

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN THỊ KIM ANH

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI, 2018

VIỆN HÀN LÂM KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI

NGUYỄN THỊ KIM ANH

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI
TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**Chuyên ngành: Luật Hiến pháp và Luật Hành chính
Mã số: 838.01.02**

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC
PGS.TS BÙI THỊ ĐÀO**

HÀ NỘI, 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng các số liệu và những kết quả trong luận văn Thạc sĩ Luật Hiến pháp và Luật hành chính “*Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng*” là hoàn toàn trung thực mọi số liệu và thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Kim Anh

LỜI CẢM ƠN

Để thực hiện và hoàn thành đề tài luận văn này bản thân tôi đã nhận được nhiều sự giúp đỡ, động viên từ nhiều cơ quan, tổ chức và cá nhân:

Trước tiên tôi xin chân thành gửi lời biết ơn sâu sắc đến Ban giám đốc, các khoa, phòng và quý thầy, cô trong Học viện khoa học xã hội đã nhiệt tình truyền đạt những kiến thức quý báu cho tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn thạc sĩ Luật hiến pháp và luật hành chính. Tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn sâu sắc đến PGS.TS Bùi Thị Đào - Khoa hành chính - Đại học Luật Hà Nội, người đã trực tiếp hướng dẫn, định hướng chuyên môn và dành thời gian, tâm huyết hướng dẫn tôi hoàn thành Luận văn này.

Đồng thời tôi cũng xin cảm ơn Viện Nghiên cứu Kinh tế - Xã hội thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng, Công ty Quản lý nhà chung cư (thuộc Sở Xây dựng) thành phố Đà Nẵng, ... đã giúp đỡ cho tôi những tư liệu quý báu liên quan đến luận văn.

Cám ơn lãnh đạo Đảng ủy, HĐND, UBND phường Thọ Quang - Quận Sơn Trà - Thành phố Đà Nẵng đã động viên và tạo điều kiện mọi mặt để tôi được tham gia học tập chương trình cao học Luật Hiến pháp và Luật hành chính.

Mặc dù bản thân đã rất cố gắng trong quá trình thực hiện Luận văn, tuy nhiên cũng không sao tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả mong nhận được sự góp ý của quý thầy, cô và bạn bè.

Xin trân trọng cảm ơn!

Học viên

Nguyễn Thị Kim Anh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI	6
1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.....	6
1.2. Nguyên tắc quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.....	7
1.3. Mục đích quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.....	9
1.4. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.....	11
1.5. Những yếu tố tác động đến công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.	17
1.6. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về nhà ở xã hội ở trong nước và ngoài nước.....	20
Chương 2. THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	25
2.1. Vài nét tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng.....	25
2.2. Mục tiêu quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố.....	29
2.3. Tình hình quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.....	30
2.4. Thanh tra, giải quyết, khiếu nại tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở xã hội.....	39
2.5. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian qua.....	39
2.6. Nguyên nhân tồn tại quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.....	45
2.7. Những bài học kinh nghiệm rút ra đối với Việt Nam và thành phố Đà Nẵng.....	46
Chương 3. QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	48

3.1. Quan điểm, mục tiêu, định hướng phát triển và quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đến năm 2020	48
3.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng	54
KẾT LUẬN	60
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	

BẢNG CÁC TỪ VIẾT TẮT

NOXH	Nhà ở xã hội
QLNN	Quản lý nhà nước
UBND	Ủy ban nhân dân
SDĐ	Sử dụng đất
BĐS	Bất động sản
CBCNVC	Cán bộ công nhân viên chức
GCNQSHN	Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà
HDB	Nhà ở và phát triển
KLHC	Công ty nhà ở của nhà nước

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Số hiệu	Tên bản biểu	Trang
Bảng 2.1.	Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Thành phố phê duyệt thực hiện năm 2012 (đợt 1)	30
Bảng 2.2.	Hiện trạng sử dụng đất thành phố Đà Nẵng đến 31/12/2016	32
Bảng 2.3.	Ý kiến đánh giá về chất lượng các dịch vụ, xây dựng và thiết kế tại các khu chung cư nhà ở xã hội	34
Bảng 2.4.	Bảng cân đối nguồn cung	36
Bảng 2.5.	Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng đến năm 2020	50

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Nhà ở là vấn đề nan giải và cấp thiết nhất trong đời sống của mỗi người dân. Một trong những nhiệm vụ, giải pháp về chính sách xã hội nói chung và an sinh xã hội nói riêng được Nghị quyết Hội nghị lần thứ 5 – Ban Chấp hành Trung ương (khóa XI) nhấn mạnh là bảo đảm mức tối thiểu về một số dịch vụ xã hội cơ bản cho người dân – trong đó có bảo đảm nhà ở tối thiểu là: Cải thiện điều kiện nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp ở đô thị, từng bước giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp và học sinh, sinh viên. Có cơ chế hỗ trợ nhà ở cho người thu nhập thấp ở đô thị phù hợp cho đối tượng có nhu cầu thuê, mua nhà ở. Tập trung khắc phục những khó khăn về đất đai, quy hoạch, vốn, thủ tục, tạo điều kiện cho các tổ chức kinh doanh tham gia thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội, có chính sách ưu đãi cho doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu công nghiệp.

Trong nhiều năm qua, Nhà nước ta đã có rất nhiều cố gắng trong việc tạo dựng nhà ở cho các đối tượng khó khăn về chỗ ở trong xã hội, những văn bản, những chính sách đã được ban hành nhằm khuyến khích các cá nhân tự tạo dựng nhà ở, các thành phần kinh tế tham gia tạo dựng nhà ở để giải quyết nhu cầu bức thiết của các đối tượng trong xã hội. Được coi là một trong những đơn vị luôn đi đầu trong việc cố gắng giải quyết những bức xúc về nhà ở trên địa bàn thành phố, Đà Nẵng trong những năm qua đã thực hiện chủ trương gắn phát triển kinh tế với giải quyết các vấn đề xã hội, chính sách an sinh xã hội, quan tâm nhân tố con người... và đã đạt được những kết quả tích cực.

Để thực hiện mục tiêu “Có nhà ở” thời gian vừa qua, thành phố đã ban hành nhiều chính sách trong lĩnh vực này như: Quyết định số 140/2005/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2005 phê duyệt Đề án Đảm bảo có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2005 – 2010; Quyết định

số 61/2008/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 Ban hành Quy định về chính sách hỗ trợ người có công với cách mạng cải thiện nhà ở trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 3882/2009/QĐ-UBND ngày 26/5/2009 phê duyệt Đề án Xây dựng 7000 căn hộ phục vụ chương trình có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng...

Tuy nhiên, thực tiễn cuộc sống cho thấy các cơ chế, chính sách và mô hình áp dụng vẫn còn những hạn chế, bất cập nhất định cần được tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện để đẩy nhanh tiến độ thực hiện mục tiêu “Có nhà ở”, nhất là cho người thu nhập thấp trên địa bàn thành phố. Vấn đề nhà ở nói chung và nhà ở cho người thu nhập thấp nói riêng ngày càng trở nên bức xúc. Với thực tế trên đang đặt ra nhiều vấn đề cần nghiên cứu giải quyết, nhằm góp phần tìm lời giải cho bài toán nhà ở cho người thu nhập thấp ở các đô thị lớn nói chung và thành phố Đà Nẵng nói riêng. Đề tài “*Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng*” mà tôi lựa chọn để làm Luận văn tốt nghiệp Cao học Luật Hành chính - Hiến pháp cũng nhằm góp phần giải quyết những bất cập nói trên.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

2.1. Đến nay đã có nhiều tổ chức, cá nhân nghiên cứu về vấn đề nhà ở xã hội:

Trên phạm vi cả nước đã có nhiều công trình của các nhà khoa học đề cập đến vấn đề này ở những góc độ khác nhau như: TS. Hoàng Xuân Nghĩa, PGS,TS. Nguyễn Khắc Thanh (Đồng chủ biên): Nhà ở cho người có thu nhập thấp ở các đô thị lớn hiện nay, kinh nghiệm Hà Nội, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội. 2009. .Viện Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh và Viện Nghiên cứu Kiến trúc (Bộ Xây dựng): Giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp ở Thành phố Hồ Chí Minh, đề tài do WB tài trợ, 2002.

Ở thành phố Đà Nẵng có một số công trình của các nhà khoa học đề cập đến vấn đề này ở những góc độ khác nhau như:

- Tạp chí: PGS, TS Lê Văn Đính: Giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp tại Đà Nẵng – Thực trạng và giải pháp, Tạp chí Phát triển kinh tế - xã hội số 35/2012. TS Huỳnh Năm: Hoàn thiện chính sách nhà ở thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Tạp chí Phát triển kinh tế - xã hội số 35/2012.

- Các Báo Trung ương và địa phương có các bài viết về nhà ở xã hội ở Đà Nẵng như: “Đà Nẵng thay đổi chính sách để chống đầu cơ đất”, chuyên đề Kinh doanh bất động sản, Website <http://vnexpress.net/>, ngày 16-11-2004. Nhà cho người nghèo: Nơi có - nơi không? Báo Lao Động ngày 20/07/2012, tr 1, 3. Nguyễn Xuân Quang (Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP đầu tư Nam Long): Làm thế nào để có nhà ở giá thấp. Báo Công an Đà Nẵng số 97, ngày 23.4.2012, tr 8. L. Thanh. Người thu nhập thấp sẽ được vay tiền mua nhà. Tuổi trẻ ngày 29/3/2012, tr2. Khánh Hiền: Thu hồi dự án nhà ở cho công nhân vì chủ đầu tư "chạy làng. Báo Dân trí. 28.4.2012 Nguyễn Phước: Đà Nẵng Hắt hiu nhà thu nhập thấp. Báo Đà Nẵng cuối tuần, Chủ nhật ngày 15.4.2012, tr 4. Hữu Trà: Khởi công nhiều khu nhà ở xã hội tại Đà Nẵng. Báo Thanh Niên ngày 07/07/2013 03:10, trang 4.

2.2. Nhìn chung, các tác phẩm sách, báo, công trình khoa học đã phản ánh rất nhiều góc độ khác nhau về tình hình thị trường bất động sản nói chung, nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp ở các đô thị nói riêng. Mặc dù các tác phẩm, tác giả đã phản ánh tình trạng cấp thiết cần có nhà ở xã hội và đề xuất được những giải pháp để ổn định đời sống của người dân trong tiến trình công nghiệp hóa, đô thị hoá. Tuy nhiên, cho đến nay chưa có một công trình nghiên cứu một cách có hệ thống, sâu sát, đầy đủ về cơ chế, chính sách về nhà ở xã hội trong quá trình công nghiệp hoá, đô thị hoá ở thành phố Đà Nẵng. Vì vậy, bản thân tôi mạnh dạn đăng ký thực hiện đề tài của luận văn: “*Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội từ thực tiễn thành phố Đà Nẵng*”, nhằm qua đó làm sáng tỏ thêm những vấn đề lý luận và thực tiễn trong việc giải quyết vấn đề nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, góp phần vào

việc giải quyết chương trình Thành phố”4 an” (An sinh xã hội, An toàn vệ sinh thực phẩm, An ninh trật tự, An toàn giao thông) “ Chương trình 3 có ” của thành phố Đà Nẵng.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Nghiên cứu các hoạt động về quản lý nhà ở xã hội ở nước ta hiện nay. Từ đó, đề xuất các giải pháp góp phần từng bước hoàn thiện quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trong thời gian tới.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

- Làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về nhà ở xã hội ở nước ta trong giai đoạn hiện nay.

- Phân tích, đánh giá thực trạng, phương pháp, cách thức thực hiện quản lý nhà ở xã hội; nêu rõ những thành tựu và hạn chế, bất cập trong quản lý nhà nước về nhà ở xã hội ở thành phố Đà Nẵng.

- Đề xuất một số giải pháp để quản lý và giải quyết hiệu quả nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong thời gian đến.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Nhà ở xã hội trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

- Về nội dung: đề tài chỉ nghiên cứu vấn đề quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trong tiến trình công nghiệp hoá, đô thị hoá ở thành phố Đà Nẵng.

- Về không gian: thành phố Đà Nẵng.

- Về thời gian: từ năm 2006 đến nay.

5. Cơ sở lý luận và phương pháp nghiên cứu

5.1. Cơ sở lý luận

Đề tài được thực hiện dựa trên các quan điểm, chủ trương của Đảng, Nhà

nước ta về nhà ở xã hội.

5.2. Phương pháp nghiên cứu

- Hệ thống hóa, tổng hợp các tài liệu trong và ngoài nước hình thành cơ sở lý luận và thực tiễn vấn đề nhà ở xã hội ở đô thị.

- Luận văn được thực hiện dựa trên cơ sở các phương pháp chủ yếu như: Phương pháp phân tích, phương pháp so sánh, phương pháp thống kê, phương pháp tổng hợp và các phương pháp khác, kết hợp lý luận và thực tiễn để giải quyết vấn đề đặt ra.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

6.1. Ý nghĩa lý luận: Tổng kết lý luận và kinh nghiệm quốc tế, các địa phương trong nước trong lĩnh vực giải quyết nhà ở xã hội.

6.2. Ý nghĩa thực tiễn: Kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần cụ thể hóa Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 và Chương trình “3 có” – có nhà ở, có việc làm, có nếp sống văn minh đô thị - của Thành phố Đà Nẵng.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài Phần Mở đầu; Kết luận và Kiến nghị, Tư liệu tham khảo; Luận văn được kết cấu thành 3 chương.

Chương 1: Cơ sở lý luận về nhà ở xã hội.

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước về nhà ở xã hội tại địa bàn Thành phố Đà Nẵng.

Chương 3: Quan điểm, giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội từ thực tiễn Thành phố Đà Nẵng.

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

1.1. Khái niệm quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

Khái niệm về nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở thuộc sở hữu của cơ quan nhà nước hoặc loại hình nhà được quản lý và sở hữu bởi các cơ quan nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận. Mục đích của những ngôi nhà này là được xây dựng để cung cấp nhà ở giá rẻ cho những một số đối tượng được ưu tiên theo chính sách của nhà nước. Một số đối tượng có thể kể đến là: công chức của nhà nước chưa có nhà ổn định, người có thu nhập thấp... Tất nhiên tiền thuê nhà ở xã hội sẽ rẻ hơn nhiều so với giá cả trên thị trường nói chung để tạo điều kiện hỗ trợ cho việc “an cư lập nghiệp”.

Ở Việt Nam, nhà ở xã hội được nêu tại Điều 47 *Luật Nhà ở* năm 2005 như sau: Nhà ở xã hội tại đô thị phải là nhà chung cư được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung của pháp luật về xây dựng và có số tầng đúng theo quy định của từng loại đô thị; Diện tích mỗi căn hộ không quá 60m² sàn và được hoàn thiện theo cấp, hạng nhà ở; Nhà ở xã hội phải bảo đảm các tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của từng loại đô thị. [14].

Khái niệm quản lý, quản lý nhà nước

Quản lý là một tất yếu khách quan do lịch sử quy định, là sự tác động chỉ huy, điều khiển các quá trình xã hội và hành vi hoạt động của con người để chúng phát triển phù hợp với quy luật đạt tới mục đích đề ra và đúng ý chí của người quản lý.

Trong hoạt động quản lý thì chủ thể quản lý là con người hay tổ chức con người; chủ thể quản lý phải là đại diện có uy tín, có quyền hạn và trách nhiệm liên kết, phối hợp những hoạt động riêng lẻ từng cá nhân hướng tới

mục tiêu chung nhằm đạt được kết quả nhất định trong quản lý, còn khách thể trong quản lý là trật tự, trật tự này được quy định bởi nhiều loại quy phạm khác nhau như: quy phạm đạo đức, quy phạm chính trị, quy phạm tôn giáo, quy phạm pháp luật.

Quản lý nhà nước là một dạng quản lý đặc biệt, là hoạt động tổ chức, điều hành của quyền lực nhà nước trên các phương diện lập pháp, hành pháp, tư pháp nhằm thực hiện các chức năng đối nội và đối ngoại của nhà nước.

Khái niệm quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

Quản lý nhà nước về NOXH là một bộ phận của QLNN nên nó có những đặc trưng vốn có, ngoài ra nó có chủ thể, nguyên tắc quản lý riêng hay nói cách khác: Quản lý nhà nước về NOXH là quá trình các cơ quan, cá nhân trong bộ máy nhà nước đề ra các chủ trương, chính sách, xây dựng hệ thống văn bản pháp luật và sử dụng nó để điều chỉnh các hoạt động quản lý nhằm đạt những yêu cầu, mục đích của mình về nhà ở xã hội.

