 1: Là các vị trí nằm ở khu vực từ trung tâm thành phố đến đường Vành đai 2;

+ Khu vực 2: Là các vị trí nằm từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3 và các xã Mỹ Đình, Mỹ Trì, huyện Từ Liêm (trừ các khu vực còn lại của huyện Từ Liêm và quận Long Biên);

+ Khu vực 3: Là các vị trí thuộc quận Long Biên, phần còn lại của huyện Từ Liêm và các vị trí thuộc quận Hoàng Mai nằm ngoài đường Vành đai 3;

+ Khu vực 4: Là các vị trí còn lại.

So với giá nhà trên thị trường hiện nay thì các mức giá nhà tái định cư theo quyết định trên vẫn còn thấp, do đó, xu hướng người dân nhận nhà thay cho phương án bồi thường bằng tiền và đất tăng lên, làm tăng nhu cầu về quỹ nhà ở tái định cư của Thành phố.

Hai là, việc đảm bảo chất lượng nhà tái định cư là yếu tố rất quan trọng cần được quan tâm đúng mức. Đặc điểm cơ bản của quá trình đầu tư xây dựng quỹ nhà tái định cư là người sử dụng nhà ít có điều kiện để theo dõi, giám sát chất lượng trong quá trình thi công, xây lắp mà công việc này được giao phó cho các cơ quan chức năng của thành phố (kể cả hình thức đầu tư trực tiếp cũng như hình thức đặt hàng). Do đó, chất lượng xây dựng công trình nhà ở tái định cư tại một số dự án chưa đạt yêu cầu, khi người dân vào ở thì dự án chưa đáp ứng yêu cầu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gây ảnh hưởng đến điều kiện sống và sinh hoạt của các hộ thuộc diện được bồi thường, tái định cư. Theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng, khi tổ chức nghiệm thu bàn giao nhà ở chung cư (kể cả nhà tái định cư) phải có sự đánh giá của cơ quan kiểm định chất lượng độc lập, tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải có trách nhiệm bảo hành. Trường hợp xây dựng nhà ở để bán thì bên bán nhà ở có trách nhiệm bảo hành.

Đối với trường hợp đầu tư xây dựng nhà tái định cư thì cần phải xác định rõ trách nhiệm của đơn vị bảo hành để khi xảy ra tình trạng hư hỏng thì người dân có quyền yêu cầu được khắc phục, sửa chữa,

Bảng 3: Giá bán nhà chung cư chỉ có cầu thang bộ

(Đơn vị: đồng/m²)

TẦNG	KHU VỰC 1	KHU VỰC 2	KHU VỰC 3	KHU VỰC 4
2	6.266.000	5.365.000	4.616.000	4.166.000
3	6.025.000	5.159.000	4.439.000	4.006.000
4	5.793.000	4.961.000	4.268.000	3.852.000
5	5.570.000	4.770.000	4.104.000	3.704.000
6	5.356.000	4.587.000	3.946.000	3.562.000
7 trở lên	5.142.000	4.404.000	3.788.000	3.420.000

(Điều 1 Quyết định số 80/2005/QĐ-UB)

thay thế vật liệu, thiết bị hư hỏng. Theo quy định của Luật Nhà ở, thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu để đưa vào sử dụng và phải đảm bảo không ít hơn 60 tháng (5 năm) đối với nhà chung cư từ 9 tầng trở lên và các loại nhà ở khác được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước, không ít hơn 36 tháng (3 năm) đối với nhà chung cư từ 4- 8 tầng và không ít hơn 24 tháng (2 năm) đối với các loại nhà ở khác. Tuy nhiên, việc triển khai xử lý các trường hợp vi phạm về chất lượng xây nhà ở tái định cư cũng như các trường hợp không thực hiện trách nhiệm bảo trì nhà ở tái định cư trên phạm vi địa bàn chưa được quan tâm đúng mức. Do đó, mức độ tin cậy của người dân đối với chất lượng nhà ở tái định cư còn hạn chế.

