

BÁO CÁO

Việc thực hiện nghị quyết của Quốc hội về giám sát chuyên đề và chất vấn trong nhiệm kỳ khóa XIV và một số nghị quyết trong nhiệm kỳ khóa XIII về lĩnh vực xây dựng

Kính gửi: Các vị Đại biểu Quốc hội

Thực hiện các nghị quyết của Quốc hội về giám sát chuyên đề và chất vấn trong nhiệm kỳ khóa XIV và một số nghị quyết trong nhiệm kỳ khóa XIII về lĩnh vực xây dựng, Chính phủ báo cáo tình hình thực hiện Nghị quyết số 113/2015/QH13 ngày 27/11/2015 về tiếp tục thực hiện các nghị quyết của Quốc hội khóa XIII về hoạt động giám sát chuyên đề, hoạt động chất vấn (*sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 113/2015/QH13*) và Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 về hoạt động chất vấn tại Kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV (*sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 83/2019/QH14*)¹ liên quan đến lĩnh vực xây dựng như sau:

A. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT

Việc tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội giao; Kết luận các đoàn giám sát của Quốc hội, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các cơ quan của Quốc hội và việc trả lời kiến nghị của cử tri, ý kiến và chất vấn của Đại biểu Quốc hội cũng như việc tham gia trả lời chất vấn trực tiếp và tham gia giải trình chất vấn của Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội... luôn được Chính phủ và các Bộ, ngành quán triệt là nhiệm vụ trọng tâm, quan trọng hàng đầu và tập trung chỉ đạo để thực hiện kịp thời, hiệu quả.

Triển khai thực hiện các nghị quyết của Quốc hội về giám sát chuyên đề và chất vấn trong nhiệm kỳ khóa XIV và một số nghị quyết trong nhiệm kỳ khóa XIII về lĩnh vực xây dựng (*Nghị quyết số 113/2015/QH13 và Nghị quyết số 83/2019/QH14*), Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng phối hợp các Bộ, ngành, địa phương tổ chức thực hiện tích cực, nghiêm túc, triển khai đồng bộ quyết liệt nhiều giải pháp từ Trung ương đến địa phương, tập trung vào: công tác xây dựng hệ thống cơ chế, chính sách; công tác quy hoạch và quản lý phát triển đô thị; công tác quản lý hoạt động xây dựng; công tác quản lý nhà và thị trường bất

[1] Theo Đề cương số 15 ban hành kèm theo Kế hoạch số 518/KH-UBTVQH14 ngày 11/3/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

động sản; công tác kiểm tra, thanh tra sự tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư xây dựng;...

Ngay sau khi Quốc hội thông qua Nghị quyết số 83/2019/QH14, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng. Kế hoạch đã xác định cụ thể trách nhiệm và các nhiệm vụ tổ chức thực hiện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và chính quyền các địa phương.

Đến nay, việc thực hiện *Nghị quyết số 113/2015/QH13* và *Nghị quyết số 83/2019/QH14* đang được các Bộ, ngành, địa phương tích cực triển khai thực hiện, một số nhiệm vụ được giao cơ bản hoàn thành đảm bảo tiến độ, chất lượng, đem lại những chuyển biến tích cực đối với ngành Xây dựng. Một số nhiệm vụ đang được tiếp tục triển khai theo kế hoạch. Nội dung và các kết quả cụ thể được thể hiện ở phần sau đây.

B. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT SỐ 113/2015/QH13 VỀ TIẾP TỤC THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI KHÓA XIII VỀ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CHUYÊN ĐỀ, HOẠT ĐỘNG CHẤT VẤN

I. Tăng cường công tác xây dựng quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn; kiểm soát chặt chẽ quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch

1. Các giải pháp đã triển khai thực hiện

a) Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, pháp luật về quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển đô thị nhằm hình thành hệ thống công cụ hoàn chỉnh để kiểm soát chặt chẽ việc đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch.

Xây dựng hệ thống cơ chế, chính sách về quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị nhằm hoàn thiện khung pháp lý và các công cụ, chính sách cụ thể, đồng bộ, hoàn chỉnh để quản lý và kiểm soát chặt chẽ quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, cụ thể:

- Chính phủ đã trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 về phân loại đô thị với nhiều nội dung đổi mới về phạm vi, đối tượng, tiêu chuẩn đánh giá, nguyên tắc, tiêu chí đánh giá phân loại đô thị^[2].

- Chỉ đạo Bộ Xây dựng nghiên cứu xây dựng và tiếp tục hoàn thiện dự án Luật Quản lý phát triển đô thị, dự kiến trình Quốc hội thông qua sau năm 2020^[3].

[2] Điểm mới của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH 13 so với Nghị định số 42/2009/NĐ-CP về phân loại đô thị: quy định cụ thể hơn về phạm vi, đối tượng đánh giá phân loại đô thị là thành phố, thị xã, thị trấn và các khu vực dự kiến hình thành đô thị trong tương lai; đánh giá phân loại trên phạm vi nội thành, nội thị và ngoại thành, ngoại thị; nguyên tắc phân loại đô thị phải thực hiện trên cơ sở Chương trình phát triển đô thị quốc gia, vùng tỉnh, từng đô thị phù hợp với lộ trình và kế hoạch đầu tư đạt tiêu chí phân loại đô thị; quy định cụ thể hóa 05 tiêu chí phân loại đô thị thành 60 tiêu chuẩn; tăng các giới hạn tính điểm đạt 75/100 điểm (Nghị định 42 quy định 70 điểm);..

[3] Ngày 27/3/2018, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình số 85/TTr-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự án Luật Quản lý phát triển đô thị. Ngày 12/4/2018, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã họp và cho ý kiến về dự án luật này. Hiện nay, trên cơ sở tiếp thu các

- Chính phủ đã trình Quốc hội ban hành Luật Kiến trúc (Luật số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019). Ngày 16/8/2019 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1037/QĐ-TTg về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Kiến trúc. Ngày 17/7/2020 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

- Chỉ đạo các Bộ, ngành phối hợp xây dựng, biên soạn Luật Quy hoạch 2017, Luật sửa đổi, bổ sung 37 luật liên quan quy hoạch (Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018); phối hợp xây dựng nội dung Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc giải thích một số điều của Luật Quy hoạch; Chỉ đạo Bộ Xây dựng rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các Luật: Quy hoạch đô thị, Xây dựng, Nhà ở và Kinh doanh bất động sản phù hợp với Luật Quy hoạch 2017 và các yêu cầu thực tiễn.

- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, theo đó các quy định mới đảm bảo chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh quy hoạch. Bộ Xây dựng đã ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01/2019:BXD)^[4] thay thế QCVN 14:2009/BXD về Quy hoạch xây dựng nông thôn và QCXDVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng.

- Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2019 về tăng cường chấn chỉnh công tác quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt; Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 về Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại Kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng, trong đó quy định các nhiệm vụ cụ thể của các Bộ, ngành, địa phương để đẩy nhanh tiến độ phủ kín quy hoạch chi tiết, nâng cao chất lượng quy hoạch gắn kết giữa các cấp độ quy hoạch, kiểm soát chặt chẽ việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch.

- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật. Ngày 28/8/2020, Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 34/CT-TTg về tăng cường công tác quản lý hoạt động sản xuất, kinh doanh nước sạch, bảo đảm cấp nước an toàn, liên tục, trong đó đề ra các nhiệm vụ, giải pháp cụ thể vừa trước mắt, vừa lâu dài nhằm phát triển lĩnh vực cấp nước cũng như giải quyết những tồn tại, hạn chế hiện nay. Đồng thời, Thủ tướng Chính phủ cũng đang chỉ đạo hoàn thiện Đề án An ninh kinh tế trong lĩnh vực cấp nước, thoát nước và xử lý

ý kiến góp ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các Ủy ban của Quốc hội, dự thảo Luật Quản lý phát triển đô thị đang được tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện và dự kiến trình sau năm 2020.

[4] Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2020 (thay thế Thông tư số 32/2009/TT-BXD ngày 10/9/2009 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2009/BXD về Quy hoạch xây dựng nông thôn và Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 ban hành Quy chuẩn xây dựng QCXDVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng).

chất thải rắn^[5] để xem xét phê duyệt.

- Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các quyết định phê duyệt một số đề án quan trọng trong quản lý phát triển đô thị như: Đề án nông thôn mới trong quá trình đô thị hóa trên địa bàn cấp huyện giai đoạn 2017-2020^[6]; Kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam đến năm 2030^[7]; Đề án Phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam giai đoạn 2018 - 2025 và định hướng đến năm 2030^[8]. Chỉ đạo Bộ Xây dựng nghiên cứu xây dựng Đề án “*Đổi mới lý luận, phương pháp luận về quy hoạch và phát triển đô thị*” nhằm nghiên cứu, đổi mới toàn diện, nâng cao chất lượng công tác quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị, đảm bảo tính khoa học, hội nhập, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

- Chỉ đạo rà soát, nghiên cứu xây dựng và ban hành các quyết định của Thủ tướng Chính phủ về điều chỉnh các định hướng, chiến lược, chương trình, kế hoạch về phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật^[9] phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương, từng vùng và cả nước theo từng giai đoạn; Xây dựng Chiến lược phát triển đô thị quốc gia để thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, phát triển hệ thống đô thị có trọng tâm, trọng điểm và khẳng định vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực đô thị^[10]; Tổ chức lập Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch)^[11].

b) Đẩy mạnh công tác quản lý quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, ngành liên quan thực hiện các công tác sau đây:

- Tăng cường hướng dẫn các địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, đô thị bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất theo quy định của Luật Quy hoạch, đảm bảo việc lập, triển khai đồng bộ các loại quy hoạch; Thực hiện nhiều giải pháp nhằm nâng cao chất lượng công tác quy hoạch xây dựng; rà soát và đổi mới phương pháp lập quy hoạch. Xác định rõ các nguồn lực thực hiện để bảo đảm quy hoạch phải thực sự đi trước một bước và có tính khả thi cao khi triển khai thực hiện. Các đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn phải thường xuyên được rà soát, điều chỉnh, bổ sung kịp thời. Ngày càng hoàn

[5] Tờ trình số 75/TTr-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng.

[6] Quyết định số 676/QĐ-TTg ngày 18/5/2017 của Thủ tướng Chính phủ.

[7] Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 19/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ. Bộ Xây dựng cũng đã ban hành Thông tư số 01/2018/TT-BXD ngày 05/01/2018 về chỉ tiêu xây dựng đô thị tăng trưởng xanh.

[8] Quyết định số 950/QĐ-TTg ngày 01/8/2018 của Thủ tướng Chính phủ, với 10 nhóm nhiệm vụ giải pháp và 07 nhóm nhiệm vụ ưu tiên thực hiện theo 03 giai đoạn đến năm 2020, 2025 và 2030.

[9] Điều chỉnh Định hướng phát triển cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 2502/QĐ-TTg ngày 22/12/2016, Quyết định số 589/QĐ-TTg ngày 06/4/2016); Điều chỉnh Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 07/5/2018).

[10] Tờ trình Thủ tướng Chính phủ số 68/TTr-BXD ngày 29/11/2019.

[11] Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 tại Quyết định số 294/QĐ-TTg ngày 24/02/2020.

thiện công tác lập, điều chỉnh các định hướng, chương trình phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

- Chủ động kiểm tra, rà soát, hướng dẫn và phối hợp với các địa phương tháo gỡ các vướng mắc trong việc thực hiện công tác quy hoạch xây dựng theo quy định pháp luật.

- Phối hợp với các địa phương tăng cường kiểm tra, thanh tra công tác lập, quản lý quy hoạch, quản lý hoạt động xây dựng; rà soát, đánh giá quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch tại các đô thị được nâng loại, mở rộng phạm vi hành chính; xử lý nghiêm, kịp thời, dứt điểm các vi phạm trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị và quản lý hoạt động xây dựng.

- Tổ chức kiểm tra công tác lập, quản lý quy hoạch đô thị và công tác quản lý hoạt động xây dựng tại các địa phương, phát hiện các tồn tại, vướng mắc và đề xuất các giải pháp chấn chỉnh theo chỉ đạo của Chính phủ^[12]; báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý quy hoạch, khai thác quỹ đất đô thị dành cho công trình phúc lợi phục vụ cộng đồng tại các địa phương^[13]; kiểm tra tình hình hoạt động của các nhà máy nước sạch trong cả nước để đảm bảo nguồn nước sạch an toàn phục vụ người dân, báo cáo Thủ tướng Chính phủ^[14].

c) Tăng cường quản lý, kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 về phân loại đô thị; tập trung chỉ đạo triển khai các chương trình phát triển đô thị cấp quốc gia, cấp vùng về phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật; tăng cường công tác quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng và quản lý đất đai các dự án ven biển; tăng cường phát triển hệ thống dịch vụ xã hội đô thị đảm bảo an sinh xã hội.

Để quản lý kiểm soát dự án phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng đôn đốc các địa phương tích cực rà soát, bổ sung các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị, tỷ lệ phủ kín quy hoạch đô thị tăng lên đáng kể, chất lượng đồ án quy hoạch từng bước được cải thiện; đã và đang xây dựng các Chương trình phát triển đô thị, hình thành các Khu vực phát triển đô thị, thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị để quản lý, kiểm soát phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch; cơ bản hoàn thành việc rà soát, phân loại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án nhà ở trên phạm vi cả nước, đề xuất việc điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của từng địa phương.

2. Kết quả đã đạt được

a) Công tác tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được quan tâm hơn và có một số chuyển biến tích cực. Chất lượng đồ án quy

[12] Báo cáo Thủ tướng Chính phủ số 91/BC-BXD ngày 20/11/2017 (kiểm tra tại 11 địa phương bao gồm: Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ và các tỉnh Quảng Ninh, Khánh Hòa, Lâm Đồng, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai)

[13] Báo cáo Thủ tướng Chính phủ số 132/BC-BXD ngày 08/10/2019

[14] Báo cáo Thủ tướng Chính phủ số 38/BC-BXD ngày 17/4/2020.

hoạch ngày càng được cải thiện, tỷ lệ phủ kín quy hoạch tăng lên đáng kể, quy hoạch xây dựng vùng tỉnh đã cơ bản phủ kín trên phạm vi cả nước.

- Tính đến tháng 9/2020, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt 17 quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, 18/18 khu kinh tế ven biển, 17/26 khu kinh tế cửa khẩu, 03 khu công nghệ cao. Tỷ lệ lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh đạt 100%. Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chung xây dựng đô thị đạt 100%; quy hoạch phân khu đạt khoảng 78% (tăng 6% so với năm 2015); quy hoạch chi tiết đạt khoảng 39% (tăng 5% so với năm 2015); quy hoạch xây dựng nông thôn đạt 99,6%. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cũng là cơ sở quan trọng quản lý việc xây dựng theo quy hoạch, có khoảng 26% đô thị đã ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, trong đó có 02 đô thị loại đặc biệt (TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh) và 05 đô thị loại I (TP. Thái Nguyên, TP. Hải Phòng, TP. Thanh Hóa, TP. Đà Nẵng và TP. Vũng Tàu).

- Trong các năm từ 2016 đến Quý III/2020, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng tổ chức lập, thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng quan trọng như: Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030^[15]; Điều chỉnh quy hoạch vùng TP. Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050^[16]; Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050^[17]; Quy hoạch xây dựng vùng chiến khu cách mạng ATK liên tỉnh Thái Nguyên, Tuyên Quang, Bắc Kạn đến năm 2030^[18]; Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch thác Bản Giốc và quy hoạch chi tiết khu trung tâm du lịch thác Bản Giốc, tỉnh Cao Bằng đến năm 2030^[19]; Quy hoạch chung xây dựng quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình^[20]; Quy hoạch xây dựng Công viên địa chất toàn cầu Cao nguyên đá Đồi Vân đến năm 2030^[21]; Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia Mộc Châu, tỉnh Sơn La đến năm 2030^[22]; Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội^[23]; Quy hoạch chung xây dựng KKT Thái Bình^[24]; Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn đến năm 2040^[25].

- Trong việc thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng Nông thôn mới, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã trở thành nền tảng, định hướng cho đầu tư phát triển, bảo tồn, phát huy các giá trị riêng, là công cụ quản lý, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kỹ thuật, xã hội, góp phần tôn tạo, chỉnh trang diện mạo kiến trúc, cảnh quan vùng nông thôn. Tính đến nay, tỷ lệ xã có quy hoạch chung xây dựng xã đạt 99,8% tương đương 8.866 xã (năm 2015 là 98%), trên

[15] Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 06/5/2016.

[16] Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22/12/2017.

[17] Quyết định số 68/QĐ-TTg ngày 15/01/2018.

[18] Quyết định số 419/QĐ-TTg ngày 17/3/2016.

[19] Quyết định số 485/QĐ-TTg ngày 13/4/2017.

[20] Quyết định số 230/QĐ-TTg ngày 04/02/2016.

[21] Quyết định số 438/QĐ-TTg ngày 7/4/2017.

[22] Quyết định số 128/QĐ-TTg ngày 25/01/2019.

[23] Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019.

[24] Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 28/10/2019.

[25] Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 17/2/2020.

50% số xã đạt chuẩn nông thôn mới.

- Cổng thông tin điện tử Quốc gia về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị toàn quốc đã được hoàn thành và đưa vào vận hành) tại địa chỉ: quyhoach.xaydung.gov.vn (thực hiện theo Nghị quyết 36a/NQ-CP ngày 14/10/2015 của Chính phủ về Chính phủ điện tử). Bộ Xây dựng thường xuyên đôn đốc các địa phương đăng tải công khai các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt cấp tỉnh, huyện quy định tại Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị lên Cổng thông tin điện tử. Hiện đã có 46 địa phương cập nhật dữ liệu quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị với số lượng khoảng 500 đồ án.

