

Kính gửi: Ủy ban Kinh tế Quốc hội Khóa XIII

Theo yêu cầu của Quý Ủy ban Kinh tế Quốc hội tại công văn số 866/UBKT 13 về “Thực trạng giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy sản xuất kinh doanh và đảm bảo an sinh xã hội”. Chúng tôi xin được có những ý kiến như sau:

I. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN đã đ- ợc báo cáo khá đầy đủ của các Bộ, các địa ph- ơng đặc biệt báo cáo của 2 địa ph- ơng Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh trong những buổi làm việc với đoàn công tác của Chính phủ trong 2 ngày 18 và 19/12/2012.

Điểm nổi bật là tình trạng “tồn kho các bất động sản rất lớn trong đó lớn nhất là các căn hộ chung c- cao cấp, nhà ở có diện tích căn hộ lớn, nhà ở liền kề và biệt thự, hàng nghìn dự án đang triển khai không huy động đ- ợc vốn (d- ối dạng góp vốn hay bán theo từng giai đoạn) đang ở trong tình trạng xây dựng cầm chừng hoặc ngừng triển khai.

Các dự án nhà Văn phòng cho thuê cũng hết sức khó khăn tìm khách hàng lấp đầy dự án đã hoàn thành và càng khó khăn hơn đối với dự án đang xây dựng, không huy động đ- ợc vốn góp tr- ớc của khách hàng và vốn hoàn thành dự án.

Đây là các loại hàng hóa chủ yếu của thị tr- ờng bất động sản chiếm tỷ trọng lớn cả về quy mô lẫn vốn đầu t- đang hết sức khó khăn khi thị tr- ờng bị đóng băng kéo dài: hàng “bị ế” mặc dù nhiều chủ đầu t- đã tìm mọi cách hạ giá, - u đãi bán hàng thông qua hình thức trả góp lãi suất thấp, khuyến mại nội thất, tặng hiện vật... Những ng- ời có yêu cầu thực sự thì kinh tế hạn hẹp không có khả năng tiếp cận với “loại hàng” đang bán, số lượng loại hàng đang rao bán quá lớn so với nhu cầu thực sự và kinh tế của ng- ời mua. Tâm lý ng- ời mua còn chờ đợi hạ giá, vì vậy dẫn đến các chủ đầu t- bị đọng vốn, nợ đến hạn rất cao. Có nhiều nhà đầu t- đứng tr- ớc nguy cơ phá sản nhất là các nhà đầu t- thứ cấp không có năng lực tài chính do dựa vào vốn vay là chủ yếu điều đó dẫn đến phản ứng giậy truyền rất đáng lo ngại: nhà đầu t- nợ các nhà thầu, các nhà thầu nợ các đơn vị cung cấp vật t- , thiết bị, nợ các đơn vị vận tải, các đơn vị này lại nợ ngân hàng, nợ khách hàng, công nhân mất việc hàng loạt cả ở đơn vị t- vấn, xây lắp, vận tải, sản xuất vật liệu và ảnh h- ờng cả đến các đơn vị dịch vụ cung cấp hàng hóa thiết yếu: sức mua giảm sút trực tiếp ảnh h- ờng rất mạnh đến nền kinh tế.

Trong khi các loại bất động sản kể trên đang d- thừa (thậm chí ở TP. Hồ Chí Minh nếu hoàn thành tất cả các dự án theo dự báo sẽ đảm bảo diện tích cho

dân thành phố đến năm 2050) thì loại hình nhà ở xã hội cho sinh viên, công nhân khu công nghiệp, cho ng-ời thu nhập thấp, nhà ở giá rẻ là đối t-ợng **rất lớn** đang có nhu cầu thực sự thì triển khai rất chậm, chiếm tỷ trọng rất thấp do thiếu kinh phí, thiếu các cơ chế chính sách khuyến khích các nhà đầu t- tham gia xây dựng các dự án này.