1.2. Nguyên tắc quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

1.2.1. Bảo đảm sự quản lý tập trung thống nhất của Nhà nước

Nhà ở xã hội có vai trò rất lớn đối với sự phát triển kinh tế, xã hội từ đó cho thấy, việc nhà nước thống nhất quản lý về nhà ở xã hội là cần thiết. Nhà nước có vai trò quan trọng, không thể thiếu trong việc hỗ trợ về cơ chế, chính sách, quy hoạch, xây dựng hạ tầng, mặt bằng, đất đai, tài chính, lãi suất.

Để thực hiện quản lý nhà ở xã hội điều đó cần phải có sự thống nhất quản lý phân bổ, quy hoạch về đất đai, việc giao cho thuê, thu hồi, chuyển mục đích sử dụng NOXH phải tuân theo quy định của luật luật Đất đai và các quy định khác của pháp luật có liên quan

Quyền quản lý tập trung thống nhất của nhà nước được thực hiện theo luật pháp và được thể hiện trên nhiều mặt như: đại diện quyền quốc gia về lãnh thổ, quyền giao đất hoặc cho thuê đất đối với các tổ chức hộ gia đình, cá nhân, trong và ngoài nước, quyền định giá, điều tiết thu nhập từ đất đai, quyền

kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất và xử lý vi phạm Pháp luật đất đai....

1.2.2. Đảm bảo kết hợp quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà ở xã hội

Nghị định 34 ngày 22/4/2013 Nghị định về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được thực hiện thống nhất, có sự phối hợp chặt chẽ, sự phân giao trách nhiệm quản lý rõ ràng giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan; bảo đảm duy trì và phát triển quỹ nhà ở này.

Việc sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đúng mục đích, bảo đảm hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được quản lý, sử dụng bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

Phải có văn bản pháp luật rõ ràng kết hợp tốt giữa quyền sở hữu nhà nước và quyền của người sử dụng nhà ở.

1.2.3. Đảm bảo sự kết hợp hài hoà các lợi ích

Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước với đối tượng sử dụng NOXH; giữa lợi ích kinh tế của các tổ chức phi lợi nhuận với lợi ích của nhà nước, giữa lợi ích trước mắt và lợi ích lâu dài; bảo đảm cho người thuộc đối tượng được nhà nước ưu tiên đáp ứng nhu cầu về nhà ở theo Luật nhà ở được hưởng chế độ sở hữu NOXH.

Việc bảo đảm kết hợp hài hòa giữa các lợi ích được thực hiện thông qua chỉnh trang đô thị, quy hoạch, bố trí sử dụng đất, chính sách tài chính, hỗ trợ về NOXH và các quy định về quyền, nghĩa vụ của nhà nước và của đối tượng tượng được hưởng.

Xây dựng nhà ở xã hội là một việc làm có ý nghĩa hết sức quan trọng về chính trị, xã hội, kinh tế, văn hoá, đòi hỏi sự quan tâm của cả hệ thống chính trị, phải thống nhất và kết hợp hài hòa giữa các cơ quan chức năng, các nhà quản lý, các nhà xây dựng và người dân.

1.2.4. Đảm bảo an sinh xã hội

Có chỗ ở thích hợp, ổn định là một trong những quyền cơ bản của con người là động lực cho con người hướng đến một cuộc sống an lành.

Nhà nước ban hành nhiều chính sách, triển khai nhiều công trình, dự án thu hút nhà đầu tư, quy hoạch, chỉnh trang đô thị, quan tâm xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp...đảm bảo an sinh xã hội.

Điều 34 Hiến pháp năm 2013 đã chính thức tuyên bố về quyền an sinh xã hội của người dân: công dân có quyền được bảo đảm an sinh xã hội. Mục tiêu đến năm 2020, cả nước cơ bản hình thành hệ thống an sinh xã hội bao phủ toàn dân có nhiều chính sách như: Bảo hiểm xã hội, bảo đảm người dân có việc làm, quan tâm chăm sóc người già, trẻ em có hoàn cảnh khó khăn [16].

1.3. Mục đích quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

- Đảm bảo sử dụng NOXH có hiệu quả

Vấn đề nhà ở là tiền đề quan trọng góp phần nâng cao đời sống của người dân, ổn định xã hội, kinh tế phát triển xây dựng thành phố văn minh. Tuy nhiên, trên thực tế thì những hỗ trợ, ưu đãi vẫn chưa thực sự phù hợp và đạt kết quả như mong muốn, nhiều người thu nhập thấp vẫn chưa sở hữu được nhà ở. Vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp đã trở nên bức xúc và có tầm quan trọng đặc biệt. Sự khó khăn, bức xúc về nơi ăn chốn ở của một bộ phận dân cư đang là vấn đề nghị sự chung, nếu không được giải quyết tốt sẽ ảnh hưởng tiêu cực tới đề tăng trưởng, ổn định xã hội, vai trò vị thế của thành phố. Vì thế, Nhà nước phải có biện pháp can thiệp phải có quy định về sử dụng NOXH.

Phải có sự phân công trách nhiệm rõ ràng cho từng ngành, cá nhân, phát hiện sai phạm báo cáo kịp thời. Người chịu trách nhiệm trực tiếp là người đứng đầu UBND cấp tỉnh, thành.

- Đảm bảo tính công bằng trong quản lý và sử dụng nhà ở xã hội

Các chính sách quản lý của nhà nước, phải bảo đảm sự phân bổ hợp lý

giữa lợi ích thu được với chi phí phải bỏ ra tương ứng cho các đối tượng được hưởng chế độ NOXH khác nhau.

Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước căn cứ theo Điều 10, Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Căn cứ vào nguyên tắc chấm điểm và thang điểm quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở hoặc cơ quan quản lý nhà ở (nếu được ủy quyền) quy định cụ thể tiêu chí lựa chọn các đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước đang được giao quản lý cho phù hợp.

- Đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước cấp tỉnh

Về kinh tế, bước đầu đã thu hút một lượng lớn vốn đầu tư trong lĩnh vực nhà ở xã hội, góp phần làm cho kinh tế thành phố tăng trưởng.

Về văn hóa - xã hội, góp phần thay đổi nhà ở từ ngôi nhà cấp 4 chật chội, đơn sơ, không có đường thoát nước sang nhà chung cư cao tầng hiện đại, có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, có khu vui chơi, cây xanh.

Về quy hoạch, các khu đô thị mới được hình thành đồng thời với chỉnh trang đô thị khang trang, cơ sở hạ tầng đảm bảo đường sá rộng rãi thoáng đãng, có mương cống thoát nước, cây xanh.

Về xã hội hóa thông qua đấu giá đã thu hút nhiều chủ thầu trong và ngoài nước đến đầu tư xây dựng với những chính sách ưu đãi: đất đai, qui hoạch, về vốn..

Ngoài ra, còn tạo nguồn thu cho NSNN từ nguồn đất đai bao gồm:

Tiền sử dụng đất: giao đất có thu tiền SDD; chuyển mục đích SDD từ đất được Nhà nước giao không thu tiền SDD sang đất được Nhà nước giao có thu tiền SDD; chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD.

Các khoản thu nhập khác từ quy hoạch đất đai, bố trí cơ sở hạ tầng: UBND cấp tỉnh có thể tạo ra các khoản thu nhập từ cho thuê, góp vốn bằng đất hoặc trực tiếp tham gia đầu tư và kinh doanh đất đai nhằm tạo ra lợi nhuận từ đất đai; các khoản thu từ việc xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai; tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và SDD.

Thuế: là nguồn thu theo nghĩa vụ được quy định bởi pháp luật, là nguồn thu chủ yếu của ngân sách Nhà nước mà quận, huyện được quyền thu và giữ lại theo quy định, ngoài ra các khoản phí, lệ phí cũng là những khoản thu không nhỏ cho ngân sách nhà nước cấp tỉnh.

Đối với quỹ nhà ở do nhà nước đầu tư dành để cho thuê, trong quá trình khai thác, sử dụng quỹ nhà ở này không bị mất đi mà tài sản nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, vẫn đảm bảo khả năng thu hồi vốn để tái đầu tư thông qua việc thu tiền cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở. Sau một quá trình khai thác tối thiểu từ 20 – 30 năm, nếu người thuê không còn nhu cầu sử dụng thì nhà nước sẽ cải tạo, xây dựng lại hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng để đạt hiệu quả cao hơn. Tại thời điểm đó, quỹ nhà đất này vẫn thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và sẽ có giá trị kinh tế cao hơn nhiều so với thời điểm hiện nay.

Quỹ nhà ở xã hội sẽ góp phần cung cấp cho thị trường bất động sản (BDS) một nguồn cung lớn, tạo điều kiện giảm bớt sức nóng về nhu cầu nhà ở trên thị trường hiện nay.

1.4. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

1.4.1. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở xã hội

Đây chính là quá trình nhà nước sử dụng công cụ pháp luật trong quản lý để điều chỉnh hành vi của chủ thể bị quản lý: Xây dựng, tổ chức thực hiện chiến lược phát triển quỹ đất, quy hoạch, kế hoạch NOXH trên phạm vi cả nước và ở từng địa phương; Thống kê, kiểm kê, theo dõi quỹ đất bố trí xây dựng NOXH.

Giao nhà, cho thuê NOXH, thu hồi nhà, chuyển mục đích sử dụng NOXH; cấp, thu hồi giấy phép theo quy định của pháp luật về NOXH; tuyên truyền, phổ biến pháp luật về NOXH; kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về NOXH, giải quyết khiếu nại về NOXH.

Công tác xây dựng văn bản pháp luật là rất quan trọng không thể thiếu đối với hoạt động QLNN nói chung, lĩnh vực về NOXH nói riêng. Căn cứ vào việc ban hành văn bản mà cơ quan chức năng xét hỗ trợ, bố trí nhà theo đúng quy định của pháp luật; văn bản pháp luật nói chung và văn bản pháp luật trong lĩnh vực NOXH nói riêng mang tính chất Nhà nước.

Khi tiến hành kiểm tra, thanh tra, giám sát hoạt động quản lý nhà nước về nhà ở xã hội thì căn cứ vào văn bản pháp luật về NOXH để xem xét, đánh giá, biện pháp khắc phục để triển khai, thực hiện tốt.

1.4.2. Thực hiện các nghiệp vụ quản lý nhà ở xã hội

1.4.2.1. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất dành cho nhà ở xã hội

Quy hoạch đất đai để bố trí xây dựng NOXH là sự tính toán, phân bổ đất đai một cách cụ thể về số lượng, chất lượng, vị trí, không gian đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế và xã hội.

Kế hoạch hóa NOXH là đưa ra thời gian, dự kiến, biện pháp, địa điểm chỉ tiêu thực hiện để quy hoạch đất bố trí xây dựng NOXH.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt để bố trí NOXH là căn cứ và là điều kiện bắt buộc để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng để bố trí NOXH.

Trong công tác quy hoạch cần đảm bảo tính chiến lược và thực thi. Việc thực thi cần tuân thủ theo các nội dung đã quy hoạch, hạn chế tối đa việc điều chỉnh, bổ sung. Bên cạnh quy hoạch sử dụng đất để bố trí NOXH còn có các quy hoạch trong công tác quản lý nhà nước về đất đai: quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội, quy hoạch vùng, quy hoạch xây dựng đô thị và khu dân cư nông thôn...

Các địa phương phải công bố qui hoạch xây dựng, qui hoạch phát triển nhà ở, quỹ đất và địa điểm cụ thể dành để phát triển NOXH để bảo đảm sự gắn kết với các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở thương mại ...

Lập kế hoạch phát triển nhà ở xã hội 5 năm và hàng năm cho địa phương mình, trong đó xác định cụ thể loại nhà ở, nhu cầu về diện tích nhà ở, cơ cấu căn hộ dành để cho thuê, cho thuê mua, cân đối cụ thể các nguồn vốn đầu tư phù hợp theo quy định, ngoài ra có cơ chế khuyến khích để kêu gọi các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội.

Việc qui hoạch đất đai để xây dựng nhà ở xã hội cần phải được tính toán phù hợp với định hướng phát triển của thành phố, được thể hiện trong qui hoạch sử dụng đất của mỗi địa phương và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển giao thông.

Các địa phương cũng được phép quyết định lựa chọn chủ đầu tư, phê duyệt các dự án và tổ chức chỉ đạo việc triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu của địa phương trong từng giai đoạn.

1.4.2.2. Quản lý quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội

Quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội sẽ được UBND cấp tỉnh, thành phố có thẩm quyền xác định, bố trí để xây dựng nhà ở xã hội.

Căn cứ điều kiện cụ thể của từng địa phương, UBND cấp tỉnh được xem xét, quyết định việc dành một phần diện tích đất trong các dự án phát triển nhà ở thương mại và khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phát triển nhà ở xã hội nhưng trong mọi trường hợp đều không vượt quá 20% diện tích đất ở của dự án. Khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của diện tích đất này được trừ vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất mà chủ đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định, nếu khoản chi phí đó lớn hơn số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp thì

khoản chênh lệch đó sẽ được hoàn trả từ vốn ngân sách nhà nước ngay sau khi chủ đầu tư bàn giao diện tích đất đã có hạ tầng cho cơ quan được UBND cấp tỉnh chỉ định.

1.4.2.3. Quản lý thiết kế, kỹ thuật xây dựng nhà ở xã hội

Nguyên tắc lựa chọn loại nhà và thiết kế mẫu căn hộ phải tuân theo tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội tại đô thị được quy định khoản 2 Điều 47 Luật Nhà ở 2005 như sau:

- Nhà ở xã hội tại đô thị loại đặc biệt phải là nhà năm hoặc sáu tầng.
- Tại các đô thị loại 1, loại 2, loại 3, loại 4 và loại 5 thì nhà ở xã hội không quá sáu tầng.
- Diện tích mỗi căn hộ không quá 60m² sàn và được hoàn thiện theo cấp, hạng nhà ở nhưng không thấp hơn 30m² sàn. [14]
- Theo Nghị định 100/CP/2015 thì diện tích mỗi căn hộ nhà chung cư không quá 70m² sàn và diện tích tối thiểu là 25m². [21]

1.4.2.4. Quản lý giao nhà, cho thuê nhà, thuê mua nhà ở xã hội

Giao nhà, cho thuê nhà ở xã hội là những hình thức mà nhà nước giao quyền sử dụng nhà ở xã hội cho nhóm đối tượng được hưởng có nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội tại Điều 49 của Luật nhà ở 2014 về đối tượng hưởng cho thuê, thuê mua nhà, bán nhà.

- Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ,

công chức, viên chức;

- Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Những đối tượng nằm trong diện được phép thuê nhà ở xã hội : Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập; [16]

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, các địa phương sẽ có những quy định cụ thể và công bố công khai về đối tượng cũng như điều kiện được thuê, thuê mua quỹ nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn của địa phương mình trong từng thời kỳ và với từng dự án cụ thể.

Đối với các trường hợp có mức thu nhập bình quân thấp hơn mức quy định thì UBND cấp tỉnh sẽ căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương và hoàn cảnh cụ thể của từng đối tượng để quyết định việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho phù hợp.

1.4.2.5. Quản lý thu hồi nhà, chuyển mục đích sử dụng nhà ở xã hội

Chuyển mục đích sử dụng NOXH và thu hồi NOXH là việc Nhà nước thực hiện quyền định đoạt của mình đối với NOXH, Nhà nước cho phép đối tượng sử dụng NOXH có nhu cầu thuê, thuê mua hoặc không đáp ứng yêu cầu, sử dụng sai mục đích NOXH thì nhà nước có quyền thu hồi để bố trí cho đối tượng khác có nhu cầu về NOXH.

Nguyên tắc cơ bản của việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các địa phương hiện nay là phải được thực hiện đúng đối tượng. Người thuê, thuê mua không được phép chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời hạn thuê, thuê mua, trừ trường hợp thừa kế nhà ở. Nếu vi phạm thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở đó.

Trong trường hợp đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội sau khi được cấp GCNQSHN nếu bán nhà ở đó thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền ưu tiên mua, trường hợp đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác.

Giá bán lại nhà ở xã hội trong mọi trường hợp đều không được vượt quá giá nhà ở xây dựng mới cùng loại do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm thanh toán.

Đối với các trường hợp có mức thu nhập bình quân thấp hơn mức quy định thì UBND cấp tỉnh sẽ căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương và hoàn cảnh cụ thể của từng đối tượng để quyết định việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho phù hợp.

1.4.3. Thanh tra nhà ở xã hội; giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm về nhà ở xã hội

Thanh tra NOXH nhằm đảm bảo cho việc quản lý, sử dụng NOXH được tuân thủ theo đúng pháp luật. Hằng năm có kế hoạch thanh tra, kiểm tra quản lý về nhà ở xã hội để phát hiện vụ việc sai phạm kịp thời giải quyết đồng thời ngăn chặn việc tái phạm. Qua công tác thanh tra, kiểm tra đề xuất chủ trương, chính sách, pháp luật để kiến nghị bổ sung, chỉnh sửa kịp thời. Thanh tra, kiểm tra có thể thực hiện theo định kỳ hoặc thường xuyên, đột xuất.