- Về lĩnh vực hạ tầng, từ năm 2016 đến nay, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng tổ chức lập, thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 02 đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật quan trọng: Quy hoạch cấp nước vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050^[26]; Quy hoạch quản lý chất thải rắn vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ đến năm 2030^[27]. Tổ chức lập và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch cấp nước vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050^[28]; Nhiệm vụ Quy hoạch cấp nước vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đến năm 2030 và định hướng đến năm 2050^[29].

- Tính đến nay đã có 59/63 địa phương phê duyệt quy hoạch quản lý chất thải rắn; 31/63 địa phương phê duyệt quy hoạch cấp nước; 21/63 địa phương phê duyệt quy hoạch thoát nước; 19/63 địa phương phê duyệt quy hoạch nghĩa trang.

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị chủ yếu trên toàn quốc cơ bản đạt được theo kế hoạch đặt ra. Đến tháng 9/2020, tỷ lệ người dân đô thị được cung cấp nước sạch qua hệ thống cấp nước tập trung ước đạt khoảng 89% (tăng 7,5% so với 2015); tỷ lệ thoát, thất thu nước sạch giảm còn khoảng 19% (giảm 6% so với 2015); tỷ lệ thu gom và xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị đạt khoảng 91% (tăng 6,5% so với 2015).

b) Công tác quản lý, kiểm soát phát triển đô thị đã được triển khai tốt hơn, từng bước đảm bảo sự phát triển đô thị hài hòa, bền vững; công tác nâng cấp, phân loại đô thị có nhiều đổi mới.

- Sau 07 năm triển khai thực hiện Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, công tác quản lý đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch đã đạt được kết quả tích cực.

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP sau khi được ban hành đã cụ thể hóa các quy định về quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ đầu tư cũng như các nội dung cần được cơ quan quản lý nhà nước kiểm soát, đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị và các trách

[26] Quyết định số 2140/QĐ-TTg ngày 08/11/2016.

[27] Quyết định số 1979/QĐ-TTg ngày 14/10/2016.

[28] Quyết định số 1100/QĐ-TTg ngày 05/9/2018.

[29] Quyết định số 1101/QĐ-TTg ngày 05/9/2018.

nhệm tiếp nhận, bàn giao dự án. Nội dung đầu tư của các dự án phát triển đô thị được cơ quan chuyên môn về xây dựng kiểm soát chặt chẽ hơn. Quy định của Nghị định về khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại các dự án khu đô thị đã góp phần tháo gỡ khó khăn cho các chủ đầu tư, giúp cho người dân có điều kiện cải thiện nhà ở, qua đó cũng góp phần tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Các quy định về quản lý dự án khu đô thị tại Nghị định đã cho phép cơ quan chuyên môn về xây dựng các cấp nắm sát tình hình thực hiện các dự án đô thị (có nhà ở) thông qua thủ tục thẩm định dự án để chấp thuận đầu tư, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở và thủ tục nghiệm thu bàn giao dự án. Các địa phương đã rà soát, điều chỉnh, bổ sung các loại quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, xây dựng Chương trình phát triển đô thị^[30], thành lập Khu vực phát triển đô thị^[31] và các Ban quản lý khu vực phát triển đô thị... tạo cơ sở thu hút đầu tư, tập trung nguồn lực phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật.

Nhìn chung, các hoạt động đầu tư phát triển đô thị đã từng bước được điều chỉnh theo quy định, bước đầu đảm bảo dự án thực hiện theo quy hoạch và kế hoạch, có sự kiểm soát thống nhất từ Trung ương đến địa phương, chủ đầu tư và người dân ủng hộ, tuân thủ, tạo chuyển biến rõ nét trong công tác quản lý đầu tư phát triển đô thị. Tình trạng phát triển đô thị theo dự án tràn lan, tự phát, không theo quy hoạch, kế hoạch phổ biến trước đó đã được hạn chế, khắc phục từng bước.

- Công tác phân loại đô thị thực hiện theo Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đảm bảo nguyên tắc: “đánh giá phân loại đô thị đối với khu vực dự kiến hình thành đô thị trong tương lai là một trong những cơ sở để thành lập, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính đô thị”. Do vậy, công tác quy hoạch, đầu tư phát triển đô thị là một căn cứ quan trọng trong việc hình thành đơn vị hành chính và bộ máy chính quyền phù hợp cho các đô thị. Ngay sau khi Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 có hiệu lực, công tác quản lý phát triển đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị đã dần được chấn chỉnh, hạn chế được việc mở rộng đơn vị hành chính khi mà chất lượng đô thị chưa đáp ứng, việc thành lập các thành phố, thị xã cũng được chấn chỉnh từ công tác quy hoạch chung đô thị, xây dựng chương trình phát triển đô thị và các kế hoạch đầu tư xây dựng được xác định phù hợp với định hướng phát triển của đô thị. Hiện nay, việc đánh giá phân loại đô thị toàn diện hơn, ngoài nội thành còn đánh giá cả ngoại thành, yêu cầu đánh giá phân loại đô thị cao hơn đảm bảo theo các định hướng quy

[30] Từ tháng 12/2015 đến nay, Bộ Xây dựng đã có văn bản góp ý cho 03 đề cương Chương trình phát triển đô thị (CTPTĐT) và khoảng 36 CTPTĐT toàn tỉnh cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Có 44/63 tỉnh, thành phố đã phê duyệt CTPTĐT, 17 tỉnh đang lập và 02 tỉnh chưa lập CTPTĐT toàn tỉnh (Điện Biên, Đắk Nông) theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

[31] Từ tháng 12/2015 đến tháng 6/2020, Bộ Xây dựng đã thẩm định 01 khu vực phát triển đô thị (Khu kinh tế Nhơn Hội); cả nước có 11 tỉnh tiến hành lập và đã phê duyệt khu vực phát triển đô thị tại 21 đô thị, cụ thể: Cao Bằng (01); Bắc Giang (03); Thái Nguyên (04); Bắc Ninh (02); Nam Định (01); Quảng Bình (01); Ninh Thuận (01); Bình Thuận (01); Lâm Đồng (01); Trà Vinh (01); Tiền Giang (05). Có 09 tỉnh đang tiến hành hoặc có chủ trương lập KVPTĐT: Lào Cai (02); Hà Nam (02); Vĩnh Phúc (10); Quảng Trị (01); Bình Định (02); Đà Nẵng (01); Gia Lai (01); Đồng Nai (03); Tây Ninh (01).

hoạch, do đó, chất lượng đô thị cũng dần được nâng cao. Đến nay, toàn quốc có 859 đô thị (năm 2015 là 787 đô thị), bao gồm: 02 đô thị loại đặc biệt, 22 đô thị loại I, 31 đô thị loại II, 46 đô thị loại III, 87 đô thị loại IV và 671 đô thị loại V. Tỷ lệ đô thị hóa đạt khoảng 39,3% (tăng 3,6% so với năm 2015).

c) Các chương trình, dự án cấp quốc gia và cấp vùng về phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật được tập trung thực hiện đã góp phần nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đời sống của người dân đô thị, tạo động lực thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội tại các tỉnh miền núi, ven biển là những địa bàn trước đây có nhiều khó khăn. Dự án nâng cấp 06 đô thị vùng Đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2012-2018 thuộc Chương trình nâng cấp đô thị quốc gia đã hoàn thành, kết quả dự án mang lại hiệu quả vượt mức yêu cầu khi phê duyệt dự án^[32]. Chương trình phát triển đô thị quốc gia với Dự án Chương trình đô thị miền núi phía Bắc (07 tỉnh) đang được triển khai hiệu quả với 80/122 hạng mục đầu tư đã hoàn thành đưa vào sử dụng^[33].

Các chương trình về cấp nước an toàn, giảm thất thoát, thất thu nước sạch, xử lý chất thải rắn như: Chương trình quốc gia chống thất thoát, thất thu nước sạch; Chương trình quốc gia bảo đảm cấp nước an toàn giai đoạn 2016-2025^[34]; Chương trình đầu tư xử lý chất thải rắn sinh hoạt đô thị giai đoạn 2011-2020 đã góp phần tăng hiệu quả đầu tư và công suất cấp nước, tỷ lệ người dân sử dụng dịch vụ cấp nước cao hơn, chất lượng nước ngày càng được đảm bảo; đồng thời đưa những công nghệ mới về xử lý chất thải rắn vào triển khai thực tế, nâng cao chất lượng cuộc sống.