Ba là, về chất lượng đồ án quy hoạch chi tiết và mẫu thiết kế, quy mô căn hộ nhà ở tái định cư còn thiếu sự đồng bộ và đa dạng. Thực tế, trên địa bàn thành phố cho thấy chất lượng thiết kế nhà ở tái định cư so với thiết kế của các dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới do các chủ đầu tư thuộc các thành phần kinh tế thực hiện còn có sự khác biệt. Một số đồ án quy hoạch chi tiết mới chỉ tập trung cho các khối nhà ở mà chưa chú trọng tới các hạng mục công trình xã hội thiết yếu kèm theo. Bên cạnh đó, phương án thiết kế của một số mẫu căn hộ nhà ở tái định cư chưa thực sự hợp lý, chưa đáp ứng được nhu cầu của người sử dụng.

Bốn là, công tác quản lý, khai thác, vận hành các khu nhà ở tái định cư (sau khi đầu tư xây dựng) chưa thực sự được chú trọng. Pháp luật về nhà ở hiện hành đã có những quy định cụ thể về quản lý sử dụng nhà chung cư. Tuy nhiên, ở một số khu nhà ở tái định cư cho đến nay chưa thành lập được ban quản trị và cũng không có đơn vị chịu trách nhiệm quản lý. Để quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ ở các tòa nhà tái định cư phục vụ công tác GPMB

của Thành phố, Sở Xây dựng Hà Nội đã giao cho Xí nghiệp Quản lý Dịch vụ và Khai thác khu đô thị (thuộc Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý và Phát triển Nhà Hà Nội). Địa bàn hoạt động dàn trải trên toàn Thành phố, tổ chức bộ máy vừa hoạt động vừa xây dựng lực lượng; lại không được giao giám sát, theo dõi chất lượng các công trình nhà ở tái định cư ngay từ khi xây dựng nên việc thực hiện nhiệm vụ của Xí nghiệp hết sức khó khăn.

2. Một số giải pháp

Từ các tồn tại trong công tác phát triển nhà tái định cư nêu trên, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp cho công tác phát triển nhà tái định cư, góp phần đẩy nhanh hoạt động giải phóng mặt bằng và sớm triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

2.1. Hoàn thiện cơ chế, chính sách

Việc sửa đổi cơ chế, chính sách nhằm tạo sự đồng bộ và đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện các dự án phát triển nhà tái định cư; cụ thể là:

Thành phố cần ban hành quy chế sử dụng và vận hành các khu chung cư, khu nhà ở tái định cư trên địa bàn Thành phố để chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng triển khai thực hiện mô hình quản lý cho phù hợp.

Cho phép áp dụng hình thức cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là xây dựng nhà tái định cư, quy định cụ thể về việc thu hồi đất hai bên đường khi giải phóng mặt bằng làm đường giao thông để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất nhằm điều tiết được chênh lệch địa tô do Nhà nước đầu tư hạ tầng từ đó bổ sung nguồn vốn cho phát triển nhà tái định cư.

Chỉ thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà tái định cư thông qua đấu giá hoặc đấu thầu dự án, đối với việc chỉ định chủ đầu tư thì chỉ thực hiện trong một số trường hợp đặc biệt theo quy định của Thủ tướng Chính phủ; Ưu đãi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà tái định cư.

Yêu cầu thông báo công khai thông tin và lấy ý kiến góp ý của người dân có liên quan trong tất cả quá trình triển khai thực hiện dự án phát triển nhà tái định cư (kêu gọi đầu tư, lựa chọn nhà thầu; lập, phê duyệt quy hoạch và dự án; đầu tư xây dựng; giao dịch nhà ở và quản lý sử dụng) trên các phương tiện thông tin đại chúng và tại các trụ sở cơ quan nhà nước để người dân dễ tiếp cận, kiểm tra, giám sát.

2.2. Giải pháp về quy hoạch - kiến trúc

Công tác phát triển nhà tái định cư phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy hoạch do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Bổ sung quy định cụ thể về công tác lập, điều chỉnh và phê duyệt kế hoạch, quy hoạch phát triển nhà tái định cư trong các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và quy hoạch; chính quyền các cấp phải chủ động trong việc lập kế hoạch, quy hoạch và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng nhà tái định cư dài hạn cũng như ngắn hạn để đáp ứng nhu cầu nhà tái định cư cho người dân; đảm bảo tính ổn định trong quy hoạch phát triển nhà ở.

Gắn phát triển nhà tái định cư với phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt là hệ thống giao thông công cộng để giảm mật độ dân cư. Quy định rõ trách nhiệm của các đơn vị liên quan về tiến độ thực hiện, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong các dự án phát triển nhà tái định cư.