Để tháo gỡ khó khăn v-ớng mắc cho thị tr-ờng bất động sản nhằm ổn định kinh tế vĩ mô cần có những giải pháp hết sức quyết liệt, cụ thể muốn vậy theo chúng tôi phải xác định cụ thể nguyên nhân của tình trạng trên, đề ra các giải pháp cho từng chủ thể là đối t-ợng phải thực hiện.

II. NGUYÊN NHÂN

1. Tr-ớc hết thuộc về các cơ quan quản lý nhà n-ớc

1.1. Về việc cấp phép đầu t- xây dựng. Bất động sản là loại hàng hoá đặc biệt phải xây dựng **trên đất** do Nhà n-ớc thống nhất quản lý, không có dự án kinh doanh bất động sản nào chủ đầu t- lại không **Xin phép** và phải đ-ợc **cơ quan quản lý nhà n-ớc cấp phép (Cho) đầu t-**, **cơ quan quản lý nhà n-ớc ra quyết định thu hồi đất, quyết định chấp thuận quy mô, tính chất của từng dự án trên cơ sở quy hoạch kinh tế xã hội, dự báo quy mô dân số, quy hoạch xây dựng, khả năng kinh tế xã hội, trình độ năng lực chuyên môn của chủ đầu t-.**

Thời gian vừa qua do phân cấp quá lớn cho địa ph-ơng, công tác chỉ đạo điều hành của nhà n-ớc thả nổi cho thị tr-ờng, thiếu kiểm tra, tổng hợp điều hành theo dự báo chiến l-ợc. Vì vậy cơ quan tham m-u, ng-ời có thẩm quyền quyết định đầu t- của các địa ph-ơng đặc biệt là Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh đã **cấp phép tràn lan quá nhiều dự án không phù hợp với thị tr-ờng, điều kiện kinh tế xã hội mặc dù các cơ quan này có đủ số dự báo nhu cầu và tổng hợp được số “hàng hóa” sẽ được cung cấp dẫn đến cung v-ợt cầu đặc biệt là các “hàng hóa” không phù hợp với cầu (loại quá dư thừa loại quá thiếu), cấp phép cho chủ đầu t- không đủ năng lực chuyên môn tài chính (nhiều chủ đầu t- không có năng lực tài chính, vốn đầu t- chủ yếu bằng nguồn vốn vay và huy động của khách hàng).**

Trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà n-ớc các cấp đặc biệt là của cấp Tỉnh, Thành phố về vấn đề này là rất lớn, chúng tôi rất đồng tình với ý kiến Thủ t-ớng đã phát biểu trong buổi làm việc tại TP. Hồ Chí Minh là trách nhiệm lập Quy hoạch, quản lý quy hoạch, cấp dự án quá nhiều, không phù hợp cung cầu là trách nhiệm thiếu sót của cơ quan CQQL nhà n-ớc. Theo chúng tôi cũng cần làm rõ trong cơ chế **xin – cho** dự án này, lợi ích **nhóm** của những ng-ời có chức có quyền thể hiện **chi phí “Bôi trơn” trong quá trình xin dự án, chi phí Ngoại giao khi đ-ợc - u tiên các khu đất, căn hộ** (họ còn ngang nhiên công khai đăng báo, viết, báo điện tử nh-ợng lại suất “VIP”, xuất “ngoại giao” thậm chí công khai cả giá mua, giá chênh lệch, giá bán).

Điều đó dẫn đến “làm giàu” cho nhóm lợi ích của “ng-ời cho”, còn “ng-ời xin” thì đ-ợc h-ởng chênh lệch **địa tô** rất lớn, tất cả đẩy giá bất động sản cho ng-ời mua chịu.

1.2. Về ph-ơng thức cấp dự án đầu t- bất động sản đặc biệt là nhà ở

Thời gian qua các cơ quan quản lý nhà n-ớc **cấp phép** cho **đầu t- chủ yếu là cấp trực tiếp cho chủ đầu t-** : Các chủ đầu t- phải giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng. Sau đó xây dựng các công trình để bán điều đó dẫn đến mọi khoản lợi nhuận ketch từ **chênh lệch địa tô rơi vào túi** nhà đầu t- giá bán bị nhà đầu t- đẩy giá lên cao (và tất nhiên nhóm lợi ích cũng ghé vào đây để h-ởng lợi).