3. Một số tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

- Công tác lập, phê duyệt quy hoạch đô thị (theo các cấp độ và theo loại hình) chưa kịp thời, đồng bộ theo quy định (quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị...). Sau khi quy hoạch chung được duyệt, một số quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập, phê duyệt và ban hành không kịp thời gây ảnh hưởng tới tiến độ lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng. Một số khu vực lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết khi chưa có quy hoạch phân khu dẫn tới thiếu kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án.

- Chất lượng một số đồ án quy hoạch còn chưa đáp ứng kịp yêu cầu thực tế

[32] Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới các chỉ số mục tiêu của dự án đều hoàn thành vượt mức so với yêu cầu, chỉ số về người hưởng lợi vượt mức từ 150% - 200% tùy theo từng thành phố. Cụ thể, dự án đã nâng cấp xong 114/114 khu thu nhập thấp (LIA) và có khoảng 2 triệu người hưởng lợi trực tiếp và gián tiếp, trong đó có 625 nghìn người hưởng lợi trực tiếp và 1,380 triệu người hưởng lợi gián tiếp. Hiện tại, Báo cáo kiểm toán tài chính độc lập cuối cùng đã được gửi cho Ngân hàng Thế giới vào ngày 30/6/2020.

[33] Về vốn kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016 - 2020, đến tháng 11/2019 đã được giao là 4.726/4847 tỷ đồng đạt 98% nhu cầu vốn của Chương trình. Tuy nhiên, Chương trình hiện nay đang gặp khó khăn về giải phóng mặt bằng, thời tiết mưa nhiều tại miền núi phía Bắc và diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, do đó kế hoạch thực hiện dự án có thể phải tiếp tục gia hạn thời gian thực hiện.

[34] Hiện nay đã có khoảng 49 địa phương thành lập, ban hành quy chế hoạt động của Ban chỉ đạo cấp nước an toàn cấp tỉnh; khoảng 43 địa phương phê duyệt kế hoạch và lộ trình thực hiện kế hoạch cấp nước an toàn trên địa bàn giai đoạn 2017 - 2020; trên 30% các đơn vị cấp nước đã lập và thực hiện kế hoạch cấp nước an toàn.

quản lý và phát triển đô thị. Một số đồ án quy hoạch còn thiếu tính khoa học và chưa khả thi. Thời gian lập đồ án thường kéo dài so với quy định, chưa giải quyết kịp thời một số vấn đề vướng mắc trong công tác quản lý, phát triển đô thị.

- Trong quá trình thẩm định quy hoạch, sự phối giữa các cơ quan, ban, ngành có liên quan (ở Trung ương cũng như địa phương) còn thiếu nhịp nhàng, chặt chẽ. Việc tham gia góp ý của các bên liên quan còn chưa được quan tâm đúng mức, nội dung còn chung chung, chưa thực sự đóng góp cho việc hoàn thiện và nâng cao chất lượng đồ án quy hoạch.

- Việc điều chỉnh quy hoạch, nhất là điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại một số dự án còn tùy tiện, có xu hướng tăng tầng cao, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất; giảm diện tích đất cây xanh công cộng, đất công trình hạ tầng kỹ thuật và diễn ra tại các thành phố lớn, có sức hấp dẫn và thu hút đầu tư cao. Các dự án thường điều chỉnh quy hoạch chi tiết trong thời gian thực hiện, nội dung điều chỉnh chủ yếu là tăng số tầng cao, diện tích sàn, chia nhỏ căn hộ, thay đổi công năng... dẫn tới gia tăng dân số. Ở một số địa phương, việc điều chỉnh cục bộ không được nghiên cứu một cách đồng bộ với quy hoạch phân khu, dẫn đến một số quy hoạch phân khu bị phá vỡ, các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đô thị không đảm bảo, đặc biệt tại khu vực đô thị trung tâm.

- Việc cụ thể hóa, thực hiện các định hướng, chủ trương của quy hoạch chung đã được phê duyệt chưa được thực hiện nghiêm túc, đặc biệt là chủ trương về di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các cơ quan, đơn vị trong nội thành thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh triển khai chậm; quỹ đất sau khi di dời các nhà máy xí nghiệp ra khỏi khu vực nội thành phần lớn được sử dụng để đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, trung tâm thương mại, văn phòng, chưa tuân thủ theo đúng định hướng quy hoạch chung, gây gia tăng áp lực về dân số và quá tải về hạ tầng tại khu vực nội thành. Nguyên nhân do công tác di dời đòi hỏi nhu cầu vốn ngân sách rất lớn. Nguồn vốn thực hiện công tác di dời và xây dựng cơ sở mới chưa được bố trí, chưa có phương án huy động nguồn nhân lực (cơ chế chính sách, sử dụng quỹ đất sau khi di dời, hình thức huy động nguồn lực, phối hợp các cơ quan liên quan). Các quy hoạch chuyên ngành chưa hoàn thành nên chưa có cơ sở xây dựng danh mục, tiêu chí, lộ trình, biện pháp di dời các cơ sở ra khỏi khu vực nội thành.

- Công tác quy hoạch đô thị được điều chỉnh theo Luật Quy hoạch đô thị đã cơ bản hoàn thiện thể chế về quy hoạch, định hướng cho hoạt động quản lý phát triển đô thị, tuy nhiên còn có nội dung chưa thống nhất, thiếu đồng bộ, ổn định, các chế tài hướng dẫn triển khai tổ chức quản lý thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch tại từng đô thị còn thiếu. Các quy định tổ chức triển khai thực hiện định hướng phát triển hệ thống đô thị quốc gia, cơ chế phối hợp phát triển giữa các đô thị trong vùng nằm rải rác phân tán tại nhiều văn bản luật và chưa hiệu quả.

- Tại một số địa phương, triển khai thực hiện công tác phát triển đô thị còn chưa thực sự gắn kết với các chính sách, chiến lược, kế hoạch, quy hoạch, phát triển kinh tế - xã hội, còn thiếu đồng bộ các công cụ quản lý phát triển đô thị từ

quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị đã dẫn đến những khó khăn trong công tác kiểm tra, giám sát, kiểm soát việc thực hiện các dự án phát triển đô thị. Công tác báo cáo kết quả triển khai thực hiện nhiệm vụ quản lý phát triển đô thị của các địa phương còn chưa chủ động, đầy đủ.

- Công tác đầu tư phát triển đô thị được điều chỉnh tại các Luật: Đầu tư, Đầu tư công, Xây dựng, Nhà ở,... cơ bản tạo thành khung pháp lý cho mọi hoạt động đầu tư nói chung, song chưa bao hàm hết những tính chất đặc thù của lĩnh vực phát triển đô thị (quy mô chiếm đất lớn, thời gian thực hiện lâu dài, nguồn lực đầu tư lớn...). Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ là văn bản pháp lý quan trọng điều chỉnh nhiều nội dung trong lĩnh vực đầu tư phát triển đô thị song vẫn thiếu một số quy định hoặc quy định chưa cụ thể về cải tạo chỉnh trang đô thị, thiếu các hướng dẫn đầu tư phát triển đô thị hướng đến mục tiêu phát triển đô thị bền vững, phát triển mô hình đô thị tiên tiến như: đô thị xanh, sinh thái, thông minh... Đồng thời trong quá trình thi hành, áp dụng đã bộc lộ một số nội dung còn chông chéo với các quy định mới như: quy định về Chương trình phát triển đô thị phải phù hợp với Luật Quy hoạch 2017; trình tự thủ tục dự án đầu tư khu đô thị phải đảm bảo đồng bộ với pháp luật về xây dựng, đầu tư, đất đai theo hướng đơn giản thủ tục hành chính^[35].

- Việc tổ chức triển khai thực hiện quản lý phát triển đô thị tại nhiều nơi còn chưa nghiêm, năng lực đội ngũ cán bộ làm công tác quản lý đô thị còn thiếu và yếu. Nhiều địa phương chưa thực sự quyết liệt trong chỉ đạo triển khai các văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực phát triển đô thị, lúng túng trong công tác tổ chức thực hiện và quản lý phát triển đô thị theo quy hoạch^[36].

- Công tác tổ chức sắp xếp đơn vị hành chính đô thị là thành phố, thị xã, thị trấn theo Nghị quyết số 37-NQ/TW của Bộ Chính trị đã góp phần tích cực giảm đầu mối, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, tuy nhiên cũng đã dẫn tới việc mở rộng đô thị nhanh, tăng quy mô dân số, đất đai trong đô thị, trong khi điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa thực sự đáp ứng yêu cầu phát triển. Việc bổ sung hạ tầng đô thị để đáp ứng yêu cầu của người dân và tiêu chí phân loại đô thị gặp nhiều khó khăn, nhất là trong bối cảnh ngân sách đầu tư công còn hạn hẹp.

- Việc triển khai thực hiện bảo vệ, sử dụng nguồn nước sinh hoạt theo các giải pháp của quy hoạch cấp nước và quy hoạch thủy lợi, quy hoạch tài nguyên nước còn thiếu đồng bộ; dẫn đến việc kiểm soát, lựa chọn nguồn nước ở một số nơi còn hạn chế, ảnh hưởng đến an toàn cấp nước.

