

Phương hướng đầu tư xây dựng nhà là một trong những vấn đề quan tâm hàng đầu của chiến lược quốc gia về nhà ở trong thời kỳ đổi mới. Đến nay, nhiều mô hình nhà ở đã hình thành và giải quyết được phần nào nhu cầu ở của dân cư đô thị. Chúng ta có thể định hình và điều chỉnh từng loại hình đầu tư xây dựng nhà ở tại các đô thị lớn như sau :

1. Khu vực đầu tư mới theo các chương trình quy hoạch và kế hoạch

1.1. Chương trình xây dựng nhà bán trả góp hoặc cho thuê :

1.1.1. Nhà nước tổ chức đầu tư :

Để thực hiện mô hình này, cần có một cơ quan quốc gia về phát triển nhà ở. Cơ quan này được giao quản lý một quỹ phát triển nhà ở hình thành từ nhiều nguồn, đồng thời đề ra các dự án xây dựng nhà ở theo từng khu vực đô thị để bán trả góp hoặc cho thuê, với các điều kiện về người mua được quy định cụ thể.

Phương thức bán nhà trả góp cần được cải tiến cho phù hợp với thu nhập dân cư, tăng thời gian trả góp lên 25 - 30 năm, giảm lãi suất đến mức thấp nhất nhằm hạ số tiền trả góp hoặc thuê hàng tháng.

nhà, đa dạng hoá các hình thức sở hữu nhà, đẩy mạnh hoạt động của các trung tâm giao dịch địa ốc.

Hai mô hình phát triển nhà do nhà nước và doanh nghiệp đăng ký đầu tư cũng được áp dụng cho chương trình nhà ở công nhân khu công nghiệp tập trung, chương trình xây dựng các ký túc xá sinh viên. Trong trường hợp xây dựng chung cư, nhà nước cần có chính sách miễn tiền sử dụng đất và giảm các khoản thu khác.

1.2. Chương trình tái định cư dân sống trên và ven kênh rạch :

Hệ thống cơ quan về phát triển nhà ở nếu được thành lập sẽ thực hiện đồng bộ các chương trình kênh rạch cùng với chương trình tái định cư.

Các doanh nghiệp tham gia chương trình theo nhiều mô hình : ngân sách đầu tư toàn bộ kinh phí dự án từ đền bù đền xây dựng nhà; ngân sách chỉ đầu tư kinh phí xây dựng nhà trên khu đất đang thuộc quyền sử dụng của doanh nghiệp; ngân sách chỉ mua lại quỹ nhà do doanh nghiệp đã tự bỏ vốn xây dựng. Mỗi mô hình sẽ có phương thức quyết toán và định giá riêng. Để khuyến khích các doanh nghiệp tích cực tham gia vào các chương trình tái định cư cần có các chính

sách, nên có chính sách điều tiết giá trị đất gia tăng sau khi nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng thông qua thuế, lệ phí và nguồn thu khác.

Đối với người dân tái định cư, thông qua việc điều chỉnh giá đền bù để tiến dần đến bãi bỏ các khoản trợ giá vào giá thành căn hộ, tránh tình trạng mua đi bán lại. Đồng thời có biện pháp giúp người dân tìm việc làm, ổn định sinh hoạt và cuộc sống.

Mô hình này cũng đồng thời phục vụ tái định cư các hộ đang ở trong công sở, cần giải tỏa.

1.3. Chương trình đầu tư cơ sở hạ tầng để kinh doanh nền nhà :

Mô hình này phù hợp với các quận ven và ngoại thành vì có đất rộng, chi phí đền bù thấp. Các doanh nghiệp tiến hành đền bù giải tỏa mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, xã hội và bán nền nhà cho dân tự xây dựng theo quy hoạch mặt bằng chi tiết xây dựng được duyệt. Mô hình này cần có các chính sách hỗ trợ bổ sung để khắc phục những hạn chế đang gây khó khăn cho nhà đầu tư, cụ thể như sau:

- Cho phép các dự án nhà ở được nộp tiền sử dụng đất nhiều lần theo tiến độ khai thác. Điều này sẽ giảm bớt áp lực về vốn cho nhà đầu tư.

- Đối với các khu vực ngoại thành, nhà nước hỗ trợ đầu tư các tuyến hạ tầng kỹ thuật chính dẫn đến địa điểm dự án để tạo điều kiện cho các hệ thống kỹ thuật của dự án có thể nối kết vào một cách thuận lợi.

1.4. Chương trình đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp :

Mô hình này thích hợp cho những dự án có quy mô lớn ở ngoại thành và những dự án chỉnh trang đô thị ở nội thành. Nội dung dự án có nhiều loại nhà ở và công trình công cộng, văn hoá, thể dục thể thao, có một số dự án lại kết hợp cả khu thương mại, dịch vụ. Mô hình đầu tư này hiện đang gặp khó khăn lớn về vốn nên triển khai chậm.