Giải quyết khiếu nại, tố cáo là việc cơ quan chức năng giải quyết các kiến nghị của cá nhân, tập thể hoặc tổ chức có liên quan đến các bên hoặc phát hiện một cá nhân, tổ chức đó làm sai, tham ô, nhận hối lộ, ưu ái, bao che... xử lý vụ việc không công bằng liên quan đến quản lý và sử dụng nhà ở xã hội. Hình thức xử lý vi phạm bằng biện pháp hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự.

1.5. Những yếu tố tác động đến công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

1.5.1. Định hướng phát triển đô thị

Trong nhiều năm qua nước ta đã có những bước tăng trưởng mạnh mẽ, tăng trưởng vượt bậc về chính trị, kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng, phát triển du lịch, kiến trúc đô thị...

Lập quy hoạch phát triển đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng, tạo quỹ đất để khai thác, tạo nguồn thu ngân sách; đưa quỹ đất vào thị trường bất động sản, thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tập trung khai thác các quỹ đất để phát triển du lịch, thu hút nhà đầu tư, nhiều công trình, dự án, kiến trúc thượng tầng... rút dần khoảng cách giữa thành thị và nông thôn, dự án khu đô thị, xây dựng hình thành các khu đô thị mới tại khu công nghiệp, làng đại học: Quận Ngũ Hành Sơn, Hòa Vang, Liên Chiểu, Sơn Trà, , các khu chung cư cao tầng với thiết kế nội thất căn hộ phong phú, thoáng mát, có vỉa hè, khu công viên, cây xanh. Tạo nên bộ mặt mới của cả nước về phát triển đô thị.

Đảm bảo lợi ích của nhân dân về tiếp cận các thiết chế kinh tế, văn hóa, xã hội, không gian xanh, môi trường hài hòa, hạ tầng cơ sở, đường xá rộng, thoáng, giao thông đi lại thuận lợi, mương cống đảm bảo thoát nước, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Có chủ trương mở rộng đưa các khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bãi xe xen lẫn các khu dân cư gây ô nhiễm môi trường ra các khu, cụm công nghiệp tập trung, đồng thời chuyển đổi chức năng những khu đất này thành đất phục vụ phát triển đô thị. Nhằm giảm thiểu phát triển đô thị đến tác động môi trường, tạo cảnh quan đô thị, nâng cao hiệu quả quản lý về môi trường.

1.5.2. Nhu cầu sử dụng nhà ở xã hội

Theo tính toán dự báo của các nhà kinh tế dự kiến đến 2020 tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam là 45%, dân số đô thị sẽ tăng thêm khoảng 30 triệu người, nhu

cầu sử dụng NOXH cho các mục đích kinh tế, sinh hoạt tăng lên. Nguyên nhân chủ yếu sau:

- Do tốc độ đô thị hóa cao, thời điểm đẩy mạnh công nghiệp hóa-hiện đại hóa đất nước. Dân số tập trung ở đô thị ngày càng tăng đòi hỏi phải đáp ứng nhu cầu về nhà ở. Một số địa phương chưa khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất đai do đó thị trường đất đai về nhà ở còn hạn chế.

- Do thay đổi cơ cấu tách hộ gia đình, trong thời gian gần đây báo mỗi hộ gia đình chỉ có 2 thế hệ sống chung, nhân khẩu giảm trong hộ.

- Do tăng diện tích bình quân: Trong thời gian đến số hộ gia đình có điều kiện cần nâng cấp, tăng diện tích sử dụng để đảm bảo sinh hoạt cho các thành viên.

Theo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở của Chính phủ, diện tích bình quân đầu người tại các đô thị đến năm 2020 phải đạt mức 29m²/người. Nếu căn cứ theo tiêu chí này thì nhu cầu nhà ước tính phải xây dựng khoảng từ 1.279.820 m² đến 2.805.570 m², tức là khoảng từ 25,96 – 56,11 ngàn căn hộ. [24]

Quản lý nhà nước về NOXH phải gắn liền phát triển kinh tế, quan tâm chú trọng đến các chính sách xã hội. Đồng thời đảm bảo đầy đủ thiết chế văn hóa xã hội tại khu vực nhà ở xã hội.

1.5.3. Thiết chế xã hội

Hiện nay các phong trào "Người tốt, việc tốt", "Nếp sống văn minh, gia đình văn hoá", "Xây dựng văn hóa văn minh, thanh lịch", xây dựng thành phố xanh - sạch – đẹp, xây dựng “Thành phố đáng sống”; cuộc vận động "Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa, xây dựng cuộc sống mới ở các khu dân cư" và các phong trào "Ra quân làm sạch đường phố", "Phòng chống tệ nạn xã hội"... liên tiếp được phát động, triển khai có chất lượng. Nhu cầu của người dân ngày càng nâng cao, đòi hỏi các thiết chế văn hóa - xã hội trong quản lý nhà nước về nhà ở xã hội cũng phải đáp ứng đầy đủ.

Các thiết chế văn hóa – xã hội bao gồm nhà văn hoá, thư viện, nhà hát, rạp chiếu phim, vũ trường, trung tâm văn hóa thông tin - thể dục thể thao, các di tích và bảo tàng, vườn hoa & công viên, khu vui chơi giải trí và dịch vụ... Trong những năm qua, thành phố chú trọng bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể; đầu tư xây dựng nhiều công trình văn hoá lớn như: Nhà hát Trưng Vương, Nhà hát tuồng Nguyễn Hiền Dĩnh, Nhà Biểu diễn đa năng, Bảo tàng Đà Nẵng, nâng cấp Bảo tàng điêu khắc Chăm, Trường Trung học Văn hóa - Nghệ thuật, Nhà Văn hoá Lao động... Hệ thống các thiết chế văn hóa được củng cố và tăng cường; nghiên cứu, phục dựng một số lễ hội dân gian, phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, gắn kết phát triển văn hóa và du lịch có tác dụng đem lại một đời sống tinh thần phong phú, lành mạnh cho mọi tầng lớp nhân dân. Thực tiễn đã khẳng định hệ thống thiết chế văn hóa cơ sở không thể thiếu trong đời sống văn hóa của nhân dân.

Trước đây, trong các khu tập thể và khu nhà ở xã hội không bố trí nơi để tổ chức hội họp, không có điểm thông tin văn hoá giải trí, không có cả sân chơi cho trẻ em và người già, hiện tượng này không phải là hiếm. Lý do là một mặt, chưa có những quy chế chặt chẽ về xây dựng cho các khu chung cư và khu đô thị mới, mặt khác, trong thiết kế, thi công cắt bớt đi phần công trình văn hoá - xã hội để giảm chí phí.

Hiện nay, theo quy định mới nên tất cả các chung cư đều có nhà họp, nhà sinh hoạt cộng đồng. Trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, cùng với việc thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế, Đà Nẵng đã có nhiều nỗ lực đáng kể trong việc nâng cấp và xây dựng các thiết chế văn hóa nhằm đem lại một đời sống tinh thần phong phú, lành mạnh cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố. Đương nhiên, với tư cách là công dân Đà Nẵng, người thu nhập thấp cũng được thụ hưởng đầy đủ các thiết chế văn hoá cộng đồng trên.

Các dịch vụ xã hội thiết yếu bao gồm dịch vụ giáo dục, y tế, chợ, siêu thị, công viên. Giáo dục và đào tạo được đầu tư phát triển cả về số lượng và chất lượng. Mạng lưới các trường, lớp trên địa bàn được quy hoạch theo

hướng đa dạng hóa, xã hội hóa, có cơ cấu hợp lý giữa các ngành học, cấp học. Mạng lưới khám, chữa bệnh từ tuyến thành phố đến các trung tâm y tế quận, huyện, xã, phường ngày càng hoàn thiện. Đến nay 100% phường, xã có trạm y tế; 100% trạm y tế có nữ hộ sinh, y tá, điều dưỡng; 100% xã, phường được công nhận đạt chuẩn quốc gia về y tế. Thành phố đã xây dựng, nâng cấp, cải tạo các bệnh viện, trung tâm y tế, như: Bệnh viện Ung thư, Tâm Thần, Lao Phổi, Phụ Sản - Nhi, bệnh viện Điều dưỡng và Phục hồi chức năng, Trung tâm phòng chống HIV/AIDS, Trung tâm y tế các quận huyện; đầu tư trang thiết bị kỹ thuật hiện đại và đào tạo cán bộ chuyên sâu (mổ tim hở, điều trị vô sinh, phẫu thuật nội soi tiêu hóa, gan mật, ghép thận...), góp phần nâng cao chất lượng khám, chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe cộng đồng.

Các cơ sở giáo dục nhìn chung được xây dựng đầy đủ, đáp ứng nhu cầu người dân, trong đó trường Tiểu học đáp ứng với tỷ lệ cao nhất. Hệ thống chợ/ siêu thị ngoài quận Ngũ Hành Sơn (13,5%) còn các quận khác cũng được đánh giá tốt với tỷ lệ khá cao. Tuy nhiên, các cơ sở y tế và các công viên, khu vui chơi còn quá ít, thậm chí không có, chẳng hạn như gần các khu thu nhập thấp tại quận Sơn Trà chưa có bệnh viện, tại quận Liên Chiểu chưa có khu vui chơi dành cho trẻ em, tại quận Cẩm Lệ chưa có công viên.

1.6. Kinh nghiệm quản lý nhà nước về nhà ở xã hội ở trong nước và ngoài nước

1.6.1. Kinh nghiệm quốc tế quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của một số nước trên thế giới

+ *Hàn Quốc*: So với các nước trong khu vực Hàn Quốc là nước đã đạt được một tỷ lệ phát triển đô thị khá cao, tỷ lệ đô thị hoá đã đạt đến 89%, kể từ năm 2000. Trong quá trình đô thị hóa, khó khăn nhất của Chính phủ Hàn Quốc là thiếu nhà ở. Vì vậy, chính phủ đã có những giải pháp về nhà ở cho các hộ gia đình như sau:

Một là, cung cấp nhà ở công cộng: Chính phủ đã đầu tư một số vốn nhất

định vào các công ty nhà ở Hàn Quốc (Korea National Housing Corporation – KNHC) xây dựng nhà ở công cộng nhằm đảm bảo vấn đề phát triển nhà ở cho các gia đình, đặc biệt là nhà ở cho người có thu nhập thấp. Chính quyền địa phương quy định về giá cả nhà ở cho người thu nhập thấp, KNHC được phép thu hồi đất và có nghĩa vụ phải xây dựng các khu nhà ở diện tích nhỏ, giá thấp và đương nhiên là khoảng lợi nhuận từ các khu này là không đáng kể.

Hai là, Chính phủ kiểm soát diện tích nhà ở: Để khuyến khích các công ty xây nhà cho thuê, xây các căn hộ có diện tích nhỏ, Chính phủ cho phép các công ty này phát hành trái phiếu công ty, loại trái phiếu có khả năng thu hồi được trong lĩnh vực nhà ở, được ưu tiên vay vốn nhà đất, được quyền mua các khu đất dự án của cơ quan nhà nước.

Ba là, hỗ trợ vốn trực tiếp từ “*Chương trình kế hoạch mua nhà lần đầu*” với mức vay lên đến 70% tổng giá trị căn nhà hoặc 100 triệu Won, với lãi suất thấp vào khoảng 6% - 6.5%/năm cho các hộ gia đình muốn mua nhà và lần đầu tiên mua nhà. Ngoài ra Chương trình tiền gửi Chonsei sẽ cung cấp các khoản vay để mua nhà cho những người làm công ăn lương và có thu nhập thấp, chưa có nhà riêng. Khoản vay từ chương trình này có thể lên đến 70% tổng giá trị căn nhà hoặc 60 triệu Won, lãi suất 5.5%/ năm, đối với những người có mức thu nhập thấp nhất thì với mức vay 70% sẽ được hưởng lãi suất 3%/năm. Bên cạnh đó việc nâng cấp các khu định cư cho người có thu nhập thấp cũng có thể vay từ 15-20 triệu Won cho một căn nhà với mức lãi suất 5.5%.

+ *Indonesia:*

Chính phủ Indonesia xây dựng nhà ở dành cho các đối tượng có thu nhập thấp áp dụng chính sách đầu tư bằng vốn ngân sách, đối với nhà ở dành cho cán bộ, công chức cho phép thành lập quỹ tiết kiệm. Chính phủ Indonesia quy định: mỗi dự án nhà ở bắt buộc phải thực hiện phát triển các loại nhà theo tỷ lệ 1:3:6 (tức là 1 đơn vị nhà ở cao cấp, 3 đơn vị nhà ở cho đối tượng trung lưu, 6 đơn vị nhà ở cho người thu nhập thấp) để phát triển nguồn quỹ đồng

thời tạo điều kiện cho cộng đồng hỗ trợ lẫn nhau, giảm dần khoảng cách giàu, nghèo. Hỗ trợ lãi suất thấp và thời hạn vay dài hạn từ 15-20 năm để mua hoặc thuê nhà.

+ Singapore:

Về chính sách nhà ở của Singapore hỗ trợ và tạo điều kiện cho người dân có khả năng chi trả như: Những cặp vợ chồng mới cưới tại Singapore phải đăng ký HDB mua nhà rất lâu, nếu muốn có nhà ở ngay thì có thể mua lại nhà ở bình dân trên thị trường (được bán sau 5 năm). Tuy nhiên, khi nhà này được bán ra thị trường thì giá nhà được chi phối bởi thị trường. Người mua căn nhà này trên thị trường sẽ không được trợ giá. Cách thức và biện pháp chống đầu cơ giá của Singapore đó là giảm tỷ lệ cho vay tối đa mua nhà từ 70% xuống còn 60% giá trị căn nhà, đánh thuế bán bất động sản tăng từ 3 năm lên 4 năm; đồng thời tăng thuế đối với người bán 16%, 12%, 8% và 4% tương ứng từ năm thứ nhất đến năm thứ 4, đồng thời tái ban hành thuế đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhanh chóng tung ra thị trường nhiều nhà ở để cung cấp đủ căn hộ bình dân, đảm bảo cho người dân ai cũng có đủ nhà để mua. Cơ quan chịu trách nhiệm, quản lý, quy hoạch, phân bổ về chương trình nhà ở của Singapore là chính phủ được sự hỗ trợ mạnh mẽ từ chính phủ giúp cho chương trình phát triển nhà ở của Singapore đạt chất lượng, mang lại quyền lợi cho người dân. Điều này không phải quốc gia nào cũng làm được.

1.6.2. Kinh nghiệm một số địa phương trong nước về quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

Kinh nghiệm thành phố Hồ Chí Minh

Tại thành phố Hồ Chí Minh, để tạo điều kiện người dân có thể mua nhà ở xã hội thì yếu tố cơ bản nhất là giá cả và thời gian thanh toán. Đưa ra mức - ưu đãi cho những cán bộ có thu nhập thấp, theo đó, họ có thể mua trả góp căn hộ rộng 30-60m² trong thời gian 25-40 năm với lãi suất tín dụng ưu đãi 3%/năm. Và quy định nếu người mua nhà thanh toán 100% giá trị căn nhà

trong thời hạn 5 năm thì được thưởng 1%/tổng số dư nợ phải trả; số tiền 1% này UBND thành phố sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho chủ đầu tư.

Để mua nhà xã hội, còn cần giải quyết thủ tục thông thoáng, đảm bảo thể chấp vay vốn trả góp. Người mua nhà sẽ được cấp ngay giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà sau khi ký hợp đồng mua và thanh toán 20% giá trị căn nhà. Giấy chứng nhận này sẽ được thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền thông qua xác nhận của chủ xây dựng nhà. Hàng tháng người mua chỉ phải trả gốc, lãi suất theo hợp đồng đã ký. Khi thanh toán hết toàn bộ giá trị căn nhà, Ngân hàng sẽ hoàn trả giấy chứng nhận sở hữu nhà cho người mua.

Kinh nghiệm của Tỉnh Đồng Nai

Vì là địa phương có nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất nên chương trình nhà ở của tỉnh Đồng Nai có những điểm khác biệt: trước mắt tập trung giải quyết vấn đề cho thuê nhà trọ đối với công nhân; sau đó mới tiến hành đầu tư cải tạo khu đô thị cũ và xây dựng nhà ở – chung cư mới cho cán bộ công nhân viên; có giải pháp quy hoạch và xây dựng, chính sách bồi thường thiệt hại, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn,.. nhằm tạo điều kiện cho người dân nhanh chóng ổn định cuộc sống.

UBND tỉnh có Quyết định số 933/2005 phê duyệt Đề án phát triển và quản lý dịch vụ thuê nhà trọ từ nay đến năm 2010. Theo đó, khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia đầu tư vào lĩnh vực nhà trọ để đạt mức 57.225 phòng trọ phục vụ cho khoảng 230.000 lao động có nhu cầu. Trong đó, Ngân sách đầu tư xây dựng tập trung khoảng 23.000 phòng (chiếm tỷ lệ 40%), khu vực dân cư đầu tư khoảng 34.225 phòng (chiếm tỷ lệ 60% trong tổng số).