[35] Để đảm bảo tính nhất quán trong hệ thống pháp lý chung và để giải quyết những vấn đề phát sinh mới từ thực tiễn, thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP trong bối cảnh nhiều văn bản QPPL mới đã được sửa đổi bổ sung, trong đó có Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014 (đã bổ sung một số quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, cải cách thủ tục hành chính, kiểm soát quá trình thẩm định dự án và hoàn thiện bàn giao dự án).

[36] Một số đô thị đầu tư cho công tác quy hoạch chưa đầy đủ (thiếu quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết); thiếu kinh nghiệm và chế tài kiểm soát việc tổ chức thực hiện quy hoạch vùng, quy hoạch chung đô thị. Cho đến nay, nhiều địa phương vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng Chương trình phát triển đô thị cấp tỉnh, việc triển khai lập Chương trình phát triển đô thị cho các đô thị và Khu vực phát triển đô thị còn hạn chế. Đội ngũ quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý đô thị còn thiếu và yếu, chưa có các tiêu chuẩn cụ thể đối với đội ngũ cán bộ tham gia công tác quản lý đô thị các cấp tại địa phương và các đô thị.

II. Tăng cường quản lý, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng; xử lý nghiêm các sai phạm trong đầu tư xây dựng công trình

1. Các giải pháp đã triển khai thực hiện

a) Hoàn thiện hệ thống pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng, trọng tâm là tăng cường quản lý, kiểm soát chất lượng công trình và chi phí xây dựng; thanh tra, kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong đầu tư xây dựng; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, tăng cường phân cấp thẩm quyền, trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình, lồng ghép các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng theo nguyên tắc đơn giản hóa và rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục.

Từ năm 2016 đến nay, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng thực hiện:

- Xây dựng Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XIV (Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020).

- Chỉ đạo Bộ Xây dựng đề xuất, phối hợp hoàn thiện các nội dung sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị liên quan đến đầu tư, kinh doanh tại dự án Luật Đầu tư sửa đổi do Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì soạn thảo (Luật Đầu tư sửa đổi đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XIV).

- Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành 07 Nghị định, 02 Nghị quyết và 02 Chỉ thị^[37]: Nghị định về điều kiện đầu tư kinh doanh trong hoạt động đầu tư xây dựng; về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng; về xử phạt vi phạm hành chính trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ; về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; về công tác thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và miễn giấy phép xây dựng; Nghị quyết về một số nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách liên quan đến đầu tư xây dựng; Nghị quyết về một số nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai Nghị định số 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Chỉ thị về việc tăng cường thực hiện các biện pháp nhằm rút ngắn thời gian

[37] Nghị định số 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 53/2017/NĐ-CP quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 139/2017/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng và Nghị định số 21/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP; Nghị định số 62/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 quy định về điều kiện hoạt động giám định tư pháp xây dựng và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (thay thế Nghị định số 32/2015/NĐ-CP); Nghị định số 113/2020/NĐ-CP ngày 18/9/2020 quy định chi tiết điểm đ khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng về công tác thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và miễn giấy phép xây dựng; Nghị quyết số 110/NQ-CP ngày 25/8/2018 về một số nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách liên quan đến đầu tư xây dựng; Nghị quyết số 108/NQ-CP ngày 17/7/2020 về một số nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai Nghị định số 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Chỉ thị số 05/2016/CT-TTg ngày 15/2/2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị; Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 13/3/2018 về tăng cường các biện pháp nhằm rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng và các thủ tục liên quan.

cấp giấy phép xây dựng; Chỉ thị về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị.

- Bộ Xây dựng đã ban hành theo thẩm quyền các Thông tư hướng dẫn Luật Xây dựng và các Nghị định về quản lý đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các quyết định phê duyệt *Đề án “Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng”*^[38] và *Đề án “Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng”*^[39]. Hiện nay Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành có liên quan và các địa phương đang tích cực triển khai thực hiện 02 Đề án quan trọng này nhằm tạo ra sự đột phá trong việc nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng, hạn chế thất thoát lãng phí, phòng ngừa tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực xây dựng, tăng cường quản lý chất lượng trong đầu tư xây dựng cơ bản.

b) Tăng cường quản lý, kiểm soát chất lượng công trình và chi phí xây dựng thông qua công tác thẩm định dự án, thiết kế, dự toán xây dựng, cấp giấy phép xây dựng; kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi đưa công trình vào khai thác sử dụng, nhất là đối với các công trình có vốn nhà nước, công trình có quy mô lớn, phức tạp, ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng.

- Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Xây dựng thường xuyên hướng dẫn, đôn đốc các Bộ, ngành, địa phương tổ chức thực hiện công tác thẩm định dự án, thiết kế, dự toán công trình, cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng, Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 về sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Công tác cải thiện môi trường kinh doanh, cải cách hành chính, trọng tâm là thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng được Chính phủ và các Bộ, ngành quan tâm đặc biệt, có chuyển biến mạnh mẽ. Bộ Xây dựng đã tiến hành rà soát, chuẩn hóa, công bố công khai các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư xây dựng^[40]; triển khai thực hiện giải quyết thủ tục hành chính thông qua cơ chế một

[38] Quyết định số 2038/QĐ-TTg ngày 18/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng”.

[39] Quyết định số 198/QĐ-TTg ngày 09/02/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng”.

[40] (1) Quyết định số 838/QĐ-BXD ngày 29/8/2016 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được thay thế; thủ tục hành chính bị hủy bỏ hoặc bãi bỏ trong lĩnh vực hoạt động xây dựng thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; (2) Quyết định số 833/QĐ-BXD ngày 29/8/2016 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế; thủ tục hành chính bị hủy bỏ hoặc bãi bỏ trong lĩnh vực quản lý chất lượng công trình xây dựng, giám định tư pháp xây dựng, kiểm định kỹ thuật an toàn lao động thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; (3) Quyết định số 1723/QĐ-BXD ngày 28/12/2018 về việc công bố thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực kiểm định kỹ thuật an toàn lao động thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

cửa từ ngày 01/01/2018, áp dụng phần mềm một cửa điện tử,... đảm bảo giải quyết thủ tục thông thoáng, đúng tiến độ, tuân thủ các quy định hiện hành; tăng cường phân cấp, ủy quyền về thẩm định thiết kế, dự toán, công trình xây dựng, cấp giấy phép xây dựng.

- Công tác kiểm soát chất lượng công trình xây dựng đã được tăng cường thông qua việc kiểm tra chấp hành pháp luật về quản lý chất lượng công trình; kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi đưa công trình vào khai thác sử dụng; kiểm tra, đánh giá các công trình hồ đập; kiểm tra, đánh giá công tác bảo trì công trình xây dựng,.. theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng^[41].

- Tăng cường quản lý chất lượng các công trình trọng điểm, công trình có quy mô lớn, phức tạp, ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng thông qua hoạt động của Hội đồng nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng; xử lý kịp thời các vấn đề về kỹ thuật để đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình.

c) Đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra chuyên ngành xây dựng để kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý các hiện tượng sai phạm, tiêu cực, thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng.

Chính phủ đã chỉ đạo thực hiện công tác thanh tra xây dựng có trọng tâm, trọng điểm, bám sát và thực hiện hiệu quả các nhiệm vụ theo chức năng và các nhiệm vụ yêu cầu quản lý của ngành xây dựng; tập trung vào các vấn đề nổi cộm đang được cử tri, dư luận quan tâm và các dự án đầu tư xây dựng quy mô lớn. Những vi phạm được phát hiện, dự báo, kiến nghị kịp thời, qua đó chấn chỉnh phòng ngừa sai phạm; qua thanh tra cũng đã tổng hợp, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung hoàn thiện cơ chế, chính sách góp phần nâng cao hiệu lực quản lý, hoàn thiện thể chế, cơ chế chính sách của Nhà nước, chấn chỉnh và xử lý nghiêm các vi phạm trong hoạt động xây dựng; phòng, chống tham nhũng, lãng phí.

2. Kết quả đã đạt được

a) Hoàn thành việc xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng, trong đó phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước và các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng trong tất cả các khâu của quá trình đầu tư xây dựng; tăng cường phân cấp cho chính quyền địa phương; đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng.

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng đã được tổ chức xây dựng, bám sát tiến độ yêu cầu và đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XIV theo đúng kế hoạch; trong đó đã sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến cải thiện môi trường kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính, giảm chi phí cho doanh nghiệp, phân định trách nhiệm của chủ đầu tư, người quyết định đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước, tăng cường phân cấp cho chính quyền địa phương.