Tiếp tục triển khai nhanh các quy hoạch trên địa bàn quận, huyện; thực hiện quy hoạch đi trước một bước, đặc biệt là các khu đất xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ công tác GPMB.

Rà soát, điều chỉnh lại quy hoạch chi tiết các khu đô thị mới chưa triển khai xây dựng, sớm lên các phương án thu hồi đền bù đất để tiến hành triển khai dự án, khuyến khích các quận, huyện trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố phê duyệt, chủ động xây dựng quỹ đất để phục vụ xây dựng các khu tái định cư phục vụ di dân, GPMB của các dự án trên địa bàn Thành phố, nhất là các huyện ngoại thành.

2.3. Giải pháp về quy mô, cơ cấu, chất lượng căn hộ tái định cư

Những người dân bị ảnh hưởng chỉ chấp nhận di chuyển khi Nhà nước bồi thường cho họ một căn hộ hay một lô đất có điều kiện về môi trường sống và cơ sở hạ tầng tốt hơn nơi ở cũ. Chất lượng căn hộ, quy mô cơ cấu căn hộ là những mối quan tâm hàng đầu của người dân khi di chuyển đến nơi ở mới, diện tích căn hộ cũng phải đảm bảo những điều kiện sống phù hợp theo chiều hướng tốt hơn nơi ở cũ để thực sự hấp dẫn người dân, làm cho họ cảm thấy được bù đắp xứng đáng so với những thiệt thòi khi đi khỏi nơi ở cũ. Hơn nữa khi điều kiện kinh tế- xã hội ngày càng phát triển, mức sống người dân ngày càng cao, nhu cầu về một căn hộ tái định cư với quy mô, cơ cấu chất lượng cao hơn nhưng phải phù hợp với hoàn cảnh của từng hộ gia đình. Thành phố nên chú

ý tạo lập quỹ nhà tái định cư phải có đủ các kiểu căn hộ với chất lượng, trung bình, khá và cao cấp. Tùy thuộc vào lựa chọn và nhu cầu của người dân để bố trí căn hộ. Với một hộ có thu nhập thấp, khi bố trí vào căn hộ có giá thành vượt quá khả năng chi trả hiện tại của họ, mặc dù được trả góp trong vòng 10 năm theo quyết định của Thành phố thì cũng ảnh hưởng đến khả năng thu hồi vốn của chủ đầu tư, phương án tối ưu là có thể cho họ lựa chọn liệu có thể vào một căn hộ với chất lượng thấp hơn hay diện tích nhỏ và các hộ có thu nhập cao hơn sẽ không phải lo lắng khi được bố trí căn hộ với chất lượng thấp hơn mong muốn. Các căn hộ có diện tích từ 45 m²- 120 m² với cơ cấu đa dạng, phong phú, tiện nghi, hiện đại...

Trong các khu đô thị mới, các khu nhà ở cao tầng phục vụ nhu cầu tái định cư cần phải chú trọng tới mối quan hệ hàng xóm xung quanh để tạo sự phù hợp về môi trường, cảnh quan và hợp lý về kiến trúc, chú trọng đến tổ chức lối sống mới, hiện đại với các dịch vụ công cộng (cấp điện, nước, thông tin, phòng cháy chữa cháy...).

2.4. Giải pháp về đất đai

Đối với việc thu hồi đất để phục vụ mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích công cộng thì Nhà nước ra quyết định thu hồi và lập Hội đồng để thực hiện thu hồi sau đó giao cho các chủ đầu tư thực hiện.

Đối với việc thu hồi đất để phát triển kinh tế thì việc thu hồi đất thực hiện theo hướng: đối với các dự án đã xác định được chủ đầu tư thì Nhà nước quyết định thu hồi và giao cho các chủ đầu tư thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng có sự phối hợp của Nhà nước; đối với các dự án chưa xác định được chủ đầu tư thì Nhà nước ra quyết định thu hồi và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá; đối với các dự án chủ đầu tư tự thỏa thuận đền bù, tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phù hợp với quy hoạch thì Nhà nước chỉ làm thủ tục cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Đối với thu hồi đất phát triển, mở rộng hệ thống giao thông, cần thực hiện theo hướng mở rộng diện tích thu hồi đất hai bên đường sau đó đấu giá quyền sử dụng đất cho phát triển nhà ở và các công trình dịch vụ, công cộng khác để tạo văn minh đô thị, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

Tăng cường kiểm tra, giám sát để nâng cao chất lượng đầu tư xây dựng và hoàn thiện mô hình quản lý sử dụng, bảo hành, bảo trì nhà ở tái định cư để hỗ

trợ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng; tránh tạo ra những khu nhà kém chất lượng, xuống cấp nhanh để góp phần phát triển đô thị bền vững.