Tiểu kết chương 1

Quản lý nhà nước về NOXH là nhiệm vụ thường xuyên luôn biến động do nhu cầu của đối tượng sử dụng nhà ở xã hội. Nội dung chương này, luận văn tìm hiểu và phân tích cơ sở lý luận cũng như pháp lí về QLNN về nhà ở

xã hội.

Thứ nhất: Khái niệm, nguyên tắc quản lý, mục đích, nội dung và các yếu tố tác động đến công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội.

Thứ hai: Nội dung quản lý nhà nước về NOXH.

Thứ ba : Một số kinh nghiệm quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trong và ngoài nước.

Với những cơ sở lý luận và pháp lí nói trên, luận văn sẽ mô tả thực trạng về công tác QLNN về NOXH trên địa bàn thành phố Đà Nẵng trong chương 2 sau đây, qua đó đưa ra những nhận định về công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng.

Chương 2

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Vài nét tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng

2.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội của Đà Nẵng

Đà Nẵng nằm ở trung độ của đất nước, cách Hà Nội 765km về phía Bắc và cách thành phố Hồ Chí Minh 964km về phía Nam, nối vùng Tây Nguyên qua Quốc lộ 14B và là cửa ngõ ra biển của Tây Nguyên và các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar đến các nước Đông Bắc Á qua tuyến Hành lang kinh tế Đông - Tây. Đà Nẵng còn là điểm nối các tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 1A, đường sắt liên vận quốc tế Trung Quốc - ASEAN và có hệ thống cảng biển, sân bay quốc tế,... Ngoài ra, Đà Nẵng tọa lạc gần năm di sản thiên nhiên, văn hoá thế giới: Cố đô Huế, Phố cổ Hội An, Thánh địa Mỹ Sơn, Phong Nha-Kẻ Bàng và Nhã nhạc cung đình Huế.

Đà Nẵng cách các trung tâm kinh tế phát triển của các nước Đông Nam Á và Thái Bình Dương trong phạm vi bán kính khoảng 2.000 km, thuận tiện trong giao thương và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Địa hình thành phố Đà Nẵng vừa có đồng bằng vừa có núi, vùng núi cao và dốc tập trung ở phía Tây và Tây Bắc, từ đây có nhiều dãy núi chạy dài ra biển, một số đồi thấp xen kẽ vùng đồng bằng ven biển hẹp.

2.1.2. Về kinh tế

Kinh tế thành phố phát triển khá ổn định, tăng trưởng liên tục qua các năm. Năm 1997, GDP theo giá so sánh là 2.589 tỷ đồng, đến năm 2005 GDP tăng lên 6.236 tỷ đồng và con số này đã tăng lên 15.681,4 tỷ đồng trong năm 2013 với tốc độ tăng trung bình đạt trên 11%/năm, cao hơn mức 6,7% của cả nước. Cơ cấu kinh tế của thành phố cũng đang có sự chuyển dịch tích cực từ công nghiệp - dịch vụ - nông nghiệp sang dịch vụ - công nghiệp - nông

nghiệp, năm 2013 cơ cấu tương ứng là 53,5% - 43,8% - 2,7%. Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 1.002 triệu USD, tăng 9,99% so với cùng kỳ. Kim ngạch nhập khẩu năm 2013 đạt 991,16 triệu USD, tăng 9,08% so với cùng kỳ năm trước.

Các sản phẩm công nghiệp chủ yếu của Đà Nẵng là thủy sản, sẫm lốp cao su, dệt may, giày, cơ khí, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ.... Các ngành công nghệ cao như công nghệ thông tin, công nghệ sinh học, công nghiệp vật liệu mới đang được thành phố tập trung phát triển để trở thành những ngành kinh tế chủ lực.

Hệ thống cơ sở hạ tầng thương mại cơ bản đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của người dân và du khách, hoạt động xuất nhập khẩu có đóng góp tích cực cho sự phát triển của thành phố nhưng sản phẩm xuất khẩu có giá trị gia tăng thấp và chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu xuất nhập khẩu của cả nước. Thương mại hiện đại có tốc độ tăng trưởng cao. Các loại hình dịch vụ phát triển khá và đa dạng (du lịch, vận tải, bưu chính - viễn thông, tài chính - ngân hàng,...). [1]

2.1.3. Đặc điểm về dân số và tình hình sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn

- Dân số: Theo thống kê của văn phòng UBND TPĐN.

Thành phố hiện nay có 56 phường, xã, 08 quận, huyện (6 quận và 2 huyện) với diện tích 1.256,44 km², dân số hơn 867.000 người (mật độ dân số 690 người/km²). Khu vực nội thị dân cư chiếm 86,7 % tổng dân số toàn thành phố.

- Lao động và việc làm:

Đà Nẵng có nguồn nhân lực dồi dào, lực lượng lao động chiếm 48,84 % dân số, trong đó, số lao động có việc làm là 95,23%. Đà Nẵng là địa phương thu hút nhiều dân cư từ nơi khác đến để học tập và làm việc. Cũng có một bộ phận dân cư của Đà Nẵng chuyển đi nơi khác học tập, làm việc; nhưng số lượng

dân nhập cư từ các nơi khác chuyển về thường nhiều hơn số lượng dân cư chuyển đi. Chủ yếu làm việc tại các trường Đại học, trung học..., khu công nghệ cao, khu chế xuất, khu chế biến thủy sản, du lịch- dịch vụ...

- Tình hình sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng
Số liệu cung cấp của Ban quản lý nhà và thị trường bất động sản, sở xây dựng Thành phố Đà Nẵng cung cấp tại thời điểm tháng 5/2017 như sau:

** Về nhà chung cư nhà ở xã hội*

Tính đến thời điểm cuối năm 2015, có 41 khu chung cư, nhà liền kề đưa vào sử dụng, gồm 175 block, có 8.864 căn hộ, đã bố trí 8.319 căn hộ, còn trống 545 căn; trong đó có 677 trường hợp đã có Quyết định của UBND thành phố đồng ý bố trí thuê chung cư của các hộ giải toả chuyển về Công ty Quản lý nhà chung cư nhưng các Ban giải toả chưa chuyển hồ sơ qua để bố trí cho thuê, do các hộ chưa bàn giao mặt bằng, chưa nhận tiền đền bù.

- Số lượng chung cư đang triển khai xây dựng 110 nhà chung cư với tổng số 13.539 căn hộ. Trong đó:

+ Phân theo tiến độ triển khai: Chung cư đang triển khai xây dựng: 41 nhà với 3.880 căn hộ; Chung cư đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư (phê duyệt tổng mặt bằng và chuẩn bị hồ sơ thiết kế): 69 nhà với 9.659 căn hộ.

+ Phân theo nguồn vốn đầu tư: Chung cư đầu tư từ vốn ngân sách: 83 nhà với 9.764 căn hộ (trong đó có 12 nhà với 1.308 căn hộ tại KDC Tây Trường Chinh, Chung cư tại khu Đầm Rong 2, Chung cư tại Khu dân cư số 4 Nguyễn Tri Phương.... đã phê duyệt quy hoạch chi tiết, tạm xác định nguồn vốn đầu tư từ ngân sách); Chung cư do các nhà đầu tư triển khai: 27 nhà với 4.059 căn hộ.

Đến tháng 3/2017, trên địa bàn TP Đà Nẵng có 9.764 căn hộ chung cư, nhà liền kề đã được đưa vào sử dụng, bố trí cho thuê, trong đó đã giao cho Công ty Quản lý nhà chung cư quản lý 9.216 căn, còn 548 căn chưa cho thuê. Công ty Quản lý nhà chung cư đã cho thuê tổng cộng 8.033 căn (trong đó có

4.186 hộ giải tỏa, 1.249 hộ CBCC-VC, 2.401 hộ khó khăn, 197 hộ gia đình chính sách), một số căn dùng cho mượn, dùng bố trí trụ sở làm việc, bán đấu giá, hiện còn lại 478 căn. [6]

** Về ký túc xá sinh viên tập trung*

Hiện nay thành phố đã triển khai xây dựng các khu Ký túc xá sinh viên tập trung có tổng cộng 1.146 phòng, cụ thể như sau:

a. Khu ký túc xá tập trung phía Đông thành phố thuộc khu dân cư Nam Tuyên Sơn gồm: 02 khối KTX 05 tầng và 01 khối KTX 09 tầng, tổng số phòng ở: 418 phòng. Công trình đã bàn giao, đưa vào sử dụng từ tháng 7/2013.

b. Ký túc xá tập trung phía Tây thành phố, gọi tắt là khu 6,5 ha (tại khu đô thị Công nghiệp Hòa Khánh, Đông Nam hồ Bầu Tràm) gồm : 06 khối nhà ký túc xá 05 tầng (A, B, C, D, E) và 01 nhà Trung tâm sinh viên 03 tầng, tổng số phòng ở: 728 phòng. Công trình đã bàn giao, đưa vào sử dụng từ tháng 8/2012.

Tính đến ngày 31/10/2015, đã bố trí cho thuê 1.113 phòng, số sinh viên đang lưu trú là 4.610 (trong đó 247 phòng chưa đủ 06 sinh viên), còn trống 33 phòng. Từ đầu năm đến nay, số lượng sinh viên vào ở trong các khu KTX tập trung tương đối ổn định, việc quản lý vận hành đã đi vào nề nếp.

** Về nhà ở công nhân khu công nghiệp*

a. Dự án Khu chung cư cho công nhân và người có thu nhập thấp tại khu vực Vệt kẹp đường ĐT602 và KCN Hòa Khánh (Dự án được UBND thành phố Đà Nẵng đồng ý đổi tên từ Khu chung cư cho công nhân và người có thu nhập thấp tại khu vực Vệt kẹp đường ĐT602 và KCN Hòa Khánh” thành Khu chung cư nhà ở xã hội Khu Công nghiệp Hòa Khánh” theo Công văn số 6861/UBND-QLĐT ngày 06/8/2013) gồm : 08 khối nhà chung cư 12 tầng với 1.496 căn hộ với diện tích đất sử dụng 3,944ha. Dự án do Công ty Cổ phần Địa Ốc Xanh Sài Gòn Thuận Phước là chủ đầu tư. Hiện chủ đầu tư đang thực hiện việc vay vốn ưu đãi để thực hiện dự án.

b. Dự án nhà ở công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố gồm :

- 14 khối nhà chung cư 09 tầng 1 khối trung tâm dịch vụ với 2.112 căn hộ.

- Xây dựng tại 03 địa điểm: Khu đô thị công nghiệp Hoà Khánh với diện tích 4.848m²; Khu tái định cư Hoà Hiệp 4 với diện tích 42.874m² và khu đất nằm trên đường Hoà Thọ - Hoà Nhơn giáp khu công nghiệp Hoà Cầm với diện tích 18.811m². Tổng mức đầu tư cho toàn bộ dự án: 1.383 tỷ đồng. [39]

2.2. Mục tiêu quản lý nhà nước về nhà ở xã hội của Thành phố

Trước đây, việc quản lý, sử dụng chung cư nhà ở xã hội còn nhiều bất cập, do thiếu những quy định cụ thể, kinh phí cho công tác quản lý, duy tu, bảo dưỡng chưa thường xuyên. Bên cạnh đó, ý thức của người dân còn hạn chế và thiếu trách nhiệm của mình trong việc sử dụng nhà ở xã hội.

Hiện nay, việc quản lý các chung cư nhà ở xã hội đều có bộ máy quản lý có nhiệm vụ khai thác, bảo dưỡng, sửa chữa, cải tạo; tổ chức kiểm tra, giám sát, xử lý việc sử dụng nhà chung cư; đề xuất xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh và phối hợp các cơ quan chức năng xử lý tranh chấp, khiếu nại về nhà chung cư theo quy định... Các chung cư do nhà nước đầu tư được quản lý bởi Công ty quản lý nhà chung cư Đà Nẵng, còn các chung cư do doanh nghiệp đầu tư sẽ do các doanh nghiệp tự đứng ra quản lý theo quy định.

Nhìn chung, công tác quản lý, vận hành nhà ở xã hội ở thành phố ngày càng được tăng cường kiểm tra và hoàn thiện tuy nhiên vẫn chưa được người dân đánh giá cao - Theo kết quả khảo sát của Viện Nghiên cứu Phát triển Kinh tế - Xã hội Đà Nẵng, khi đánh giá về công tác quản lý chung cư, tổng hợp ý kiến của các hộ dân như sau: Rất kém: 20 ý kiến (3,07%); Kém: 71 ý kiến (19,89%); Bình thường: 322 ý kiến (49,39%); Tốt: 234 ý kiến (35,89%); Rất tốt: 5 ý kiến (0,77%).

2.3. Tình hình quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

2.3.1. Quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất xây dựng nhà ở xã hội

Quy hoạch sử dụng đất thành phố Đà Nẵng thời kỳ 1997 - 2010 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 564/QĐ-TTg ngày 07 tháng 7 năm 1998; và đã xét duyệt điều chỉnh quy hoạch tại Nghị Quyết số 11/2006/NQ-CP ngày 26 tháng 5 năm 2006 của Chính phủ.

Kỳ qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất là 10 năm. Trước khi qui hoạch và có kế hoạch sử dụng đất thì phải trình thông qua Hội đồng nhân dân thành phố. Trên địa bàn Thành phố việc lập qui hoạch và kế hoạch đều đảm bảo yêu cầu phục vụ cho công trình, dự án đầu tư, ưu tiên quỹ đất phát triển đô thị, bố trí đất để xây dựng NOXH của Đà Nẵng.

Bảng 2.1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do Thành phố phê duyệt thực hiện năm 2012 (đợt 1)

STT	Tên dự án	Số căn hộ (căn)	DT sàn (m ²)
1	Khu tái định cư làng cá Nại Hiên Đông, Sơn Trà	936	74.590
2	Chung cư NOXH Phong Bắc, Hòa Thọ Đông, Cẩm Lệ	374	2.250
3	Chung cư NOXH Nại Hiên Đông C2, Sơn Trà	374	2.250
4	Chung cư NOXH Phong Bắc 2, Cẩm Lệ	187	1.125
5	Chung cư NOXH tại khu đô thị Vịnh Mân Quang-lô A1.6	281	1.688
6	Chung cư NOXH Khu chung cư Hòa Hiệp 2	468	2.813
7	Chung cư NOXH Khu dân cư Nam Tuyên Sơn	141	563
8	Chung cư NOXH Cuối Bạch Đằng Đông	/	/
9	Chung cư NOXH Khu dân cư số 1, Nguyễn Tri Phương	/	/
10	Chung cư NOXH Mân Thái, Sơn Trà	/	/
	TC	2.761	1.000

Nguồn: Sở xây dựng, Sở LĐTBXH TPĐN

Thời gian đến, cần tính đến việc xác định ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ cần bảo vệ nghiêm ngặt; bảo đảm lợi ích giữa các khu vực có điều kiện phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ với các khu vực giữ nhiều đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ; chủ động thu hồi đất theo qui hoạch và kế hoạch trong đó cần phải hu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận tạo nguồn vốn cho phát triển, tạo quỹ đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội.

2.3.2. Quản lý quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội, giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội

Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: "Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn". [20]

Bảng 2.2. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Đà Nẵng đến 31/12/2016*Đơn vị: Ha*

Vị trí	Tổng số	Chia ra			
		Đất sản xuất nông nghiệp	Đất lâm nghiệp	Đất chuyên dùng	Đất ở
Toàn thành phố	128.488	6.748	62.921	43.347	7.308
Hải Châu	2.329	8	-	1.378	453
Thanh Khê	947	5	-	437	439
Sơn Trà	6.339	24	2.534	1.224	494
N.H.Sơn	4.019	504	6	1.472	949
Liên Chiểu	7.452	167	3.347	2.023	1.118
Cẩm Lệ	3.585	228	162	1.519	883
Hoà Vang	73.317	5.812	56.872	4.794	2.972
Hoàng Sa	30.500	-	-	30.500	-

Nguồn: Cục Thống kê Đà Nẵng

Việc phát triển các khu đô thị mới, khu tái định cư, khu công nghiệp, khu du lịch được tiến hành đồng thời với việc chỉnh trang đô thị (Giai đoạn 2003-2013, đầu tư trên 300 khu dân cư, khu đô thị, thực hiện chương trình “Có nhà ở” và Đề án “7.000 căn hộ dành cho người thu nhập thấp”... góp phần tạo quỹ nhà ở lớn để bố trí cho các đối tượng chính sách, hộ nghèo, tái định cư và cho sinh viên, nâng diện tích nhà ở từ 7m² sàn/người năm 2003 lên 20m² sàn/người năm 2013) [30]

Tại Thành phố Đà Nẵng hiện nay quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội từ việc thu hồi đất, giao đất chủ yếu nhằm phục vụ công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án, NOXH.