Trong khi ở các n-ớc nh- Trung Quốc, Malai xia, Indonexia ... Nhà n-ớc đầu t- : Giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng công trình phúc lợi xã hội. Sau đó **đấu giá Dự án theo Quy hoạch** (Nhà đầu t- chỉ h-ởng lợi nhuận theo giá xây dựng và một ích chênh lệch địa tô khi giá sau xây dựng lên cao). Nh- vậy nhà n-ớc sẽ thu toàn bộ chênh lệch địa tô để đầu t- lại toàn bộ, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, và công trình phúc lợi (Riêng Thành phố Thẩm Quyến nhà n-ớc thu về hàng trăm tỷ USD).

1.3. Việc quản lý, cấp phép dự án nhỏ lẻ cũng rất yếu kém tùy tiện: Nhiều dự án không phép, sai phép, cá biệt còn bị “làm giá” khi xây dựng nhiều tầng tăng mật độ không theo quy hoạch dẫn đến mật độ dân số, nguồn cung bất động sản tăng đáng kể nh- ng không quản lý đ-ợc (hàng loạt chung c- mini, nhà liền kề, chung c- cao cấp, nhà ở Văn phòng do dân, nhà đầu t- xây dựng).

2. Về các chủ đầu t-

Do **lợi nhuận đầu t-** kinh doanh bất động sản sau thời kỳ xóa bao cấp, bị thả nổi cho thị tr-ờng là **rất cao** dẫn đến “**đầu t- bày đàn**” nhà nhà kinh doanh bất động sản, ngành ngành kinh doanh bất động sản, ng-ời ng-ời kinh doanh bất động sản.

Từ dự án lớn đến dự án nhỏ thậm chí vài ng-ời vay m-ợn, chung nhau kinh doanh bất động sản theo dạng l-ớt sóng, mua nhanh bán nhanh. Dẫn đến nhu cầu ảo, cung vượt cầu (ngoài những căn hộ, nhà liền kề, biệt thự “bị ế” chưa bán đ-ợc còn hàng chục vạn căn hộ, nhà liền kề, biệt thự đã đ-ợc mua không có ng-ời ở, chờ để bán tiếp gây lãng phí rất lớn cho xã hội (cảnh t-ợng nhà chung c- hoang vắng ng-ời ở, căn biệt thự liền kề, biệt thự bỏ hoang đã đ-ợc báo chí nhắc đến nh- ng ch- a đ-ợc thống kê).

Nhiều nhà đầu tư “thứ cấp” mua bán lướt sóng, trao tay qua nhiều người đẩy giá lên cao tại thị trường ảo từ đó “quả bóng bất động sản” xì hơi góp phần gây tổn kho ứ đọng dẫn đến hệ lụy rất xấu cho nền kinh tế

3. Về các tổ chức tín dụng

Là nơi các chủ đầu t- dựa vào để có nguồn vốn xây dựng đã cung cấp một nguồn vốn rất lớn cho các chủ đầu t- , các nhà thầu, các nhà sản xuất vật liệu

góp phần quan trọng cho đầu tư - bất động sản. Tuy nhiên tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực BĐS còn khá lớn, tiềm ẩn nhiều nguy cơ bất ổn có nguyên nhân là do - định giá bất động sản thể chấp quá cao hoặc không có tài sản thế chấp thích ứng (kể cả việc do giá thị trường, giảm nhanh), kể cả hiện tượng móc ngoặc, hưởng hoa hồng...

- Nhiều trường hợp có sự móc nối (Do giữa ngân hàng cho vay doanh nghiệp sau kinh doanh BĐS, lãi suất vay quá cao đẩy BĐS lên cao.
- Tổ chức tín dụng tập trung - ưu đãi cho vay vốn cho nhà đầu tư, **chính sách ưu đãi cho người mua, thuê nhà** là những người thực sự có yêu cầu.