Những nội dung chính đổi mới của Luật bao gồm: đồng bộ, thống nhất các

[41] Hiện Bộ Xây dựng đang tiếp tục rà soát, đề xuất sửa đổi Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

luật hiện hành; sửa đổi, bổ sung các quy định về thẩm định dự án, thẩm định thiết kế xây dựng; cấp giấy phép xây dựng; tích hợp thủ tục thẩm định thiết kế xây dựng và cấp giấy phép xây dựng đối với một số trường hợp; quy định nguyên tắc thực hiện đồng thời thủ tục hành chính về xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường; điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng; quy định về hình thức ban quản lý dự án... Đồng thời, đề sớm tạo môi trường kinh doanh thông thoáng, thuận lợi cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư xây dựng triển khai các dự án, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội sau đại dịch Covid-19, Luật đã quy định một số nội dung có hiệu lực sớm hơn (kể từ ngày 15/8/2020), bao gồm: thẩm quyền thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư (thay vì của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công); miễn giấy phép xây dựng đối với công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng; bãi bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt.

- Nghị định số 113/2020/NĐ-CP ngày 18/9/2020 của Chính phủ quy định chi tiết điểm đ khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng về công tác thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và miễn giấy phép xây dựng (có hiệu lực từ ngày 18/9/2020 đến hết ngày 31/12/2020) đã làm rõ việc thực hiện và phối hợp rà soát, đánh giá các điều kiện để cấp phép xây dựng khi thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở để miễn giấy phép xây dựng; xác định rõ trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương, chủ đầu tư và các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng trong giai đoạn từ ngày 18/9/2020 đến hết ngày 31/12/2020.

- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017, trong đó có nhiều nội dung đổi mới theo hướng tăng cường phân cấp, ủy quyền hợp lý trong quản lý các hoạt động xây dựng, nhất là đối với 02 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh; phân định rõ trách nhiệm, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và năng lực thực hiện của các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành, cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư^[42], đồng thời cắt giảm các quy định, thủ tục hành chính không còn phù hợp; làm rõ cơ chế hoạt động của Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực, bổ sung quy định về trường hợp được ủy quyền thành lập Ban quản lý dự án trực thuộc.

- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, theo đó tổng số điều kiện kinh

[42] Phân cấp cho Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở quy mô dưới 25 tầng có chiều cao không quá 75m; Phân cấp cho Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh thẩm định dự án, thiết kế cơ sở các dự án do UBND thành phố quyết định đầu tư; Phân cấp cho người quyết định đầu tư thẩm định Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng có công trình từ cấp II trở xuống do các bộ, cơ quan ở Trung ương quyết định đầu tư... Ước tính việc phân cấp sẽ giảm khoảng 75% số lượng hồ sơ do Bộ Xây dựng thực hiện do chuyển về địa phương xử lý.

doanh được cắt giảm, đơn giản hóa giai đoạn 2016-2020 là 157/254 điều kiện; Ban hành Nghị định số 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong đó đã hình thành các phương pháp xây dựng hệ thống định mức và giá xây dựng mới.

- Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 13/3/2018 về tăng cường các biện pháp nhằm rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng và các thủ tục liên quan, trong đó, chỉ đạo sửa đổi, bổ sung văn bản quy phạm pháp luật; thực hiện việc lồng ghép thủ tục, tăng cường sự phối hợp giữa các cơ quan có liên quan để thực hiện đồng thời, song song các thủ tục hành chính, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, đẩy mạnh dịch vụ bưu chính công ích, qua đó rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính trên thực tế so với quy định hiện hành (thẩm định thiết kế cơ sở: giảm tối thiểu 5 ngày, thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công: giảm tối thiểu 4 ngày, cấp phép xây dựng: giảm tối thiểu 10 ngày).

- Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác quản lý chất lượng công trình đã được hoàn thiện, về cơ bản đầy đủ và đồng bộ, đáp ứng yêu cầu quản lý chất lượng công trình xây dựng^[43]. Năm 2019 Bộ Xây dựng đã ban hành một số Thông tư sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình, về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng, về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư quy định về giám sát, quản lý chất lượng các công trình được đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư^[44].

- Hệ thống các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng thường xuyên được rà soát, cập nhật, bổ sung chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn, thích ứng với điều kiện kinh tế, xã hội, địa lý, khí hậu, kỹ thuật, công nghệ của Việt Nam. Giai đoạn từ tháng 12/2015 đến hết 2018, Bộ Xây dựng đã ban hành theo thẩm quyền các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng về: Các công trình hạ tầng kỹ thuật; Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng; Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời; Gara ô tô; Công trình tàu điện ngầm^[45]. Từ năm 2018 đến nay, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt và chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện Đề án “Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng” (Quyết định số 198/QĐ-TTg ngày 09/02/2018 của Thủ tướng Chính phủ):

Đối với hệ thống Quy chuẩn: Bộ Xây dựng đã rà soát, hoàn thành việc lập *Danh mục hệ thống quy chuẩn kỹ thuật lĩnh vực xây dựng*^[46] theo hướng tinh

[43] Nghị định số 46/2015/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 62/2016/NĐ-CP về điều kiện hoạt động giám định tư pháp và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; Chỉ thị số 05/2016/CT-TTg ngày 15/2/2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị.

[44] Thông tư số 03/2019/TT-BXD ngày 30/7/2019 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 04/2017/TT-BXD); Thông tư số 04/2019/TT-BXD ngày 16/8/2019 (sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 26/2016/TT-BXD); Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 (sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD); Thông tư số 08/2019/TT-BXD ngày 11/11/2019.

[45] Năm 2015-2018: (1) QCVN 07:2016/BXD; (2) QCVN 09:2017/BXD; (3) QCVN 16:2017/BXD; (4) QCVN 08:2018/BXD; (5) QCVN 13:2018/BXD; (6) QCVN 17:2018/BXD.

[46] Quyết định số 666/QĐ-BXD ngày 29/5/2020 phê duyệt danh mục và kế hoạch xây dựng, hoàn thiện Bộ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng.

gọn, đồng bộ, dễ thực hiện với 11 quy chuẩn (giảm 06 quy chuẩn so với trước kia) gồm các quy chuẩn về: (1) Quy hoạch xây dựng; (2) Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; (3) Phân cấp công trình xây dựng; (4) Nhà ở và công trình công cộng; (5) Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng; (6) An toàn cháy cho nhà và công trình; (7) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; (8) An toàn trong thi công xây dựng; Công trình thủy lợi, phòng chống thiên tai; (9) Công trình công nghiệp; (10) Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; (11) Công trình thủy lợi, thủy điện và công trình phòng chống thiên tai.

Dự kiến các quy chuẩn sẽ được ban hành trong khoảng từ năm 2019 đến năm 2022. Riêng năm 2019 và đầu năm 2020 Bộ Xây dựng đã ban hành 04 QCVN: *Quy hoạch xây dựng; Nhà chung cư; Sản phẩm hàng hóa vật liệu xây dựng; An toàn cháy cho nhà và công trình* ^[47].

Đối với hệ thống Tiêu chuẩn: Bộ Xây dựng đã rà soát 1504 tiêu chuẩn quốc gia (trong đó Bộ Xây dựng biên soạn khoảng 900 tiêu chuẩn) để xây dựng *Định hướng hệ thống tiêu chuẩn lĩnh vực xây dựng*. Đến nay, Định hướng đã cơ bản được hoàn thiện và sẽ chuyển Bộ Khoa học và Công nghệ phê duyệt theo quy định. Hệ thống tiêu chuẩn lĩnh vực xây dựng được xây dựng theo định hướng mới với danh mục dự kiến khoảng 150 TCVN cốt lõi, bao gồm biên soạn mới và soát xét các tiêu chuẩn đã có. Theo kế hoạch, tùy thuộc mức độ quan trọng, sự cần thiết, hệ thống 150 tiêu chuẩn cốt lõi này sẽ được tổ chức soát xét, biên soạn theo thứ tự ưu tiên, ban hành lần lượt từ năm 2021 đến năm 2025. ^[48]

- Hệ thống các công cụ quản lý chi phí đầu tư xây dựng ngày càng đồng bộ, đầy đủ, chất lượng được nâng cao, góp phần tạo thị trường xây dựng cạnh tranh bình đẳng, công bằng và minh bạch, hạn chế tham nhũng, thất thoát và lãng phí.

Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt và chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện *Đề án “Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng”*. Bộ Xây dựng đã: (i) Hoàn thành công tác rà soát 16.005/16.005 định mức xây dựng do Bộ Xây dựng đã công bố; đã loại bỏ 1.005 định mức quá lạc hậu, sửa đổi 3.289 định mức, bổ sung 1.896 định mức. Tập định mức dự toán xây dựng công trình mới đã được ban hành tại Thông tư số 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. (ii) Nghiên cứu, hoàn thành các phương pháp xây dựng hệ thống định mức và giá xây dựng mới phù hợp với cơ chế thị trường và hội nhập quốc tế, pháp lý hóa các phương pháp này thông qua việc trình Chính phủ ban hành Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và ban hành theo thẩm quyền 10 Thông tư hướng dẫn (thời điểm có hiệu lực vào ngày 15/02/2020); ban hành Thông tư số 02/2020/TT-

[47] Năm 2019-2020: (1) QCVN 01:2019/BXD Quy hoạch xây dựng; (2) QCVN 04:2019/BXD Nhà chung cư; (3) QCVN 16:2019/BXD Sản phẩm hàng hóa VLXD; (4) QCVN 06:2020/BXD An toàn cháy cho nhà và công trình.