Việc Giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội. Đến thời điểm 2017, UBND các quận, huyện đã ban hành hơn 36.742 quyết định thu hồi đất, hợp xét tính pháp lý hơn 22.573 trường hợp (bao gồm cả những dự án cũ) đúng tiến độ bàn giao mặt bằng cho

các dự án trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng. Các dự án đều phát huy hiệu quả, sử dụng đúng mục đích được giao; *Dự án các khu ký túc xá sinh viên*, có tổng mức đầu tư 1.426 tỷ đồng (trong đó vốn Trái phiếu Chính phủ là 1.300,885 tỷ đồng) với diện tích 2,5 ha, quy mô 350.000 m² sàn xây dựng, khi đưa vào sử dụng sẽ giải quyết chỗ ở cho 50.000 học sinh, sinh viên (khoảng 60% tổng số học sinh, sinh viên có nhu cầu ở nội trú tại các trường ĐH, CĐ, TCCN và dạy nghề trên địa bàn). Thành phố đã đầu tư hoàn thành Khu Ký túc xá tập trung phía Tây với 728 phòng đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho khoảng 6.000 sinh viên và đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà Khu Ký túc xá tập trung phía Đông với 418 phòng đáp ứng chỗ ở cho hơn 3.000 sinh viên; đang tiếp tục thi công Khu Ký túc xá tập trung phía Tây tại Khu Đô thị Công nghiệp Hòa Khánh với 1.272 phòng, phục vụ cho hơn 10.000 sinh viên; *Dự án xây dựng khu ký túc xá nhà ở cho công nhân khu công nghiệp*: Trên địa bàn có 6 khu công nghiệp (chưa kể Khu công nghệ cao đang đầu tư), thu hút hàng chục nghìn lao động từ các tỉnh thành lân cận. Ngày 04-8-2012, UBND thành phố đã có Quyết định số 6269/QĐ-UBND phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Nhà ở công nhân và người lao động tại các khu công nghiệp với tổng mức đầu tư là 1.383,374 tỷ đồng (ngân sách Trung ương hỗ trợ 80%), quy hoạch sử dụng 48 ha đất để giải quyết nhu cầu nhà ở của công nhân, góp phần thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn 2030 theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30-11-2011. Tuy nhiên, hiện nay một số doanh nghiệp đang “ôm” quá nhiều dự án NOXH nhưng chậm triển khai. Nhiều dự án đầu tư dở dang, kéo dài và liên tục vỡ tiến độ làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng nhà ở. Hiện thành phố đang yêu cầu các chủ đầu tư phải tiếp tục thực hiện, nếu không thì thu hồi lại: Dự án Bạch đằng đông, dự án làng Đại học, dự án di dời ga Đà Nẵng... [25]

2.3.3. Quản lý thiết kế, kỹ thuật xây dựng nhà ở xã hội

Việc phát triển các khu đô thị mới, khu tái định cư, khu công nghiệp, khu

du lịch được tiến hành đồng thời với việc chỉnh trang đô thị đã phục vụ tích cực phát triển kinh tế - xã hội, cải tạo môi trường, cải thiện chất lượng sống của nhân dân, tạo diện mạo mới cho thành phố theo hướng thành phố biển, văn minh, hiện đại.

Chất lượng một số những chung cư mới về hạ tầng giao thông và hạ tầng dịch vụ vẫn chưa được hoàn thiện. Kết quả khảo sát người dân tại các khu nhà ở xã hội của Viện Nghiên cứu phát triển kinh tế - xã hội Đà Nẵng cho thấy ngoài một số hạng mục được đánh giá khá tốt thì vẫn còn một số việc cần phải hoàn thiện thêm như: Thoát nước và Hệ thống gom rác thải sinh hoạt (gần 24% đánh giá “kém” và “rất kém”), chất lượng xây dựng căn hộ (gần 40% đánh giá “kém” và “rất kém”). Kết quả đánh giá hệ thống phòng cháy chữa cháy và hệ thống thoát hiểm tuy không thuộc hạng thấp nhất nhưng đây là những vấn đề rất quan trọng liên quan đến sinh mạng và tài sản người dân, yêu cầu phải đạt 100% ý kiến đánh giá “tốt” trở lên.

Bảng 2.3. Ý kiến đánh giá về chất lượng các dịch vụ, xây dựng và thiết kế tại các khu chung cư nhà ở xã hội

Nội dung	ĐVT	Kết quả đánh giá					
		Rất Kém	Kém	Bình thường	Tốt	Rất tốt	Tổng cộng
Cung cấp nước sinh hoạt	Ý kiến	10	42	226	330	55	663
	%	1,5	6,33	34,09	49,8	8,3	100%
Điện sinh hoạt	Ý kiến	8	35	245	329	48	665
	%	1,2	5,26	36,84	49,5	7,22	100%
Thoát nước	Ý kiến	29	130	267	214	24	664
	%	4,4	19,58	40,21	32,2	3,61	100%
Hệ thống gom rác thải sinh hoạt	Ý kiến	25	120	274	183	15	617
	%	4,1	19,45	44,41	29,7	2,43	100%

An ninh trật tự	Ý kiến	13	88	257	271	29	658
	%	2,0	13,37	39,06	41,2	4,41	100%
Hệ thống phòng cháy chữa cháy	Ý kiến	20	49	310	195	14	588
	%	3,4	8,33	52,72	33,2	2,38	100%
Hệ thống thoát hiểm	Ý kiến	6	43	203	123	12	387
	%	1,6	11,11	52,45	31,8	3,1	100%
Chất lượng xây dựng căn hộ	Ý kiến	53	200	261	139	13	666
	%	7,96	30,03	39,19	20,87	1,95	100%
Thiết kế căn hộ		Hợp lý		Chưa hợp lý		Tổng cộng	
	Ý kiến	421		234		665	
	%	64,27		35,73		100%	

Nguồn: *Kết quả khảo sát của Viện NCPT KT-XH Đà Nẵng tháng 8/2016*

Trước đây, trong các khu tập thể và khu nhà ở xã hội không bố trí nơi để tổ chức hội họp, không có điểm thông tin văn hoá giải trí, không có cả sân chơi cho trẻ em và người già, hiện tượng này không phải là hiếm.

Theo điểm a khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP thì loại nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội hiện nay tối đa không quá 70m², tối thiểu là 25m²/1 căn hộ. [21]

2.3.4. Bố trí, giải quyết nhà ở cho các đối tượng được nhà nước ưu tiên đáp ứng nhu cầu về nhà ở theo Luật nhà ở và các đối tượng khác

Quyết định Ủy ban nhân dân Thành phố số 4533 ngày 18/8/2017 UBND TP xem xét bố trí nhà chung cư. [38]

Hiện nay, nhu cầu sử dụng nhà ở của thành phố rất lớn trong khi nguồn cung thì rất hạn chế, minh họa bằng cân đối nguồn cung - cầu nhà ở xã hội thành phố Đà Nẵng cho thấy:

Bảng 2.4. Bảng cân đối nguồn cung

Năm	2010	2012	2017
Nguồn cung Nhà ở hiện có	27.514	29.521	54.272
Tổng nhu cầu về nhà ở	142.480	191.946	431.946
Cân đối	-114.966	- 162.425	- 377.674

Nguồn: *Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng, sở LĐTBXH, công ty quản lý nhà chung cư Đà Nẵng*

Theo bảng trên thấy, Thành phố chỉ giải quyết được được 30% về nhu cầu. Thậm chí, đến năm 2018 khi các dự án của các chung cư thuộc chương trình NOXH của thành phố hoàn thành thì chỉ cung cấp thêm khoảng 21.756 căn hộ, thành phố vẫn còn thiếu tới gần 89.021 căn hộ. Để xây dựng số chung cư này, thành phố đã đầu tư tổng kinh phí hơn 2.800 tỷ đồng từ nguồn ngân sách và giải quyết nhu cầu nhà ở cho gần 7.000 hộ thuộc diện gia đình chính sách, hộ có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức công tác lâu năm chưa có chỗ ở ổn định. Việc bố trí thuê nhà ở đã góp phần ổn định cuộc sống cho các đối tượng ngoài hộ giải tỏa. Song, nhu cầu thuê chung cư nhà ở còn rất lớn.

UBND thành phố Đà Nẵng vừa ban hành quy định về hướng dẫn tiếp nhận và xem xét bố trí thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố. Quy định về điều kiện xem xét bố trí thuê chung cư nhà ở xã hội vừa được UBND thành phố ban hành là cụ thể hóa bằng văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan quản lý Nhà nước thông qua nội dung Thông báo số 25/TB-VP ngày 22-5-2013 của Thường trực HĐND thành phố Đà Nẵng.

Theo đó, điều kiện đối tượng được xem xét bố trí thuê nhà ở xã hội phải bảo đảm các yêu cầu chung như: có hộ khẩu thường trú tại Đà Nẵng kể từ năm 2005 trở về trước, bức xúc về chỗ ở, hiện ở nhà thuê, ở nhờ do từ trước đến nay chưa có nhà hoặc đang ở nhà có đông nhân khẩu dưới 10m² sàn/người. Về điều kiện đối tượng có hộ khẩu thường trú ở thành phố kể

từ năm 2005 trở về trước, điều kiện này chỉ áp dụng đối với các trường hợp đăng ký thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước. Việc quy định về điều kiện trên để khu biệt nhóm đối tượng nhằm ưu tiên giải quyết do nhu cầu đăng ký thuê chung cư của người dân rất lớn, trong khi số lượng căn hộ chung cư nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước ở thành phố còn hạn chế nên phải ràng buộc điều kiện quy định này.

Hiện nay, ngoài dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, còn nhiều dự án đầu tư nhà ở xã hội từ vốn ngoài ngân sách thì thành phố vẫn áp dụng cho các đối tượng thuê, thuê mua, mua theo quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20-10-2015 của Chính phủ về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Công tác tiếp nhận, xét duyệt đối tượng để bố trí thuê chung cư nhà ở xã hội vẫn được thực hiện thường xuyên. Hằng tháng, Hội đồng xét duyệt bố trí thuê chung cư nhà ở xã hội vẫn giải quyết nhiều trường hợp được tiếp cận thuê nhà ở xã hội đầu tư bằng vốn ngân sách. Tuy nhiên, hiện nay, do nhu cầu thuê nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố rất lớn, số lượng căn hộ chung cư NOXH thuộc sở hữu Nhà nước xây dựng dành để bố trí cho thuê không còn nhiều nên gặp một số khó khăn do cầu vượt cung. Nhưng điều này cũng không hoàn toàn làm người có nhu cầu khó tiếp cận chung cư nhà ở xã hội. [38]

Đầu năm 2018, Sở Xây dựng đã thực hiện Đề án thí điểm bán chung cư nhà ở xã hội với số lượng hàng ngàn căn. Việc bán chung cư nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở, đồng thời quay vòng vốn đầu tư để phát triển thêm nhà ở xã hội. Thành phố đang tiếp tục thực hiện bán thí điểm nhà ở xã hội khoảng 330 căn hộ tại chung cư Phong Bắc, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ. Do đó, các đối tượng có nhu cầu về nhà ở chung cư thì đăng ký, lập thủ tục mua căn hộ tại Công ty Quản lý nhà và Công ty Quản lý nhà chung cư. Ngoài ra, nhiều dự án nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn doanh nghiệp cũng đang triển khai nhằm

đáp ứng nhu cầu thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội ở thành phố.[4]

Quy định hướng dẫn tiếp nhận, xem xét bố trí cho thuê nhà ở xã hội do vốn ngân sách thành phố đầu tư theo thông báo số 25/TB-VP ngày 22/5/2013 của Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố Đà Nẵng như sau:

Đối tượng được xem xét bố trí thuê nhà ở xã hội phải bảo đảm các yêu cầu chung, bao gồm: có hộ khẩu thường trú tại Đà Nẵng kể từ năm 2005 trở về trước, bức xúc về chỗ ở, hiện ở nhà thuê, ở nhờ do từ trước đến nay chưa có nhà hoặc đang ở trong nhà có đông nhân khẩu dưới 10m² sàn/người.

Đối tượng được áp dụng:

- *Ưu tiên hộ nghèo có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, hộ nghèo theo chuẩn của thành phố, hộ gia đình có công cách mạng được quy định tại quyết định của Thủ tướng Chính phủ về hỗ trợ người có công cách mạng về nhà ở.*

- *Đối tượng thuộc diện thu hút nhân tài.*

- *Hộ là cán bộ, công chức đang làm việc tại các cơ quan của Đảng, cơ quan Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội từ cấp thành phố đến cấp xã, phường.*

- *Viên chức đang làm việc tại các đơn vị sự nghiệp công lập của cơ quan Đảng, cơ quan Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội hưởng lương từ ngân sách thành phố đã lập gia đình, có thời gian công tác liên tục từ 7 năm trở lên tính đến thời điểm xin thuê nhà ở.*

- *Hộ là người lao động, thực hiện theo chế độ hợp đồng lao động theo Nghị định 68/2010/NĐ-CP của Chính phủ đang làm việc tại các cơ quan của Đảng, cơ quan Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội từ cấp thành phố đến cấp quận huyện, các đơn vị sự nghiệp công lập của cơ quan Đảng, cơ quan Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội hưởng lương từ ngân sách thành phố đã lập gia đình, có thời gian công tác liên tục từ 7 năm trở lên tính đến thời điểm xin thuê nhà ở.*

Việc xem xét bố trí thuê nhà ở xã hội đối với tất cả trường hợp trên sẽ

được Hội đồng, gồm đại diện các Sở Xây dựng, Lao động - Thương binh và Xã hội, Nội vụ, Công ty Quản lý nhà chung cư... xét duyệt 1 lần/tháng.

2.4. Thanh tra, giải quyết, khiếu nại tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở xã hội

Thanh tra, kiểm tra việc thi hành pháp luật, giải quyết, khiếu nại, tố cáo và xử lý các vi phạm pháp luật về sử dụng nhà ở xã hội, quản lý nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Qua hoạt động thanh tra, giải quyết, khiếu nại tố cáo, phát hiện xử lý vi phạm pháp luật về quản lý sử dụng NOXH nhằm nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của người dân.

Đến ngày tháng 6/2013, qua kiểm tra các đợt, phát hiện tổng cộng 141 trường hợp được bố trí nhà ở chung cư từ các năm trở về trước vi phạm quy định về sử dụng đã thu hồi và bố trí lại là 131 trường hợp còn lại 10 trường hợp không chịu giao trả, Sở Xây dựng kiến nghị với lãnh đạo thành phố ra quyết định cưỡng chế thu hồi. [3]

2.5. Đánh giá công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian qua

2.5.1. Những kết quả đạt được

Góp phần phát triển kinh tế, xã hội

Từ khi trở thành Thành phố đô thị loại 1 thuộc trung ương năm 1997, đã làm thay đổi diện mạo của Thành phố. Một thành phố trẻ, năng động, quyết tâm giàu ý chí và khát vọng vươn lên.

Lĩnh vực văn hóa-xã hội được Thành phố quan tâm, phát triển nhiều chính sách an sinh xã hội đậm tính nhân văn được triển khai thực hiện và đạt kết quả tốt: Chương trình “Thành phố 3 có”, đời sống người dân không ngừng tăng lên. Kinh tế tăng trưởng khá, các ngành, lĩnh vực đều phát triển. Hạ tầng đô thị phát triển đồng bộ theo hướng văn minh, hiện đại.

Một trong những bước nhảy vọt quan trọng của thành phố đã góp phần

tạo cho một thành phố phát triển bền vững mà không thể không nói đến vấn đề nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp, người có công cách mạng, hộ nghèo, công nhân lao động trong khu công nghiệp, học sinh, sinh viên...

Nhà ở xã hội góp phần thay đổi đời sống của nhân dân; tạo quỹ nhà ở tái định cư, nhà lưu trú công nhân, góp phần ổn định kinh tế, chính trị, xã hội, bước đầu đã thu hút một lượng lớn vốn đầu tư trong lĩnh vực NOXH, góp phần làm cho kinh tế thành phố tăng trưởng, góp phần thay đổi mô hình nhà ở cấp 4, hệ thống giao thông, công trình mương cống không có lối thoát nước sang khu tái định cư có lối sống mới với cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội từng bước được hoàn chỉnh, cảnh quan kiến trúc đô thị ngày càng tốt hơn, đã góp phần thúc đẩy việc thực thi quy hoạch phát triển đô thị.

Việc sử dụng đất để bố trí NOXH cũng đã mang lại nhiều kết quả khả quan với nhiều công trình dự án lớn được đầu tư, Đà Nẵng đã có nhiều nỗ lực đáng kể trong việc bố trí nâng cấp và xây dựng các thiết chế văn hóa nhằm đem lại một đời sống tinh thần phong phú, lành mạnh cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố. Đương nhiên, với tư cách là công dân Đà Nẵng, đối tượng NOXH cũng được thụ hưởng đầy đủ các thiết chế văn hoá cộng đồng như tại khu chung cư, NOXH hiện nay quy định phải có: công viên, sân chơi người già, trẻ em, sân thể thao, vườn hoa, nhà văn hóa, các câu lạc bộ, nhà sinh hoạt cộng đồng,... đã làm cho bộ mặt thành phố khang trang, xanh, sạch.