III. CÁC KIẾN NGHỊ VÀ GIẢI PHÁP

1. Về thể chế: Một nguyên nhân quan trọng do thể chế: các quy định pháp luật, phân cấp còn nhiều sơ hở dẫn đến tình trạng tùy tiện, thiếu thẩm tra, quản lý nhà nước bị buông lỏng. Vì vậy cần tập trung rà soát sửa đổi bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật nhằm tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước trong đó tập trung vào các nội dung

Pháp luật về đất đai sửa đổi theo hướng: Mọi dự án khu đô thị mới: Nhà nước đều bù giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng cơ sở, hạ tầng xã hội, quản lý đô thị các nhà đầu tư chỉ tham gia dự án đấu giá dự án.

Về quản lý quy hoạch: Cần đưa ra các quy định các chế tài nghiêm khắc trong việc lập và quản lý quy hoạch: Quy hoạch phải đi trước một bước, chấm dứt tình trạng “Thỏa thuận Quy hoạch” giao cho chủ đầu tư thực hiện “Quy hoạch chi tiết”.

Không được cấp phép dự án khi chính quyền có quy hoạch (chậm nhẹn chắc, bài học của TQ trong cải tạo, xây dựng mới ở Bắc Kinh, Thượng Hải, Thẩm Quyển đáng cho ta học tập).

Sửa đổi, bổ sung và thực hiện nghiêm việc cấp giấy phép kinh doanh, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, theo đúng loại hình “kinh doanh có điều kiện” đảm bảo năng lực chuyên môn và tài chính. Tổng Kiểm tra năng lực của tổ chức này và thu hồi giấy phép hoạt động của các đơn vị không đủ điều kiện.

Sửa đổi bổ sung việc đánh thuế nhà: Trên nguyên tắc quy định diện tích tối thiểu cho gia đình - đầu tư thuế suất bằng không diện tích nhà ở vượt càng lớn đánh thuế lũy tiến (cho người giàu) đảm bảo công bằng xã hội, chống đầu cơ.

Sửa đổi bổ sung các quy định **chế tài** xử lý nghiêm các chủ thể tham gia quá trình hình thành BĐS đặc biệt liên quan đến người có chức, có quyền sách nhiễu, tham nhũng trong quá trình thụ lý hồ sơ cấp dự án. Các quy định công khai **minh bạch** và các quy định nhằm tạo điều kiện cho việc giám sát của nhân dân, các đoàn thể các tổ chức xã hội nghề nghiệp.

Xóa bỏ việc đền bù hình thức nhà **tái định c-** ở các thành phố. Chuyển thành hình thức đền bù theo giá thị trường để dân tự tự lựa chọn hình thức tái định c- : đi thuê, mua nhà trả góp, mua nhà giá rẻ, giá cao, biệt thự theo hoàn cảnh của từng gia đình không bị “bắt phải đến ở nhà tái định c- trong khu nhà tái định c- (chất lượng kém, không đồng bộ, không phù hợp về địa điểm, hướng nhà, tầng nhà... đã thế nhà n-ớc lại phải bỏ tiền ra làm nhà, miễn tất cả các loại thuế, tiền sử dụng đất...)

Sửa đổi bổ sung việc mở rộng đối tượng và điều kiện người n-ớc ngoài mua nhà ở tại Việt Nam.

Sớm ban hành Nghị định về **nhà cho thuê** nhằm khuyến khích các nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê – chủ yếu với diện tích nhỏ 25 – 50m²/hộ, đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư và chế tài đối với trường hợp bên thuê vi phạm (nhà ở thời bao cấp). Đây là loại nhà **thích hợp nhất** đối với người thu nhập thấp, đối tượng gia đình trẻ đang chiếm số đông trong xã hội ở Việt Nam mà thu nhập bình quân GDP còn thấp.