Để thúc đẩy tiến độ thực hiện cần có một số chính sách như sau : Cho phép kéo dài thời hạn nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ tiêu thụ. Cho phép hạch toán các khoản trợ cấp chéo, tức là chuyển chi phí của các khu nhà tái định cư và khu nhà dành cho người thu nhập thấp sang cho các khu nhà kinh doanh gánh bớt một phần, nằm trong phạm vi một dự án. Ổn định nguồn vốn cho vay dài hạn với lãi suất thấp đồng thời tăng cường thêm các nguồn vốn đầu tư gián tiếp.

1.5. Chương trình liên doanh với nước ngoài hoặc nước ngoài đầu tư 100% vốn xây dựng căn hộ cao cấp :

Mô hình này hiện nay hầu như không có thị phần. Tuy nhiên khi kinh tế phát triển, đầu tư nước ngoài tăng nhanh, các dự án nhà ở cao cấp sẽ rất cần thiết để cung ứng cho nhu cầu nhà ở của người nước ngoài và Việt kiều.

ĐA DẠNG HOÁ MÔ HÌNH KINH TẾ VỀ ĐẦU TƯ NHÀ Ở TẠI CÁC ĐÔ THỊ LỚN

TS. TRẦN THẾ NGỌC

Các doanh nghiệp nhận thầu xây dựng được thanh toán đầy đủ khi các căn hộ hoàn thành bàn giao. Các tổ chức (kinh tế, chính trị, xã hội) có thể hợp tác với cơ quan quốc gia về nhà ở để xây dựng nhà bán trả góp, cho thuê cho nhân viên của mình bằng cách đóng góp một phần quỹ lương, quỹ phúc lợi và phối hợp trong việc thu tiền từng định kỳ.

1.1.2. Doanh nghiệp đăng ký đầu tư :

Mô hình này đòi hỏi kinh phí đầu tư lớn, nhưng đáp ứng được yêu cầu về quản lý quy hoạch đô thị và mỹ quan kiến trúc, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và giảm bớt được phần chi phí so với việc để người dân tự xây dựng từng căn hộ riêng (chi phí thiết kế, thủ tục hành chính, ...). Trong nội thành, nên áp dụng mô hình xây dựng nhà hoàn chỉnh để bán hoặc cho thuê. Loại nhà được định hướng là nhà cao tầng có thang máy, nhà phố, nhà liền kề chung vách.

Để khuyến khích nhà đầu tư, cần có một số chính sách hỗ trợ : nguồn vốn vay ổn định và dài hạn với lãi suất thấp, đơn giản hoá các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu

sách ưu đãi như : miễn giảm tiền sử dụng đất, thuế, lãi suất cho vay và nghĩa vụ xây dựng cơ sở hạ tầng; tăng hệ số sử dụng đất của các dự án xây dựng nhà ở; đảm bảo nguồn vốn ứng trước của đơn vị đầu tư được bảo toàn và phát triển.

Để đa dạng hoá mô hình này, phải có sự linh hoạt trong việc áp dụng quy chuẩn, quy phạm xây dựng trong các khu vực đô thị cũ và phân kỳ đầu tư ở các khu vực đô thị hoá; đối với những dự án lớn có nhiều dự án thành phần, trong dự án thành phần lại có nhiều hạng mục độc lập cần điều chỉnh điều lệ quản lý - đầu tư và quy chế đấu thầu - giao thầu cho đồng bộ, phù hợp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Các dự án tái định cư nên tập trung ở các khu đô thị hoá để giảm áp lực trung tâm; các dự án thuộc vùng ven hoặc ngoại ô nên xây dựng nhà ở trật cấp 4 hoặc phân nền thiết kế hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội để người dân tự xây dựng theo mẫu nhà thống nhất.

Có chính sách chung, nhất quán và phù hợp về đền bù nhà, đất ở các khu vực giải tỏa và các khu vực tái định cư để cân bằng lợi ích, hạn chế khiếu kiện. Bên

Mô hình này cũng cần được khuyến khích vì qua đó có thể du nhập công nghệ, kỹ thuật mới, kinh nghiệm quản lý của nước ngoài. Chính sách ưu đãi cho mô hình này là người mua nhà được quyền sở hữu nhà và thuê đất ổn định, có đủ các quyền kinh doanh, chuyển nhượng, chuyển đổi, thừa kế, thế chấp cho thuê.