2.5. Giải pháp về tài chính - tín dụng

Bổ sung, hoàn thiện khung pháp lý về tài chính nhà ở để tạo cơ sở cho thị trường thế chấp thứ cấp hình thành để nâng cao tính thanh khoản cho ngân hàng và tạo điều kiện cho người dân, doanh nghiệp tiếp cận với nguồn vốn vay để xây dựng và cải thiện chất lượng nhà tái định cư.

Nghiên cứu hình thành Quỹ tín thác bất động sản theo mô hình quỹ chuyên đầu tư trong lĩnh vực bất động sản nói chung và nhà tái định cư nói riêng, nhằm huy động vốn nhàn rỗi của các nhà đầu tư nhỏ lẻ thông qua phát hành chứng chỉ quỹ và đầu tư vào lĩnh vực nhà tái định cư.

Tập trung chủ động các nguồn vốn đầu tư để xây dựng quỹ nhà, quỹ đất tái định cư bao gồm: vốn của các chủ đầu tư, vốn ngân sách, vốn huy động của các doanh nghiệp, tiền bán nhà theo nghị định 61/CP, tiền thuê nhà, tiền sử dụng đất từ nguồn tiền giao đất tái định cư nộp về Quỹ phát triển nhà ở, kể cả tiền đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư trở lại xây dựng quỹ nhà tái định cư của Thành phố.

2.6. Giải pháp về khoa học công nghệ phát triển nhà tái định cư

Nghiên cứu, bổ sung chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp xây dựng nhà tái định cư bằng công nghệ hiện đại, tăng tỷ trọng sản xuất trong nhà xưởng, rút ngắn thời gian và nhân công xây dựng trực tiếp ngoài công trường.

Nghiên cứu, bổ sung chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh, nhập khẩu vật liệu, thiết bị xây dựng nhà ở hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường như vật liệu không nung, vật liệu tái chế.

Nghiên cứu, bổ sung các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng các loại hình nhà tái định cư tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường.

2.7. Hoàn thiện tổ chức và vai trò quản lý nhà nước về nhà ở

Nâng cấp hệ thống cơ quan quản lý nhà ở các cấp, đặc biệt là cấp Trung ương và tại các thành phố trực thuộc Trung ương để tăng cường lực lượng, nâng cao năng lực chuyên môn để đảm bảo đáp ứng đòi hỏi ngày càng cao của công tác phát triển và quản lý nhà ở trong thời gian tới. Tăng cường công tác chỉ đạo điều hành, kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong quá trình tạo lập, phát triển và giao dịch nhà ở trong hệ thống cơ quan quản lý các cấp đặc biệt là từ cấp Trung ương đến các địa phương;

Nghiên cứu, quy định bổ sung và tuân thủ chặt chẽ các quy định để đảm bảo cơ chế thị trường, cạnh tranh được thể hiện trong các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở. Kiên quyết xóa bỏ cơ chế xin-cho để đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức quản lý nhà nước về nhà ở nói chung và nhà tái định cư nói riêng. □

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ xây dựng. *Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030*.
2. Luật Đất đai 2003.
3. Luật Nhà ở 2005.
4. Nghị định 197/2004/NĐ-CP của Chính phủ.
5. Nghị định 90/2006/NĐ-CP của Chính phủ.
6. Nghị định 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ.
7. Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 29/9/2009 của UBND Thành phố Hà Nội.
8. Quyết định số 26/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND Thành phố Hà Nội.
9. Quyết định số 80/2005/QĐ-UB ngày 3/6/2005 của UBND thành phố Hà Nội.
10. Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 của Thủ tướng.
11. Thông tư số 36/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng.
12. Tổng cục Thống kê. *Tổng điều tra dân số và nhà ở Việt Nam năm 2009: Các kết quả chủ yếu*.
13. Tổng cục Thống kê. *Niên giám thống kê 2009, 2010*.
14. UNDP. (2010). *Đánh giá nghèo đô thị ở Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh*.