2. Các giải pháp khác

2.1. Tập trung rà soát tất cả các dự án nhà ở: trên cơ sở định hướng quy hoạch, dự báo dân số, dự báo kinh tế, khả năng kinh tế của người dân, khả năng của chủ đầu tư : để quyết định :

- Loại dự án thu hồi giấy phép.
- Loại dự án tạm dừng.
- Loại dự án điều chỉnh quy mô, cơ cấu phù hợp với quy hoạch, phù hợp với nguồn cầu của thị trường chủ yếu cho loại hình cho thuê, thuê mua, mua trả góp.

Để thực hiện tốt điều này cần rất quyết liệt có sự tham gia của cơ quan cấp trên (đối với thành phố), của Hội đồng Nhân dân các cấp và tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp trong việc rà soát đánh giá. Đồng thời **phải công khai toàn bộ các dự án trên địa bàn** trên phương tiện thông tin đại chúng (báo in , báo điện tử) cho mọi người được biết:

- Quy mô dự án;
- Vốn thực hiện dự án;
- Chủ đầu tư dự án;
- Tổng tiến độ dự án (cập nhật hàng tháng).

Có như vậy mới khách quan, minh bạch nếu chỉ để cho cơ quan quản lý nhà nước địa phương thực hiện sẽ kéo dài để thỏa hiệp (vì chính họ là người cấp phép dự án).

2.2. Trong khi chờ đợi sửa đổi luật đất đai bắt đầu từ năm 2013 ngừng cấp phép mọi dự án mới phải thu hồi đất cho các chủ đầu tư. Nhà nước lập Quy hoạch, Quản lý quy hoạch từ giai đoạn đầu tư giải phóng mặt bằng, xây

dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội (nhà trẻ, mẫu giáo, trường học, bệnh viện ...) các nhà đầu tư chỉ tham gia đầu tư dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.

2.3. Xây dựng mô hình chính quyền quản lý đô thị theo hướng tập trung một đầu mối quản lý (không giao cho các chủ đầu tư mạnh mẽ như hiện nay) và quản lý đô thị thông qua hợp đồng với các doanh nghiệp dịch vụ quản lý chuyên ngành.

2.4. Định kỳ 3 tháng tổ chức các đoàn thanh tra thực hiện các giải pháp do Chính phủ, Ủy ban Nhân dân Tỉnh ban hành đặc biệt với các thành phố lớn (có sự tham gia của các tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp ở Trung ương và địa phương).

2.5. Tổng kiểm tra các nguồn vốn của các dự án để xử lý kịp thời các vi phạm trong bảo lãnh, cấp vốn, huy động vốn.

2.6. Trong quá trình rà soát phát hiện những vụ sai phạm trong quản lý quy hoạch, cấp phép dự án cần xử lý nhanh, kịp thời (đặc biệt đối với các sai phạm tham nhũng trong “đường dây dự án”, trong việc huy động vốn trái pháp luật và lừa đảo dự án...).

Trên đây là một số ý kiến đóng góp với quý ủy ban về vấn đề “Thực trạng và giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho thị trường BĐS nhằm ổn định Kinh tế vĩ mô, thúc đẩy sản xuất kinh doanh và đảm bảo an ninh xã hội.

Tổng Hội Xây dựng Việt Nam mong được quý Ủy ban quan tâm nghiên cứu. Chúng tôi xin trân trọng cảm ơn quý Ủy ban về sự hợp tác với Tổng Hội Xây dựng Việt Nam trong thời gian qua.

Nhân dịp năm mới chúc Ủy ban Kinh tế Quốc hội đạt được nhiều kết quả trong hoạt động của Quốc hội, chúc các thành viên Ủy ban mạnh khỏe hạnh phúc.

Xin chân thành cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng TW Đảng, CP, QH;
- Liên hiệp các Hội KHKT VN;
- Các Bộ XD, KHĐT;
- Lưu VP.

**TM. ĐOÀN CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH**

TRẦN NGỌC HÙNG (đã ký)