[48] Theo chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu soạn thảo chuyên Bộ Khoa học và Công nghệ công bố 04 tiêu chuẩn quốc gia đối với lĩnh vực thị trường bất động sản: (1) TCVN 12870:2020 Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu chung về thiết kế; (2) TCVN 12871:2020 Văn phòng kết hợp lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế; (3) TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liên kế - Yêu cầu chung về thiết kế; (4) TCVN 12873:2020 Căn hộ lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế.

BXD ngày 20/7/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng để giải quyết các vướng mắc từ thực tiễn (hiệu lực ngày 05/9/2020).

b) Công tác thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, dự toán xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu trước khi đưa công trình vào khai thác sử dụng theo quy định của Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành đã đi vào nề nếp, góp phần tích cực nâng cao chất lượng công trình, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng.

- Sau 06 năm triển khai thực hiện Luật Xây dựng 2014, chất lượng công tác thẩm định dự án, thiết kế và dự toán xây dựng của các chủ thể được nâng cao hơn, góp phần chống thất thoát, lãng phí đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, kịp thời ngăn ngừa các rủi ro về chất lượng đảm bảo an toàn công trình^[49]. Chất lượng các công trình xây dựng về cơ bản được đảm bảo, xu hướng ngày một nâng cao và được kiểm soát tốt hơn; sự cố công trình xây dựng trong những năm gần đây chiếm tỷ lệ thấp (từ 0,1% đến 0,15% trong tổng số công trình xây dựng hàng năm).

- Công tác quản lý cấp phép xây dựng tiếp tục được tăng cường, nâng cao hiệu lực, hiệu quả.

Bộ Xây dựng đã hướng dẫn, chỉ đạo các địa phương tiếp tục đẩy mạnh thực hiện rà soát, cải cách quy trình, thủ tục hành chính, ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác cấp giấy phép xây dựng tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân thực hiện các hoạt động xây dựng, tiến tới công tác cấp giấy phép xây dựng trực tuyến cấp độ 3 trên cả nước; đang nghiên cứu, sửa đổi theo hướng đơn giản hơn, thực hiện cơ chế một cửa và tích hợp việc thẩm định thiết kế và cấp giấy phép xây dựng; tăng thêm đối tượng công trình/dự án được miễn giấy phép xây dựng. Các địa phương đã chủ động ban hành các quy định về việc thực hiện cấp giấy phép xây dựng, giảm bớt thủ tục khi cấp giấy phép xây dựng. Trong năm 2019, theo báo cáo của 28 địa phương, 28/63 Sở Xây dựng địa phương đã cấp 79.176 giấy phép xây dựng được cấp (trong đó nhà ở riêng lẻ: 75.240 giấy phép, công trình/dự án: 3.936 giấy phép).

- Công tác quản lý trật tự xây dựng đã đi vào nề nếp, trật tự, các vi phạm trật tự xây dựng (công trình xây dựng không phép, sai phép) có xu hướng giảm dần qua các năm^[50]. Các vi phạm được phát hiện, có biện pháp ngăn chặn, giải

[49] - Trong năm 2019, Bộ Xây dựng hoàn thành thẩm định 46 dự án; TKCS 491 công trình; 12 báo cáo kinh tế - kỹ thuật; thiết kế xây dựng sau TKCS 386 công trình; thiết kế và dự toán xây dựng 37 công trình. Tỷ lệ hồ sơ phải trả lại để sửa đổi, bổ sung thiết kế chỉ chiếm 0,4% tổng số hồ sơ đề nghị thẩm định. Tỷ lệ cắt giảm chi phí sau khi thẩm định tổng mức đầu tư là 2,51% (đối với 22 dự án), dự toán là 4,06% (đối với 32 công trình).

- Trong 9 tháng đầu năm 2020: hoàn thành thẩm định 32/37 dự án; TKCS 290/335 công trình; 08/11 báo cáo kinh tế - kỹ thuật; thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở 202/223 công trình; thiết kế và dự toán xây dựng 13/15 công trình. Tỷ lệ cắt giảm chi phí sau khi thẩm định tổng mức đầu tư là 2,25% (đối với 17 dự án), dự toán là 3,53% (đối với 33 công trình).

- Theo báo cáo của 28 địa phương năm 2019, tổng số hồ sơ trình thẩm định dự án là 1.408 công trình với tổng mức đầu tư là 95.414.725 triệu đồng, giá trị sau thẩm định giảm 3,79%; tổng số hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở, dự toán xây dựng là 11.703 công trình với tổng mức đầu tư là 108.346.698 triệu đồng, giá trị sau thẩm định giảm 4,9%.

[50] Theo báo cáo của 28 địa phương, năm 2019 số công trình vi phạm trật tự xây dựng thông qua công tác

quyết, khắc phục triệt để, góp phần chấn chỉnh tình hình quản lý trật tự xây dựng và giảm thiểu vi phạm trật tự xây dựng tại các đô thị.

- Việc kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư trong quá trình thi công và khi hoàn thành xây dựng công trình đã đi vào nề nếp, tạo chuyển biến tích cực về tình hình chất lượng các công trình xây dựng, tăng cường ý thức chấp hành pháp luật của các chủ thể tham gia xây dựng công trình, phát huy được vai trò giám sát, quản lý nhà nước về chất lượng xây dựng, góp phần tích cực nâng cao chất lượng công trình, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng.

- Thực hiện vai trò, nhiệm vụ của cơ quan Thường trực Hội đồng nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng, hàng năm Bộ Xây dựng đã tổ chức kiểm tra, kiểm soát trên 50 công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp^[51]; thường xuyên nắm bắt tình hình chất lượng; cùng các chuyên gia đầu ngành thực hiện kiểm tra công trình và kịp thời phát hiện các tồn tại; phối hợp với các Bộ, ngành tháo gỡ các vướng mắc kỹ thuật, giải quyết tồn tại, góp phần kiểm soát tốt chất lượng công trình, nâng cao hiệu quả dự án, đặc biệt là các công trình có tính chất kỹ thuật phức tạp. Chất lượng các công trình trọng điểm, công trình quan trọng quốc gia về cơ bản đã được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng và đưa vào vận hành, khai thác an toàn, hiệu quả.

- Bộ Xây dựng đã ban hành Quy trình đánh giá an toàn kết cấu nhà ở và công trình công cộng; triển khai tập huấn Quy trình tại một số địa phương^[52]. Hoàn thành báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện theo Chỉ thị số 05/CT-TTg về kiểm tra, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị của các địa phương^[53]; kiểm tra công tác tổ chức thực hiện đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị của các địa phương.

- Bộ Xây dựng thực hiện kiểm tra, đánh giá các công trình hồ đập thủy lợi, thủy điện theo phân công hàng năm^[54]; có chỉ đạo kịp thời để chấn chỉnh, nhắc nhở các chủ đập tăng cường đảm bảo chất lượng công trình; ban hành văn bản đôn đốc các Bộ, ngành địa phương thực hiện công tác bảo trì, kiểm định chất lượng các công trình dạng đập trước mùa mưa bão. Đến nay chất lượng các công trình được giao kiểm tra, đánh giá về cơ bản đảm bảo an toàn.

thanh tra về trật tự xây dựng là 4.502 (trong đó: 1.988 công trình không phép, 1.510 công trình sai phép và vi phạm khác là 1.004 công trình).

[51] Năm 2017 Hội đồng đã tổ chức kiểm tra 120 đợt và chấp thuận kết quả nghiệm thu 20 gói thầu, công trình hoàn thành. Năm 2018 đã kiểm tra 115 đợt và chấp thuận kết quả nghiệm thu 21 gói thầu, công trình hoàn thành. Năm 2019 đã kiểm tra 80 đợt và chấp thuận kết quả nghiệm thu 9 gói thầu, công trình hoàn thành. Trong 9 tháng đầu năm 2020 đã kiểm tra 46 đợt và chấp thuận kết quả nghiệm thu 4 gói thầu, công trình hoàn thành.

[52] Hà Nội, TP. Cần Thơ, TP. Hồ Chí Minh và TP. Đà Nẵng.

[53] Báo cáo số 438/BC-BXD ngày 08/3/2018. Kiểm tra, khảo sát tại 07 địa phương: Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Quảng Ninh, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bến Tre, Cần Thơ.