1.6. Chương trình xây dựng khung nhà bán cho dân tiếp tục hoàn thiện :

Doanh nghiệp cùng đầu tư với người mua nhà theo phương thức chủ đầu tư xây dựng phần khung nhà để người mua nhà tự hoàn thiện dần tùy theo điều kiện tài chính của họ. Mô hình này giúp hạ giá bán căn nhà nhưng vẫn đảm bảo kiểu dáng kiến trúc đồng bộ theo quy hoạch.

1.7. Chương trình doanh nghiệp nhà nước bỏ vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật của một khu đô thị mới, được đổi lại bằng đất để kinh doanh.

Với mô hình này, khi doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư phát triển hạ tầng ở một dự án do nhà nước chỉ định; sẽ được giao một phần đất ở trong khu vực đó, hoặc nơi khác có điều kiện tương đương với số vốn đã bỏ ra mà không phải nộp tiền sử dụng đất. Mô hình này khuyến khích các doanh nghiệp có vốn dày mạnh đầu tư hạ tầng kỹ thuật, tuy nhiên nó đòi hỏi phải có một cơ quan thẩm định giá bất động sản chuyên nghiệp để đảm bảo chính xác và khách quan trong việc định giá nhà đất, đồng thời có đầy đủ tính pháp lý nhằm đảm bảo quyền lợi các bên có liên quan.

2. Khu vực đầu tư mới bằng các chính sách khuyến khích

2.1. Các hộ gia đình tự xây dựng nhà ở :

Đây là mô hình hoạt động trên diện rộng nhất, chiếm tỷ trọng cao nhất trong xã hội, tuy nhiên hiện nay mang tính tự phát và bất quy tắc cao. Để đảm bảo cho mô hình này phát triển đúng hướng, cần giải quyết các vấn đề sau : Đơn giản hoá mọi thủ tục giao đất và xây dựng nhà ở cho nhân dân. Làm tốt công tác quản lý quy hoạch (kiến trúc thiết kế hạ tầng, kiến trúc mặt tiền, ổn định tầng cao). Muốn vậy phải có một bộ luật nhà ở quy định rõ quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở, quyền tự xây dựng sửa chữa nhà ở.

2.2. Cá nhân tự bỏ vốn đầu tư hạ tầng, phân lô bán nền :

Hiện nay ngày càng có nhiều cá nhân có vốn tự tích lũy hoặc do người thân ở nước ngoài gửi về muốn đầu tư vào địa ốc theo dạng không chính quy. Họ chuyển nhượng đất, đầu tư một số hạ tầng cơ bản, chia lô nhỏ bán lại cho những người có nhu cầu. Người mua nền nhà có thể phải tự hoàn tất các nghĩa vụ đối với nhà nước hoặc cá nhân đầu tư thay mặt lập thủ tục xin giao đất chính thức.

2.3. Cá nhân dùng quỹ đất góp vốn liên doanh với doanh nghiệp đầu tư xây

dựng nhà ở :

Mô hình này giúp người dân phát huy có hiệu quả tốt nhất nguồn vốn của mình; đồng thời doanh nghiệp hạn chế được tối đa vốn đầu tư ban đầu.

Đối với mô hình này cần có chính sách giảm thuế thu nhập của người dân có đất, khung lợi nhuận phân chia giữa cá nhân và doanh nghiệp hợp lý.

2.4. Các hộ gia đình xây dựng phòng trọ cho thuê :

Mô hình này góp phần bổ sung nhu cầu thuê nhà của công nhân các khu chế xuất, khu công nghiệp tập trung, tuy nhiên hiện nay phát triển tự phát, chính quyền không quản lý được, điều kiện tiện nghi của người ở try không được bảo đảm, nhà nước bị thất thu thuế. Do vậy, đối với mô hình này cần có biện pháp tăng cường quản lý trên các mặt : Xây dựng, điều kiện kinh doanh, thuế...

2.5. Tổ chức kinh tế, chính trị, xã hội cùng người lao động xây dựng nhà ở :

Mô hình này thời gian qua chỉ mới mang tính cá biệt ở một số công ty, xí nghiệp có nhu cầu bức xúc về nhà ở cho công nhân. Để có thể mở rộng hơn nữa việc chăm lo nhà ở cho công nhân thông qua các mối liên kết xã hội, cần có một quy chế thống nhất theo hướng như sau:

- Công đoàn các đơn vị (cả đơn vị kinh tế lẫn hành chính sự nghiệp) tổ chức vận động công nhân viên của mình tham gia gửi tiết kiệm để xây dựng nhà ở thông qua quỹ phát triển nhà do cơ quan quốc gia về nhà ở quản lý. Khi số tiền tiết kiệm đạt đến 1 tỷ lệ nào đó (30-50% giá trị căn hộ) thì được ưu tiên phân phối căn hộ bán trả góp theo thể chế đã nêu trên.