Nhà ở xã hội cũng đã làm cho thành phố chủ động trong việc lập quy hoạch phát triển đô thị. Hàng năm tổng nguồn thu ngân sách của Thành phố thu từ giao đất, cho thuê đất rất lớn, hầu hết các dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất trên địa bàn thành phố thời gian qua đều triển khai đầu tư có hiệu quả, chủ đầu tư triển khai các dự án đảm bảo theo hạn mục thực hiện như cam kết.

An sinh xã hội

Nhà ở xã hội góp phần thực hiện một trong 4 tiêu chí của Thành phố hướng đến “Thành phố 4 an” cùng Chương trình “Thành phố 5 không”, “Thành phố

3 có” trong giai đoạn mới. Chủ trương này đã được Thành ủy Đà Nẵng thống nhất đưa ra tại Hội nghị Thành ủy lần thứ 4 (mở rộng) ngày 13-4-2016.

Nhà ở xã hội giải quyết được trước mắt vấn đề “an cư lập nghiệp” cho đối tượng thu nhập thấp, tạo động lực cho họ yên tâm làm ăn, lao động, học tập, công tác góp phần xây dựng thành phố phát triển theo hướng trọng tâm “Công nghiệp, thương mại, du lịch và dịch vụ”.

Nhà ở xã hội góp phần giúp xóa đói giảm nghèo không ít hộ gia đình thu nhập thấp...có nhu cầu về nhà ở có chỗ ở ổn định. Theo số liệu báo cáo của Công ty quản lý nhà và Công ty quản lý nhà chung cư, hiện nay Công ty Quản lý nhà chung cư và Công ty Quản lý nhà đang quản lý 190 khối nhà với 10.636 căn hộ chung cư NOXH, nhà liền kề đã được đưa vào sử dụng, bố trí cho thuê. Tiếp tục triển khai xây dựng 128 khối nhà chung cư NOXH với gần 17.500 căn hộ cho các đối tượng có nhu cầu về nhà ở trên địa bàn. Góp phần cùng Đề án giảm nghèo giai đoạn 2009 - 2015 về đích trước 3 năm (năm 2012), giai đoạn 2013-2017 về đích trước 2 năm (năm 2015), đến cuối năm 2015, Đà Nẵng không còn hộ nghèo theo chuẩn mới của thành phố (thành phố 800.000 đồng/người/tháng, nông thôn 600.000 đồng/người/tháng). Đến nay, thành phố cơ bản hoàn thành mục tiêu xóa hộ nghèo theo chuẩn mới quốc gia. [55]

Bảo vệ môi trường trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội

Các vấn đề môi trường luôn được thành phố quan tâm và chú trọng. Các tuyến đường tại khu nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố đều bố trí trồng cây xanh thích hợp, công viên. Hầu như tại các khu chung cư cơ sở hạ tầng hệ thống công thoát nước đều đảm bảo đồng bộ, không có ngập úng xảy ra.

Thường xuyên tuyên truyền, giáo dục đối tượng sử dụng nhà ở xã hội về tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường, có vai trò to lớn trong việc sử dụng NOXH, công khai diện tích đất, rừng phòng hộ cần bảo vệ nghiêm ngặt.

Thành phố Đà Nẵng phấn đấu để đạt tiêu chí là Thành phố môi trường. Đà Nẵng có những con đường đẹp của biển: đường Hoàng sa - Trường Sa,

Nguyễn Tất Thành nói dài đến Lăng Cô-Huế thơ mộng sạch đẹp, có khu nghỉ dưỡng Intercom cao cấp nằm trên bán đảo Sơn Trà, đặc biệt tại địa điểm này năm 2017 đã đón và phục vụ các Nguyên thủ quốc gia, các vị khách quốc tế đến làm việc và nghỉ dưỡng trong những ngày diễn ra tuần lễ cấp cao APEC, nhiều khách sạn ReSort, danh lam thắng cảnh Ngũ hành, Chùa Linh Ứng, Bà Nà núi Chúa, đã tạo cho Thành phố một địa thế phát triển về du lịch và là điểm đến trong con mắt bạn bè quốc tế.

2.5.2. Một số kết quả khác

So với các tỉnh thành khác trong cả nước, Đà Nẵng là địa phương ít xảy ra tình trạng khiếu kiện đặc biệt là khiếu kiện đông người và vượt cấp trong lĩnh vực đất đai, nhà ở, NOXH và là địa phương tạo được sự đồng thuận cao trong nhân dân đối với việc di dời, giải tỏa đất đai cụ thể là có hơn 95.000 hộ dân thành phố đã di dời, giải tỏa đất đai, nhà ở để cùng với chính quyền quyết tâm xây dựng Đà Nẵng trở thành thành phố văn minh, hiện đại.

Có được kết quả này là do Đà Nẵng giải quyết khá tốt bài toán ‘hài hòa lợi ích’, thực hiện thành công phương châm “nhà nước và nhân dân cùng làm” được xem là mô hình điểm cần nhận rộng ra các địa phương trong cả nước.

Kết quả từ năm 1997 đến nay, chính quyền thành phố phối hợp cùng với các cấp, ngành, hội đoàn thể và các nhà hảo tâm đã xây dựng cho các hộ nghèo 6.415 căn hộ đại đoàn kết và bố trí 75 căn hộ chung cư; hỗ trợ các hộ nghèo sửa chữa nâng cấp nhà ở, lắp đặt điện nước và hỗ trợ công trình vệ sinh với tổng kinh phí 112.614,23 triệu đồng (không tính căn hộ chung cư). Cụ thể như sau:

- + Xây 6.415 căn nhà đại đoàn kết với tổng kinh phí là 74.374,65 triệu đồng (65%)
- + Sửa chữa, nâng cấp 2.265 căn nhà với tổng kinh phí 32.425 triệu đồng (29%)
- + Lắp điện nước cho 2.537 hộ với tổng kinh phí 3.979,93 triệu đồng (4%)
- + Hỗ trợ công trình vệ sinh cho 646 hộ với tổng kinh phí 1.835 triệu đồng (2%) [56].

2.5.3. Những tồn tại, hạn chế

Về quy hoạch, xây dựng

- Về quy hoạch xây dựng nhà ở xã hội:

Vị trí quy hoạch xây dựng các khu nhà ở thu nhập thấp hiện nay được phân bố không đồng đều, tập trung quá nhiều ở quận Sơn Trà, sau đó là rải rác ở các quận Cẩm Lệ và Liên Chiểu, Hải Châu. Gần khu công nghiệp, khu chế xuất, làng đại học ... thì chưa có.

Về tài chính

Về huy động nguồn vốn cho xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo. Tuy nhiên việc thực hiện vẫn ở mức chung chung. Thực sự cho đến nay, các cơ quan chức năng vẫn chưa xây dựng được cơ chế thích hợp để huy động, khuyến khích đầu tư nhà ở thu nhập thấp, tạo điều kiện hạ giá thành để có căn hộ giá thấp, hỗ trợ để người thu nhập thấp có đủ tiền thuê nhà hoặc mua nhà. Đã có kế hoạch thành lập quỹ phát triển nhà để tạo nguồn vốn hỗ trợ cho các dự án phát triển nhà ở nhưng vì nhiều lý do, hiện nay vẫn chưa thực hiện được.

Về quản lý trong quá trình sử dụng nhà ở xã hội

Quản lý ở đây được nhìn nhận trên 2 góc độ: Ở góc độ đầu tiên, việc quản lý đang ngày càng được hoàn thiện, nhưng ở góc độ sau thì cần phải tăng cường giám sát chất lượng thi công. Theo ý kiến của một số hộ dân vào sống trong chung cư nhà ở xã hội phản ánh chất lượng nhà xuống cấp nhanh chóng, công tác duy tu, bảo dưỡng chậm, không có nguồn kinh phí phục vụ cho việc sửa chữa, nâng cấp nên công trình càng xuống cấp trầm trọng. Bên cạnh đó, chủ đầu tư bàn giao nhà chậm so với cam kết. Khi nhận nhà thì vẫn chưa hoàn thiện, cửa không có kính, nước cũng không có, ... nhiều hộ dân có gửi đơn kiến nghị, đề xuất sửa chữa nhưng thời gian chờ đợi lâu nên người dân tự khắc phục, một số khu chung cư không đảm bảo các công trình phúc lợi xã hội như: bãi để xe, sân tập thể dục thể thao, nhà trẻ, hệ thống khuôn viên cây xanh rất hạn chế.

Về hỗ trợ phát triển doanh nghiệp, hỗ trợ đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp

Theo quyết định số 3882/QĐ-UBND của UBND thành phố thì có tất cả 9 nội dung thuộc tất cả các lĩnh vực doanh nghiệp sẽ được ưu đãi. Tuy nhiên, qua kết quả khảo sát các doanh nghiệp đang đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố, họ cho biết rằng vẫn chưa được hưởng ưu đãi về các chính sách quan trọng như: Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (thuế suất 0%); Hỗ trợ bù lãi suất, được hỗ trợ tín dụng đầu tư từ các nguồn: vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất theo quy định; Được xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay (tùy theo khả năng ngân sách của địa phương). Cần có những chính sách ưu đãi đối với nhà đầu tư: giá cả hợp lý, thời hạn trả nợ chậm tiền sử dụng đất. Cũng như tình trạng chung của cả nước, việc tiếp cận vốn vay ưu đãi vẫn còn gặp nhiều khó khăn. [8].

Về thủ tục xét duyệt mua bán, cho thuê nhà ở xã hội

Thủ tục xét duyệt việc mua bán, cho thuê nhà vẫn còn bị người dân đánh giá là chậm, số lượng cán bộ chuyên trách còn ít, vai trò của quận, huyện trong việc giải quyết NOXH chỉ là đề xuất, đề nghị. Mà việc xem xét bố trí thuê NOXH sẽ được Hội đồng, gồm các đại diện các Sở xây dựng, Lao động – Thương Binh và Xã hội, nội vụ, công ty Quản lý nhà chung cư... xét duyệt 1 tháng/1 lần. [26].

Chính sách hỗ trợ người dân về nhà ở xã hội

Hiện nay, do nhu cầu thuê NOXH trên địa bàn Thành phố rất lớn, số lượng căn hộ chung cư NOXH thuộc sở hữu nhà nước xây dựng dành để bố trí cho thuê không còn nhiều nên gặp một số khó khăn do nhu cầu vượt cung. Vài năm lại đây, Sở xây dựng đã thực hiện đề án thí điểm bán chung cư NOXH. Việc bán chung cư NOXH nhằm đáp ứng nhu cầu mua nhà ở của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở, đồng thời quay vòng vốn đầu tư để phát triển thêm nhà ở xã hội. Theo quy định thì khi sử dụng nhà ở xã hội, hộ gia đình

phải chi trả một lúc số tiền 20- 30% tổng giá trị căn hộ hoặc chi trả tiền góp hàng tháng theo quy định, đa số các hộ gia đình đều khó khăn về tài chính nên khó tiếp cận.

Chính sách về thuê nhà dành cho người thu nhập thấp hiện nay vẫn chưa có trong khi nhu cầu thuê nhà rất lớn - trong số 831/933 hộ thu nhập thấp chưa được giải quyết nhà khi được hỏi cho kết quả đa số chỉ có khả năng mua trả chậm (812 ý kiến, tỷ lệ 97,7%). [33].

2.6. Nguyên nhân tồn tại quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Một là, hệ thống pháp luật đất đai, NOXH còn bất cập, thiếu: Văn bản QLNN về NOXH ban hành nhiều văn bản dưới luật, tạo sự khó kiểm soát và thực hiện. Cán bộ chuyên môn tham mưu còn hạn chế, còn đùn đẩy, né tránh, sợ trách nhiệm.

Hai là, phân cấp, phân quyền giữa thành phố, quận và phường chưa rõ ràng. Cơ quan Thành phố chưa phân cấp, phân quyền cho cấp quận, huyện, cũng như quận, huyện chưa phân cấp, quyền cho xã, phường.

Ba là, công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật, thi hành công vụ của công chức và cơ quan hành chính còn buông lỏng, chưa quyết liệt và khoa học.

Bốn là, năng lực của một số cán bộ công chức còn hạn chế, chưa phát huy tính sáng tạo, năng nổ, nhiệt tình, giao việc làm cầm chừng, thiếu trách nhiệm.

Năm là, việc giám sát của Hội Đồng Nhân Dân và Mặt trận tổ quốc các cấp chưa được thường xuyên, đồng bộ nhất là trong việc tiếp nhận và bố trí nhà ở xã hội.

Sáu là, công tác tuyên truyền pháp luật về : Đất đai, qui hoạch, bố trí đất để xây dựng NOXH, thủ tục hành chính về NOXH và tiếp cận bố trí NOXH đến với người dân trong Mặt trận, các hội đoàn thể chưa sâu, chưa thường xuyên.

Bảy là, biến động về quỹ đất, địa điểm qui hoạch đất hợp lý để xây dựng NOXH tránh tình trạng tập trung quá nhiều ở một nơi, quản lý việc sử dụng NOXH.

Tám là, Tiền lương cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội hiện nay chưa đủ để tiết kiệm và tạo lập quỹ nhà ở.

2.7. Những bài học kinh nghiệm rút ra đối với Việt Nam và thành phố Đà Nẵng

Một là, Nhà nước chủ động tham gia đầu tư cung cấp các loại nhà ở mà thị trường không tham gia như nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở xã hội... để tạo cung đa dạng cho thị trường, đồng thời chủ động bình ổn giá cả thị trường.

Hai là, Để quản lý việc xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị nhằm đảm bảo trật tự kiến trúc đô thị, góp phần tạo lập và giữ gìn bản sắc kiến trúc riêng của từng địa phương, nhà nước nên ban hành các quy định về tiêu chuẩn nhà ở, quản lý kiến trúc nhà ở.

Ba là, Thị trường nhà cho thuê ở Việt Nam tuy đã hình thành nhưng rất yếu kém và chủ yếu là nhà cho người nước ngoài thuê, nhà trọ cho công nhân, cho sinh viên... Vì thu hút vốn đầu tư tư nhân vào thị trường này rất khó do thu hồi vốn chậm, lợi nhuận không cao nên cần có các ưu đãi để khuyến khích tư nhân đầu tư. Bên cạnh đó, nhà nước cũng cần phát triển nhà ở công để cho thuê với giá tương đối đáp ứng nhu cầu nhà ở cho dân.

Bốn là, Cần thiết phải xây dựng hệ thống tài chính nhà ở như quỹ tiết kiệm nhà ở để tạo điều kiện cho đông đảo người dân có cơ hội tạo lập nhà ở cho mình. Theo đó người mua nhà trong lương lai tiết kiệm một khoản tiền nhất định và được phép vay vốn với lãi suất thấp trả dần do trích một phần thu nhập hàng tháng của họ.

Năm là, Nhà nước nên chịu trách nhiệm thu hồi đất, sau đó cung cấp cho các đơn vị thực hiện, tránh sự đối đầu giữa nhà đầu tư và chủ sử dụng đất

trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng làm chậm tiến độ thực hiện dự án.

Sáu là, đối với các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở: Quy định các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở phải dành ít nhất 30% quỹ đất phục vụ cho nhu cầu xây nhà ở xã hội hay nhà ở cho người có thu nhập thấp, đồng thời để giảm chi phí cho người mua loại nhà này thì nhà nước phải có chính sách quy định cho xây dựng nhà cao tầng: từ 10 đến 20 tầng nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp dân cư.

Phát triển nhà ở là một việc làm có ý nghĩa hết sức quan trọng về chính trị, xã hội, kinh tế, văn hoá, đòi hỏi sự quan tâm của cả hệ thống chính trị, phải thống nhất và phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan chức năng, các nhà quản lý, các nhà xây dựng và người dân. Và đây cũng là một thị trường đầy hứa hẹn và đầy tiềm năng cho các nhà đầu tư.

Tiểu kết chương 2

Trong chương này, luận văn tập trung nghiên cứu các vấn đề sau:

Thứ nhất: Tổng hợp được các nội dung, đặc điểm về vị trí địa lý, tình hình kinh tế- xã hội và các định hướng phát triển của thành phố Đà Nẵng

Thứ hai: Tình hình quản lý nhà nước về nhà ở xã hội, qua đó nhận thấy công tác Quản lý nhà nước về NOXH vẫn còn nhiều hạn chế bất cập như: còn tồn tại qui hoạch, tài chính, công tác quản lý, xét duyệt hồ trợ...Từ đó thanh tra giải quyết, khiếu nại tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở xã hội.

Thứ ba: Những bài học kinh nghiệm rút ra đối với Việt Nam và Thành phố Đà Nẵng.