- Công đoàn và đơn vị tổ chức trích một phần quỹ lương của công nhân đóng góp định kỳ vào quỹ phát triển nhà ở, trong từng khoảng thời gian nhất định, cơ quan quốc gia về nhà ở sẽ giao lại một số căn hộ để giải quyết cho công nhân tương ứng với mức độ đóng góp của đơn vị.

2.6. Chương trình xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương :

Mô hình này là một sáng kiến của thành phố, có những hiệu quả xã hội rất tốt, cần tiếp tục phát huy và mở rộng cho các đối tượng chính sách nghèo không nhà. Phương thức xây dựng nhà có thể phong phú hơn như sử dụng nhà lắp ráp giá rẻ hoặc nhà liên kế cấp 4, để hạ giá thành xây dựng căn hộ, giải quyết được cho nhiều người.

3. Khu vực đầu tư chính trang đô thị bằng chính sách khuyến khích tạo điều kiện cho cộng đồng

Ở mô hình này quyền sử dụng đất tái định cư được tính theo hiện trạng pháp lý về đất họ đang có để giao đất có thu tiền, giao đất không thu tiền, mua quyền sử dụng đất trả chậm, thuê đất.

3.1. Nhà nước cùng cộng đồng cải tạo chính trang lại khu vực bị lấn chiếm để ở ổn định :

Đối với các hẻm lụp xụp chưa cần

thiết phải giải tỏa trong thời gian trước mắt hoặc có thể bố trí ở ổn định lâu dài, nhà nước tổ chức dân thành cộng đồng và cùng với cộng đồng hợp tác cải thiện chính trang khu bị lấn chiếm theo hướng sau :

- Cơ quan nhà ở quốc gia mua lại quyền sử dụng đất, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật với mức độ vừa đủ đáp ứng các nhu cầu thiết yếu.

- Các hộ dân cư ngụ trong khu vực được thuê đất giá rẻ để xây dựng nhà ở, tiền xây dựng nhà có thể được cho vay bằng phương thức thế chấp qua sự bảo lãnh của cộng đồng. Cơ quan nhà ở quốc gia cho vay từ quỹ phát triển nhà với lãi suất thấp và thời hạn dài.

3.2. Nhà nước cùng cộng đồng đầu tư nơi ở tạm để di dời, giải tỏa khu bị lấn chiếm :

Đối với các cụm nhà lụp xụp cần giải tỏa toàn bộ để sử dụng vào mục đích khác, nhà nước tìm những khu đất trống thuận tiện hơn để xây dựng khu dân cư mới sau đó di dời các hộ sang theo hướng:

- Cơ quan quốc gia về nhà ở đầu tư hạ tầng kỹ thuật cơ bản cho khu dân cư mới.

- Các hộ có khả năng tự xây dựng nhà thì được cho thuê nền nhà giá rẻ và có thể vay vốn xây dựng nhà theo hình thức thế chấp qua cộng đồng.

- Các hộ không có khả năng tự xây dựng nhà thì cơ quan nhà ở quốc gia sẽ dựng nhà lắp ghép hàng loạt để xây dựng nhanh và cho thuê căn hộ với giá rẻ.

- Khi các hộ này có khả năng tài chính thì có thể mua quyền sử dụng đất để ở ổn định lâu dài.

3.3. Các hiệp hội hỗ trợ phát triển nhà ở cùng cộng đồng dân cư chính trang nhà ở :

Thành lập các Hiệp hội phát triển nhà ở (các nhân sĩ trí thức, các chuyên viên tình nguyện và sinh viên thực tập theo quy định), các hiệp hội này giúp các cộng đồng dân cư tự chính trang khu nhà ở, thiết lập lại hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Các hộ gia đình tự xây, lắp lại nhà ở trên diện tích đất ở còn lại sau khi trừ diện tích xây dựng hạ tầng theo tỷ lệ, theo vật liệu hiện có hoặc vay vốn thông qua cộng đồng để xây dựng mới nhà ở.

Các mô hình trên vốn được vận dụng một cách đầy đủ sẽ làm thị trường bất động sản phát triển một cách năng động và lành mạnh, đáp ứng điều kiện ở dân cư các đô thị lớn, đảm bảo mỹ quan không gian kiến trúc. Tất nhiên trong hệ thống đòn bẩy để khuyến khích phát triển thị trường bất động sản cần phải bổ sung thêm : Hình thành cơ quan quốc gia về phát triển nhà ở, ban hành các chính sách khuyến khích phát triển nhà; nhất là nhà cho người có thu nhập thấp, quy chế về quản lý chung cư và điều chỉnh các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng nhà ở.