Trên cơ sở những nội dung được phân tích ở Chương 2, luận văn đề xuất những giải pháp phù hợp cho công tác QLNN về NOXH trong Chương 3.

Chương 3

QUAN ĐIỂM, GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TỪ THỰC TIỄN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. Quan điểm, mục tiêu, định hướng phát triển và quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đến năm 2020

- Kết hợp giữa quyền sở hữu với quyền sử dụng và đảm bảo sự quản lý tập trung thống nhất của nhà nước

Hoạt động quản lý nhà nước về NOXH phải bảo đảm phát triển bền vững về kinh tế-xã hội, phù hợp với phát triển kinh tế-xã hội, mục tiêu phát triển nhà ở theo đúng quan điểm của cả nước và địa phương tuân theo quy chế quản lý về nhà ở do chính phủ quy định.

Quan điểm này xuất phát từ nguyên tắc quản lý và sử dụng nhà ở xã hội một cách hợp lý. Để phát huy hiệu quả nhà ở xã hội, kết hợp chặt chẽ việc quy hoạch đất đai, bố trí xây dựng NOXH phù hợp với từng địa bàn dân cư, kết hợp chặt chẽ giữa người quản lý và người sử dụng NOXH, quản lý, bảo vệ NOXH lâu dài nhằm đem lại lợi ích kinh tế nhà nước, phát huy được động lực để phát triển NOXH hiệu quả, lâu dài.

Quản lý nhà ở xã hội là trách nhiệm của mọi cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân người sử dụng. Người sử dụng thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng NOXH theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật, không tự ý xây mới, xây thêm bố trí sai thiết kế nhà ở làm ảnh hưởng đến cấu trúc nhà ở.

- Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội đảm bảo tính hệ thống và đồng bộ

Quản lý nhà nước về NOXH phải kết hợp thống nhất đồng bộ trong cách thức tổ chức, triển khai, phê duyệt phương án, đảm bảo đúng kỹ thuật, xét duyệt giải quyết NOXH đúng đối tượng, thông báo rộng rãi trong nhân dân.

Giải quyết vấn đề NOXH tại Đà Nẵng là trách nhiệm của mọi cấp, mọi ngành, mọi tổ chức và cá nhân trong toàn thành phố, đặt dưới sự lãnh đạo thống nhất của Đảng bộ và Chính quyền, có lộ trình và bước đi phù hợp với trình độ phát triển của thành phố trong từng giai đoạn. Cần tạo sự đồng thuận cao của mọi tầng lớp dân cư và các tổ chức xã hội nghề nghiệp, trên cơ sở kết hợp hiệu quả các nguồn lực từ ngân sách Trung ương, ngân sách thành phố, vốn xã hội hóa từ doanh nghiệp và người dân.

Mặt khác, để việc quản lý đạt hiệu quả cần phải đồng bộ trong xây dựng hệ thống pháp luật NOXH, về chính sách NOXH, trong cơ chế tài chính và trong sử dụng NOXH.... Và chính vì thế việc hoàn thiện, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về NOXH phải được thực hiện thống nhất trong phạm vi cả nước, mỗi cơ quan quản lý nhà nước về NOXH là một nhân tố tạo nên sự hoàn thiện và đồng bộ pháp luật NOXH trong triển khai các chính sách về NOXH và cơ chế tài chính... Bên cạnh đó cần tăng tính liên kết, đồng bộ giữa các nội dung quản lý nhà nước về NOXH đặc biệt là NOXH cho đối tượng thuộc nhà nước hỗ trợ.

Quan điểm này là yếu tố then chốt giúp giải quyết vấn đề phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm ổn định đời sống lâu dài cho người dân vừa là tư liệu sản xuất tạo thu nhập và sinh kế cho người sử dụng NOXH, vừa là môi trường để con người sinh sống, ăn ở.

- Kết hợp quản lý nhà ở xã hội với vấn đề bảo vệ môi trường và giải quyết các vấn đề xã hội

An cư thì mới lập nghiệp, chính vì vậy mỗi con người khi có một nơi trú ngụ thì mới ổn định để làm việc góp phần phát triển kinh tế, xã hội. Vì thế NOXH là một trong những nhu cầu bức thiết và cấp bách của người dân. Chỗ ở ổn định đồng thời phải song song với giải quyết các vấn đề xã hội. Kết hợp quản lý nhà ở xã hội với vấn đề bảo vệ môi trường và giải quyết các vấn đề xã hội là điều kiện để phát triển xã hội. Nhà nước cần có chính sách phát triển cân đối giữa các vùng, giữa nông thôn và thành thị, có kế hoạch, biện pháp xây dựng

công ty tại khu vực nông thôn nhằm thu hút các nhà đầu tư bên cạnh đó có chính sách hỗ trợ việc làm cho thanh niên nông thôn để hạn chế di dân ra thành thị.

Xây dựng NOXH gắn chặt với các vấn đề môi trường: Để xây dựng một công trình, dự án nào đó bao giờ nhà đầu tư cũng nghĩ đến vấn đề về môi trường, tác động môi trường ảnh hưởng đến đời sống người dân không và tham vấn lấy ý kiến người dân như: việc giải tỏa, qui hoạch bố trí người dân tại điểm đây có ảnh hưởng về tiếng ồn, bụi, ô nhiễm môi trường nước hay không? Xem xét lợi ích trước mắt nhưng cũng nghĩ đến lợi ích lâu dài.

- Mục tiêu quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

Theo mục tiêu của Chiến lược phát triển nhà ở của Chính phủ, diện tích bình quân đầu người tại các đô thị đến năm 2020 phải đạt mức 29m²/người. Nếu căn cứ theo tiêu chí này thì nhu cầu nhà nước tính phải xây dựng khoảng từ 1.279.820 m² đến 2.805.570 m², tức là khoảng từ 25,96 - 56,11 ngàn căn hộ.

Ngoài ra, như theo thống kê chưa đầy đủ từ Hội đồng nhân dân thành phố thì có tới hơn 10.000 hộ gia đình ở Đà Nẵng đang thực sự bức xúc về nhà ở.

Bảng 2.5. Dự báo nhu cầu nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng đến năm 2020

STT	Đối tượng	Nhu cầu theo loại nhà		Ghi chú
		Chung cư (căn)	Nhà ở độc lập	
1	Các đối tượng ưu tiên, CBCNV thu nhập thấp	4.000	1.000	
2	Tái định cư	800	200	
3	Công nhân	1000		
4	Sinh viên	44.100		
Tổng		49.900	1.200	

Nguồn: Chiến lược phát triển Đà Nẵng- phần 1: Nhà ở

- Đến năm 2020 nâng diện tích bình quân đầu người toàn thành phố là trên 28m²/người; trong đó, tại khu vực đô thị bình quân là trên 29m²/người và tại khu vực nông thôn là trên 27m²/người. [23].

- Đầu tư xây dựng thêm trên 12.067.600m² sàn nhà ở (khu vực đô thị: Trên 11.307.200m² sàn, khu vực nông thôn: Trên 760.300m² sàn), trong đó:

+ Nhà ở thương mại: Trên 2.412.200m² sàn;

+ Nhà ở công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp: Trên 177.000m² sàn;

+ Nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp: Trên 36.400m² sàn;

+ Nhà ở xã hội bố trí chung cho các nhóm đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội: Trên 184.600m² sàn;

+ Nhà ở nhân dân tự xây: Trên 9.203.600m² sàn;

+ Hoàn thành hỗ trợ xây mới nhà ở cho hộ người có công với cách mạng: Trên 53.640m² sàn.

- Tăng tỷ lệ nhà kiên cố lên trên 51%, xóa bỏ và xây mới lại hơn 645 căn nhà đơn sơ, nhà tạm. [49].

- Định hướng phát triển và quản lý nhà ở xã hội

Phát triển nhà ở xã hội là chủ trương đúng đắn và nhân văn của Đảng và Nhà nước ta, trong thời gian qua Nhà nước ta đã ban hành nhiều chính sách chủ trương phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Chính sách xã hội phù hợp đường lối phát triển kinh tế thị trường, đặc biệt là NOXH đã từng bước giải quyết nhà ở cho người dân.

Tại Thành phố Đà Nẵng quan tâm chính sách nhà ở xã hội cho người dân và đã ban hành nhiều Nghị quyết, quyết định về phát triển nhà ở xã hội như:

Nghị Quyết 129/NQ-HĐND Thành phố Đà Nẵng ngày 07/12/2017 Nghị quyết về việc thông qua chương trình phát triển nhà ở TPĐN đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030.

Quyết định số 140/2005/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2005 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Đề án Đảm bảo có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2005 – 2010;

Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 26/5/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Đề án Xây dựng 7.000 căn hộ phục vụ chương trình có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Quyết định số 42/2012/QĐ-UBND ngày 20/9/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Nhà nước đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Trong thời gian đến việc qui hoạch xây dựng NOXH của Thành phố phải bảo đảm hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng công trình nhà ở kiên cố, chất lượng, đúng thiết kế kỹ thuật. Đầu tư xây dựng nhiều loại nhà ở có diện tích, mức độ tiện nghi khác nhau để bán và cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu và điều kiện thu nhập của các hộ gia đình.

- Sớm ban hành các quy định cụ thể, các chính sách hỗ trợ, xây dựng quỹ tiết kiệm, huy động các nguồn vốn có sẵn để hỗ trợ cho đối tượng khó khăn để tiếp cận NOXH.

- Đào tạo, tập huấn cho cán bộ chuyên trách để nâng cao hiệu quả quản lý, nghiên cứu hoạch định tham mưu đề xuất xây dựng chính sách, văn bản pháp quy phù hợp với điều kiện kinh tế của người thu nhập thấp để người dân tiếp cận đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân.

- Tùy đặc điểm từng khu vực mà có định hướng qui hoạch, xây dựng phát triển nhà ở xã hội

Tại khu vực đô thị

Tuân thủ chặt chẽ theo những định hướng được nêu trong Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

- Tại khu vực nông thôn

Kết hợp giữa việc khuyến khích người dân tự cải tạo, chỉnh trang nhà ở

hiện hữu với phát triển nhà ở trên đất ở mới theo từng điểm dân cư.

- Định hướng phát triển nhà ở thương mại.

Phát triển nhà ở thương mại gắn với nhu cầu cụ thể tại từng khu vực.

Các khu vực còn lại, xem xét phát triển mới các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị phù hợp với quy hoạch chung và bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Định hướng phát triển nhà ở tái định cư

Không phát triển các dự án nhà ở tái định cư riêng biệt mà kết hợp giữa việc đền bù bằng đất ở, đền bù bằng tiền để người dân tự lo chỗ ở (tự xây dựng nhà trên đất ở hợp pháp, mua nhà ở thương mại) và bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Thực hiện rà soát, đánh giá, kiểm định các khu nhà chung cư xuống cấp (Thuận Phước, Lâm Đặc Sản Hòa Cường, Hòa Minh,...) và các khu tập thể xuống cấp (11-15-17 Châu Thượng Văn, khu tập thể Hoàng Văn Thụ, khu tập thể giáo viên Đại học Đà Nẵng...). Căn cứ kết quả kiểm định, đề xuất phương án khai thác sử dụng hoặc di dời, cải tạo xây dựng lại nhà chung cư theo đúng quy định pháp luật.

Đối với các dự án đầu tư phát triển đô thị, UBND thành phố và UBND các quận, huyện theo phân cấp hướng dẫn cụ thể cho các chủ đầu tư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Định hướng phát triển nhà ở công vụ

Không phát triển nhà ở công vụ theo dự án mà thực hiện bố trí quỹ nhà ở công vụ theo hình thức thuê hoặc mua lại nhà ở thương mại để bố trí cho các cán bộ đủ điều kiện theo quy định tại điểm b, c, d, đ, e, Khoản 1 và điểm b, Khoản 2, Điều 32 Luật Nhà ở trong trường hợp có phát sinh nhu cầu về nhà ở công vụ.

- Định hướng phát triển nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

Đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư thu nhập thấp Tân Trà (quận Ngũ Hành Sơn) với quy mô 163 căn hộ từ nguồn ngân sách thành phố;

Tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án Khu chung cư thu nhập thấp tại Khu tái định cư Phước Lý (quận Cẩm Lệ) với quy mô 256 căn hộ từ nguồn kinh phí bán nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư theo Đề án thí điểm được duyệt;

Tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án Ký túc xá sinh viên tập trung phía Tây và phía Tây mở rộng thành phố (tại khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh, quận Liên Chiểu) với quy mô trên 700 phòng từ nguồn ngân sách thành phố;

Tiếp tục đầu tư hoàn thành 5 dự án nhà ở xã hội do doanh nghiệp đầu tư xây dựng với quy mô trên 3.200 căn hộ;

Kêu gọi đầu tư xây dựng 2 dự án nhà ở công nhân với quy mô 3.934 căn hộ theo Đề án phát triển nhà ở công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

3.2. Các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất bố trí xây dựng nhà ở xã hội

Việc quy hoạch NOXH cần phải được tính toán phù hợp với định hướng phát triển của thành phố, được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất của mỗi địa phương và phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển giao thông.

Khi thực hiện cần phải định hướng được đối tượng hưởng lợi từ dự án và tiến hành phân chia đối tượng theo khu vực. Từ đó mới có cơ sở để xác định quy mô, vị trí phù hợp.

Vị trí xây dựng các khu nhà phải phù hợp với điều kiện sinh hoạt, làm việc của người dân. Quỹ đất dành cho xây dựng các khu chung cư nên được quy hoạch tại một số vị trí thuận lợi như: gần khu công nghiệp, trường học, bệnh viện... cần được tính toán dựa vào nhu cầu nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp tại các khu công nghiệp, trường học, công sở trên địa bàn, tránh

tình trạng số lượng căn hộ không đáp ứng được nhu cầu mua. Mặt khác, các khu quy hoạch không nhất thiết xây dựng với quy mô lớn hoặc tập trung thành tại một khu vực nhất định nào đó.

Tại khu vực nội thành, việc xây dựng NOXH thường gặp nhiều khó khăn do quỹ đất còn quá ít. Quy hoạch, cần tiết kiệm diện tích xây dựng các khu ở, đưa mật độ xây dựng lên mức tối đa có thể được để vừa đảm bảo nhu cầu sinh hoạt vừa phải tạo được cảnh quan môi trường hài hòa đối với môi trường xung quanh. Quy hoạch tổng thể kiến trúc cần đơn giản tránh rườm rà, tận dụng tối đa năng lượng tự nhiên như: ánh sáng, gió...nhằm tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí quản lý qua đó, giảm chi phí sử dụng cho người dân.

Tại các khu quy hoạch mới, cần dành một lượng đất ổn định, lâu dài cho quy hoạch nhà thu nhập thấp. Việc xây dựng các khu đô thị cao cấp cần phải xây dựng các khu nhà ở xã hội xen lẫn, việc xây dựng xen lẫn như vậy sẽ giúp điều hòa tối đa lợi ích giảm chênh lệch mức hưởng thụ giữa khu vực giàu và nghèo, giảm những hệ lụy xấu cho xã hội giảm giao thông do việc đi lại tập trung về đô thị.

Giải pháp về tài chính

Tận dụng tối đa các nguồn vốn hỗ trợ từ Trung ương, vốn vay từ ngân hàng, nguồn vốn ngân sách thành phố, nguồn vốn huy động hợp pháp từ các tổ chức, doanh nghiệp và người dân để đầu tư xây dựng nhà ở.

Huy động vốn từ các doanh nghiệp tự bỏ vốn kinh doanh bất động sản; hỗ trợ các đối tượng xã hội với lãi suất ưu đãi để người dân vay tiền mua nhà để ổn định chỗ ở và thế chấp bằng chính căn nhà đó, hỗ trợ các doanh nghiệp vay vốn để đầu tư phát triển hạ tầng và xây dựng nhà ở.

Nguồn vốn ngân sách được huy động qua việc phát hành trái phiếu đô thị, các nguồn thu qua thuế, lệ phí, các quỹ, nguồn vốn tài nguyên và tài sản công chưa được sử dụng hợp lý.

Đối với quỹ nhà đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách, thực hiện

bán cho các đối tượng theo hai hình thức mua và thuê mua. Nguồn vốn thu được sau khi bán, cho thuê mua NOXH cần lên kế hoạch sử dụng để tái đầu tư nhà ở xã hội.

Thực hiện cơ chế hỗ trợ đầu tư hạ tầng kết nối đối với các dự án NOXH trên địa bàn thành phố.

Ưu tiên dành kinh phí từ ngân sách thỏa đáng để tập trung đầu tư phát triển NOXH. Để nâng cao nguồn vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước cần tăng tỷ lệ tích lũy từ nội bộ nền kinh tế của thành phố, khai thác nguồn vốn đầu tư trực tiếp, vốn ưu đãi của Trung ương, đồng thời có các biện pháp chống tham nhũng, tránh lãng phí, thất thoát trong quá trình thực hiện.

Về lâu dài, phải có những định hướng và cơ chế chính sách mang tính đột phá tạo điều kiện cho doanh nghiệp tham gia như: cơ chế về đất đai, bồi thường giải phóng mặt bằng, miễn giảm sử dụng đất, kết nối hạ tầng, miễn giảm thuế và những hỗ trợ về tín dụng cho các nhà đầu tư bất động sản với những dự án này như:

Đối với các doanh nghiệp

- Kéo dài thêm thời gian miễn giảm các loại thuế, phí như: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; miễn thuế giá trị gia tăng, được miễn thuế sử dụng đất; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp; thu tiền thuê nằm trong khung giá quy định của thành phố;

- Đơn giản hóa tối đa quy trình giải quyết thủ tục hành chính để các chủ đầu tư có thể sớm triển khai thực hiện dự án nhằm giải quyết kịp thời nhu cầu nhà ở của người dân.

- Có sự phối hợp chặt chẽ giữa UBND thành phố, chủ đầu tư và người dân trong việc di dời giải tỏa, bố trí đất để giúp cho chủ đầu tư sớm triển khai thực hiện dự án đáp ứng yêu cầu của chương trình nhà ở xã hội.

Giải pháp về kiến trúc giao thông, cơ sở hạ tầng

Xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp trong quy hoạch

đô thị, quy hoạch điểm dân cư, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế NOXH trong quy hoạch đô thị phải xác định cụ thể diện tích đất để phát triển từng loại nhà ở, đặc biệt là đất để xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở thương mại với tỷ lệ hợp lý theo quy định của pháp luật về nhà ở;

Vị trí quy hoạch nhà xã hội nên gần các khu công nghiệp, khu chế xuất, hệ thống giao thông tiểu khu phải thuận tiện, kết nối với các trục giao thông chính, gần bến xe buýt nếu chưa có thì phải mở các bến xe buýt ở trong hoặc gần khu này;

Kiến trúc nhà ở phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ, ban hành các thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với tập quán sinh hoạt, có khả năng ứng phó với thiên tai, động đất, biến đổi khí hậu để thuận tiện trong việc tham khảo, áp dụng trong xây dựng nhà ở;

Đẩy nhanh việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu chung cư NOXH trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; xác định và công bố quỹ đất được phép xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch để làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển nhà ở.

Tăng cường năng lực quản lý của cán bộ, công chức quản lý nhà nước về nhà ở xã hội

- Cần có chế độ hỗ trợ đối với cán bộ công chức chưa qua đào tạo đại học: xây dựng kinh phí hỗ trợ các cán bộ tham gia học đại học bổ sung kiến thức.

- Kiện toàn bộ máy quản lý, tinh giản biên chế và cơ cấu lại đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức theo tinh thần Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 17 tháng 4 năm 2015 của Ban Chấp hành Trung ương và Nghị định 108/2014/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ.

- Phân cấp việc quản lý và phát triển nhà cho các quận, huyện để quản lý hiệu quả hơn.

- Giảm bớt thủ tục cải cách hành chính đồng thời, xây dựng đội ngũ cán bộ công chức đáp ứng yêu cầu trong tình hình mới nội dung “5 xây, 3 chống” của

Thành ủy Đà Nẵng chỉ thị 29/CT/TU ngày 6/11/2013 (Trách nhiệm, chuyên nghiệp, trung thực, kỷ cương, gương mẫu; chống quan liêu, chống tiêu cực, bệnh thành tích).

Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành luật pháp và giải quyết khiếu nại tố cáo trong quản lý và sử dụng nhà ở xã hội

Đối với việc xử lý vi phạm, tranh chấp UBND thành phố cần sâu sát hơn nữa và giải quyết ngay từ đầu, đặc biệt là cần phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng trong công tác xử lý vi phạm pháp luật, giải quyết dứt điểm các tranh chấp, sâu sát từ đầu tranh chấp khiếu kiện kéo dài. Các tranh chấp khiếu kiện này nếu được giải quyết kịp thời thì nó sẽ không gay gắt và làm tăng hiệu lực QLNN về NOXH; cần tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra và hướng dẫn bộ phận chuyên môn trong công tác NOXH để kịp thời ngăn chặn hành vi tham nhũng, gây lãng phí trong quản lý, sử dụng NOXH. Hội đồng nhân dân thành phố thường xuyên tăng cường công tác giám sát quản lý và sử dụng NOXH từ đó phát hiện kiến nghị, giải quyết kịp thời ngăn chặn biểu hiện tiêu cực, nhũng nhiễu, hợ hàng, thân quen, khi phát hiện các trường hợp vi phạm phải kiên quyết thu hồi và có kế hoạch quản lý, sử dụng, tránh thu hồi xong lại để hoang hóa lãng phí hơn khi chưa thu hồi.

Đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị, phục vụ công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố

Hiện nay việc quản lý về NOXH đối với chung cư do nhà nước đầu tư thì công ty quản lý nhà chung cư quản lý, chung cư do doanh nghiệp đầu tư thì do doanh nghiệp quản lý.

Cơ sở vật chất, trang thiết bị thì một số doanh nghiệp quản lý thường bố trí tại 1 phòng làm việc ở chung cư chật chội, thiếu cơ sở vật chất, trang thiết bị, không đảm bảo về chất lượng quản lý, một số Ban quản lý chung cư khác thì ở xa khu chung cư khi có sự cố, hư hỏng thì trình báo khó khăn, giải quyết chậm, người dân đi lại bất tiện. Công tác phòng cháy chữa cháy có được chú trọng song chưa hiệu quả.

Giải pháp về công tác tuyên truyền, vận động nâng cao nhận thức cộng đồng

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyên sang hình thức mua, thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyên sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; tăng cường tham gia hỗ trợ, giúp đỡ nhau trong việc cải tạo, xây dựng nhà ở; khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở xã hội.

Tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn trên các phương tiện thông tin đại chúng để nâng cao nhận thức chung của cộng đồng trong lĩnh vực nhà ở; nâng cao nhận thức của người dân khu vực đô thị về xây dựng nhà ở sử dụng tiết kiệm năng lượng và hạn chế chất thải, khí thải đảm bảo sức khỏe, hợp vệ sinh.

Tăng cường tuyên truyền phổ biến pháp luật về bảo vệ nhà ở xã hội, công tác phòng cháy chữa cháy và các pháp luật khác có liên quan trên đài phát thanh - truyền hình, tuyên truyền lưu động, thông qua họp tổ dân phố, qua các buổi ngoại khóa của trường ... để người dân được biết, tiếp cận thông tin.

Tiểu kết chương 3

Trong chương này, luận văn sẽ đưa ra những quan điểm, định hướng, giải pháp trong thời gian đến.

Thứ nhất: Quan điểm, Mục tiêu, định hướng phát triển và quản lý nhà nước về NOXH trên địa bàn TPĐN đến năm 2020; kết hợp hài hòa giữa quyền sở hữu với quyền sử dụng và đảm bảo quản lý tập trung thống nhất của nhà nước, quản lý NOXH đảm bảo tính hệ thống đồng bộ, kết hợp quản lý NOXH với vấn đề ASXH.

Thứ hai: Cuối chương tác giả đưa ra các giải pháp, đề xuất quản lý nhà nước về NOXH có hiệu quả trong thời gian đến. Cuối luận văn là phần kết luận.

KẾT LUẬN

Quản lý nhà nước về nhà ở xã hội là một trong những nội dung quan trọng có vai trò rất lớn đến sự phát triển bền vững của Thành phố. Thành phố Đà Nẵng trong những năm qua đã thực hiện chủ trương gắn phát triển kinh tế với giải quyết các vấn đề xã hội, chính sách an sinh xã hội, quan tâm nhân tố con người... và đã đạt được những kết quả tích cực.

Những thành tựu trên lĩnh vực kinh tế luôn được chú trọng trong mối quan hệ với phát triển kinh tế, nhiều chính sách an sinh xã hội đậm tính nhân văn được triển khai thực hiện và đạt kết quả tốt: *Chương trình “Thành phố 5 không”* - Không có hộ nghèo theo chuẩn thành phố; Không có học sinh bỏ học ở cấp Tiểu học và Trung học cơ sở; Không có người lang thang xin ăn; Không có người nghiện ma túy trong cộng đồng; Không có giết người để cướp của cơ bản hoàn thành; *chương trình “Thành phố 3 có”* - có việc làm, có nhà ở, có nếp sống văn minh đô thị, là mục tiêu hướng đến của Thành phố.

Với những kết quả đạt được bước đầu trong việc triển khai Đề án “ Có nhà ở”, đã thể hiện sự quan tâm sâu sắc của Đảng bộ, chính quyền và cả hệ thống chính trị trong việc vận dụng linh hoạt cơ chế chính sách và những mô hình sáng tạo để phát triển quỹ nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội cho người nghèo, người thu nhập thấp, nhà lưu trú công nhân, sinh viên... góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân thành phố và ổn định chính trị, xã hội.

Nhìn chung, các chính sách về nhà ở xã hội của thành phố Đà Nẵng phần lớn là cụ thể hóa các chính sách của Trung ương, đều theo hướng dẫn tại các nghị định của Chính phủ và thông tư Bộ Xây dựng. Triển khai kịp thời đến người dân, nhanh chóng được tiếp cận.

Giải quyết vấn đề nhà ở xã hội tại Đà Nẵng là trách nhiệm của mọi cấp, mọi ngành, mọi tổ chức và cá nhân trong toàn thành phố, đặt dưới sự lãnh đạo thống nhất của Đảng bộ và Chính quyền, có lộ trình và bước đi phù hợp với

trình độ phát triển của thành phố trong từng giai đoạn. Cần có sự thống nhất, đoàn kết nhất trí cao, đồng sức đồng lòng của nhân dân thành phố xây dựng thành phố đáng sống, một thành phố văn minh, hiện đại.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Báo cáo tổng kết 10 năm thực hiện Nghị quyết số 33-NQ/TW của Bộ Chính trị (khoá IX) về “Xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước”
- [2] Báo cáo sơ kết 5 năm thực hiện đề án chương trình Thành phố “ 4 an ” của Thành ủy Đà Nẵng 27/12/2016.
- [3] Báo cáo kết quả thanh tra việc bố trí, quản lý sử dụng căn hộ chung cư thuộc sở hữu nhà nước của UBND Thành phố Đà Nẵng ngày 26/3/2017
- [4] Báo Đà Nẵng ngày 6/12/2017 mở bán cho thuê căn hộ chung cư, NOXH
- [5] Báo điện tử của Bộ xây dựng ngày 7/3/2017
- [6] Báo cáo kết quả giám sát của Đoàn giám sát HĐND thành phố Đà Nẵng tháng 3/2017
- [7] Bộ Chính trị (2003), Nghị quyết 33-NQ/TW, về xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, Hà Nội.
- [8] Chính sách tài chính tiền tệ mà điển hình là gói tín dụng 30.000 tỷ đồng hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ của Chính phủ.
- [9] Đảng Cộng sản Việt Nam (2011), Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.
- [10] Đảng cộng sản Việt Nam (2016), Văn kiện Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XII, Nxb. Chính trị quốc gia, Hà Nội.
- [11] Lê Văn Đính – Hồ Kỳ Minh (2013), Xây dựng chính sách nhà ở cho hộ thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Nxb CTQG, Hà Nội;
- [12] Kiến tạo và khởi nghiệp, Phát triển và quản lý NOXH tại Việt Nam ngày 6/12/2016.

- [13] Luật Nhà ở 2005
- [14] Luật đất đai năm 2013
- [15] Luật nhà ở năm 2014 số 45/2013/QH 13 ngày 29/11/2014
- [16] Luật Hiến pháp năm 2013
- [17] Kết luận 75-KL/TW của Bộ Chính trị (khóa XI) ngày 12-11-2013 về tiếp tục đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết 33-NQ/TW của Bộ Chính trị (khóa IX) “Về xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước”
- [18] Nghị định 181/2004 NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật đất đai
- [19] Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- [20] Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- [21] Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ : Về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- [22] Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ : Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- [23] Nghị Quyết 129/NQ-HĐND Thành phố Đà Nẵng ngày 07/12/2017 Nghị quyết về việc thông qua chương trình phát triển nhà ở TPĐN đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030
- [24] Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20 tháng 4 năm 2009 về một số cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội cho 3 nhóm đối tượng ưu tiên là học sinh - sinh viên tại đại học, cao đẳng, công nhân tại các khu công nghiệp và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
- [25] Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt Chiến lược Phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030
- [26] Quyết định 5289/QĐ-UBND Thành phố Đà Nẵng đối tượng, điều kiện

mua nhà ở xã hội.

- [27] Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24 tháng 4 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về Ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- [28] Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030.
- [29] Quyết định số 140/2005/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2005 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Đề án Đảm bảo có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2005 – 2010;
- [30] Quyết định số 3882/QĐ-UBND ngày 26/5/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Đề án Xây dựng 7.000 căn hộ phục vụ chương trình có nhà ở cho nhân dân trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- [31] Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 10/6/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Đề án Xây dựng nhà ở cho học sinh, sinh viên các Trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề trên địa bàn thành phố Đà Nẵng thuê;
- [32] Quyết định số 42/2012/QĐ-UBND ngày 20/9/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Nhà nước đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- [33] Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp,
- [34] Quyết định số 09/2009/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của Ủy ban nhân dân TP Đà Nẵng về việc Phê duyệt Đề án Giảm nghèo trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2009 – 2015
- [35] Quyết định số 9470/QĐ-UBND ngày 19/12/2009 của UBND thành phố

Phê duyệt Đề án thực hiện mục tiêu “Không có hộ đặc biệt nghèo” đến năm 2015

- [36] Quyết định số 7247/QĐ-UBND ngày 22/9/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng về việc bố trí thuê căn hộ liền kề, chung cư cho 36 hộ đặc biệt nghèo trên địa bàn thành phố.
- [37] Quyết định 4533 ngày 18/8/2017 UBND TP xem xét bố trí nhà chung cư
- [38] Quyết định 198 ngày 15/1/2018 bổ sung QĐ (4533) của UBND TP ĐN
- [39] Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (2013), *Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2013 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng*
- [40] Tạp chí xây dựng số 12/2006
- [41] Tạp chí số 35/2012, phát triển KT-XH thành phố Đà Nẵng.
- [42] Tạp chí kiến trúc tháng 10/2013
- [43] Thành ủy Đà Nẵng (2010), *Văn kiện Đại hội Đại biểu lần thứ XX Đảng bộ thành phố Đà Nẵng*, Đà Nẵng.
- [44] Thành ủy Đà Nẵng (2015), *Văn kiện Đại hội đại biểu lần thứ XXI Đảng bộ thành phố Đà Nẵng*, Đà Nẵng.
- [45] Thành ủy Đà Nẵng (2017), *Đề án Thực hiện chương trình “Thành phố 4 an” trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đến năm 2020 (Ban hành kèm theo Quyết định số 2526-QĐ/TU ngày 30/11/2016)*. Đà Nẵng.
- [46] Thông báo 25/TB-VP ngày 22/5/2013 của TT HĐNDTP văn bản quy phạm pháp luật của HĐND TPĐN
- [47] Thông tư số 10/2009/TT-BXD ngày 15 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân khu công nghiệp và nhà ở thu nhập thấp;
- [48] Thông tư số 14/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn áp dụng thiết kế điển hình, thiết kế mẫu nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp;

- [49] Thông tư số 15/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân, nhà ở cho người có thu nhập thấp và giá bán, giá thuê mua nhà ở cho người có thu nhập thấp thuộc các dự án do các thành phần kinh tế tham gia đầu tư;
- [50] Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị;
- [51] Thông tư số 18/TT-NHNN ngày 14 tháng 8 năm 2009 của Ngân hàng Nhà nước Quy định chi tiết việc cho vay của các ngân hàng thương mại đối với các đối tượng mua, thuê mua nhà ở thu nhập thấp tại các đô thị;
- [52] Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- [53] Thông tư số 14/2013/TT-BXD ngày 19 tháng 9 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.
- [54] Thông tư số 13/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn việc cho thuê, quản lý vận hành nhà ở sinh viên và nhà ở công nhân khu công nghiệp,..
- [55] Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (2004), *Chương trình xây dựng thành phố “5 không” xóa đói giảm nghèo, giải quyết việc làm cho người lao động, nâng cao chất lượng các hoạt động y tế, thể dục, thể thao (Ban hành kèm theo Quyết định số 136/2002/QĐ- UBND)*, Đà Nẵng.

[56] Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng (2015), *Báo cáo kết quả triển khai Kế hoạch hỗ trợ sửa chữa nhà ở cho gia đình người có công với cách mạng và hộ đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn thành phố Đà Nẵng năm 2015*, Đà Nẵng.

[57] http://danangcity.gov.vn/portal/page/portal/danang/chuyen_de/vi_nguoi_ngheo/No_luc_giam_ngheo/ho_tro_nha_o/bo_tri_chung_cu