[54] Năm 2016, Bộ Xây dựng đã tiến hành kiểm tra an toàn 09 hồ đập quy mô lớn tại 07 tỉnh; năm 2017 đã tổ chức kiểm tra 15 công trình; năm 2018 đã tổ chức kiểm tra tại 14 công trình thủy điện và tham gia đánh giá an toàn 05 công trình đập quan trọng quốc gia trên bậc thang Sông Đà; năm 2019 đã tập hợp báo cáo của 40 chủ đập và kiểm tra 03 công trình; năm 2020 đã ban hành văn bản đôn đốc các chủ đập báo cáo kết quả kiểm tra, đánh giá an toàn đập theo quy định tại Nghị định số 114/2018/NĐ-CP.

- Bộ Xây dựng và Bộ Công an đã phối hợp theo Quy trình phối hợp liên ngành trong công tác quản lý đầu tư xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với dự án, công trình (số 01/QCPH-BCA-BXD ngày 13/02/2018), kiểm tra công tác phòng cháy chữa cháy đối với chung cư, nhà cao tầng, siêu cao tầng và các cơ sở tập trung đông người tại Đà Nẵng, Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Khánh Hoà, Hải Phòng. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang tiếp tục xây dựng “Quy chế phối hợp thực hiện nhiệm vụ bảo vệ an ninh quốc gia, bảo đảm trật tự, an toàn xã hội, đấu tranh phòng, chống tội phạm và bảo đảm an ninh, trật tự trong lĩnh vực hoạt động xây dựng”.

- Tiếp tục rà soát, xây dựng cơ sở dữ liệu về giá xây dựng, thực hiện công bố chỉ số giá xây dựng trên phạm vi cả nước. Đến nay, đã có 62/63 địa phương thực hiện công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn^[55]. Đây là công cụ hữu hiệu để xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

c) Công tác quản lý dự án, việc đổi mới phương thức, nội dung quản lý dự án^[56] theo quy định của Luật Xây dựng 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật trong thời gian vừa qua đã đạt được hiệu quả nhất định: Nâng cao năng lực, tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý dự án; Khi sáp nhập, kiện toàn ban quản lý dự án để áp dụng hình thức ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực đã giảm được số lượng ban quản lý dự án và cán bộ quản lý dự án; Việc quy định ban quản lý dự án đầu tư xây dựng là đơn vị sự nghiệp công lập, tự chủ về tài chính đã giảm được chi phí thường xuyên nhà nước cần phải chi trả cho hoạt động của ban và tăng cường tính chủ động cho ban quản lý dự án trong việc thực hiện các nhiệm vụ khác để có thêm nguồn thu cho ban; Việc thành lập ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực do cơ quan có thẩm quyền quyết định thành lập cũng tạo được hiệu quả trong công tác điều hành do trước đây ban quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập và tự giải thể sau khi hoàn thành việc quản lý dự án.

d) Việc tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra chuyên ngành xây dựng đã kịp thời phát hiện, xử lý hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý nhiều trường hợp vi phạm pháp luật về xây dựng hoặc không tuân thủ các quy định về quản lý chi phí, gây thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng.

Công tác thanh tra kiểm tra chuyên ngành xây dựng đã phát hiện và chấn chỉnh nhiều vi phạm của các đối tượng thanh tra giúp các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, góp phần nâng cao nhận thức về pháp luật xây dựng, chấn chỉnh công tác lập và phê duyệt quy hoạch xây dựng, việc quản lý sau cấp phép xây dựng...; giảm thiểu thất thoát, lãng phí kinh phí đầu tư xây dựng của Nhà nước, nâng cao chất lượng công trình xây dựng. Kết luận thanh tra đảm bảo đúng pháp luật và có hiệu lực thi hành,

[55] Chỉ còn tỉnh Hải Dương chưa thực hiện công bố chỉ số giá xây dựng do ít sử dụng, hầu hết các dự án vẫn sử dụng phương pháp bù trừ trực tiếp để điều chỉnh giá hợp đồng. Trường hợp có dự án sử dụng chỉ số giá xây dựng để điều chỉnh giá hợp đồng thì chủ đầu tư tổ chức tính toán thỏa thuận trước khi sử dụng.

[56] (đối với dự án sử dụng vốn nhà nước hình thức quản lý dự án là ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực thực hiện)

không phát sinh khiếu nại; đồng thời đã tổng hợp, kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số cơ chế, chính sách, tiêu chuẩn, quy chuẩn và đơn giá định mức chưa phù hợp góp phần làm minh bạch hoạt động xây dựng, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng^[57].

Qua thanh tra đã kiến nghị xử lý về kinh tế, chỉ ra các vi phạm, thiếu sót và yêu cầu chấn chỉnh khắc phục, kiểm điểm trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân có liên quan. Ngoài ra, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng, trong thời gian qua Bộ Xây dựng cũng đã phát hiện các trường hợp vi phạm pháp luật về xây dựng hoặc không tuân thủ các quy định về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý chi phí gây thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng, trong đó có những vụ việc gây bức xúc trong dư luận xã hội; nêu rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan^[58], xử lý hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý.

3. Một số tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

- Một số công trình xây dựng (chủ yếu ở công trình có quy mô nhỏ, các công trình sử dụng vốn ngoài ngân sách do tư nhân quản lý) chưa tuân thủ đầy đủ việc kiểm soát chất lượng theo quy định, vi phạm các quy định của pháp luật trong quá trình thi công xây dựng như: tự ý thay đổi thiết kế (nâng tầng, mở rộng diện tích, coi nói, thay đổi công năng...); không tổ chức thẩm tra, thẩm định thiết kế; thi công không đúng với thiết kế đã được thẩm định và giấy phép xây dựng; khởi công xây dựng khi chưa có giấy phép; đưa công trình vào sử dụng khi chưa đủ điều kiện về an toàn và chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;... gây khó khăn trong việc giải quyết hậu quả làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân, gây bức xúc trong dư luận. Việc tổ chức thực hiện công tác bảo trì công trình chưa được chủ đầu tư, chủ quản lý sử dụng quan tâm đúng mức. Nguyên nhân do nhận thức của các chủ thể liên quan chưa đầy đủ, mặt khác do công tác tuyên truyền phổ biến của các cơ quan quản lý nhà nước từ Trung ương đến địa phương thực hiện chưa đều và rộng khắp.

- Tình trạng vi phạm trật tự xây dựng vẫn xảy ra ở một số địa phương. Việc xử lý, khắc phục các sai phạm sau kết luận thanh tra, kiểm tra, nhất là đối với một số vụ việc được dư luận quan tâm chưa kịp thời, dứt điểm.

- Một số quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan đến quản lý chất lượng công trình xây dựng chưa theo kịp thực tiễn; việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng trong nước và nước ngoài tại một số dự án còn bất cập, chưa

[57] Giai đoạn từ tháng 12/2015 đến tháng 9/2020, Bộ Xây dựng đã triển khai 296 đoàn thanh tra chuyên ngành theo các lĩnh vực quản lý nhà nước được giao (không bao gồm các đoàn thanh tra hành chính); thanh tra đột xuất 20 đoàn theo nhiệm vụ của Thủ tướng Chính phủ; ban hành 380 kết luận thanh tra, kiến nghị xử lý về kinh tế tổng số tiền 12.691,4 tỷ đồng (bao gồm cả số tiền phê duyệt lại dự toán và số tiền thu hồi về NSNN ở địa phương); ban hành 427 quyết định xử phạt vi phạm hành chính, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả bổ sung số tiền gần 175 tỷ đồng.

[58] - Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trong việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, chỉ đạo điều chỉnh chi tiêu quy hoạch, kiến trúc, chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng một số hạng mục, công trình. Nhiều địa phương chậm ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng; - Trách nhiệm trong việc tham mưu, nghiên cứu, thẩm định điều chỉnh và chấp thuận điều chỉnh quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng; - Trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng; chưa tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt, giấy phép xây dựng và các quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng...

đồng bộ. Một số định mức chưa phù hợp, chưa khuyến khích việc áp dụng công nghệ, giải pháp xây dựng mới để tăng năng suất lao động, đảm bảo chất lượng công trình và hiệu quả đầu tư, đặc biệt đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công.

- Việc kiểm tra, đánh giá chất lượng công trình nhà ở, công trình công cộng cũ tại đô thị theo Chỉ thị số 05/CT-TTg cho thấy tình trạng quản lý không chặt chẽ, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn đối với các công trình cũ, đặc biệt là chung cư cũ. Quy định trong các tiêu chuẩn xây dựng liên quan, các chỉ dẫn kỹ thuật và hướng dẫn trong lĩnh vực này cũng như kinh phí để triển khai thực hiện còn hạn chế.

- Tình trạng chậm tiến độ tại các công trình trọng điểm, quy mô lớn còn xảy ra phổ biến, nguyên nhân chủ yếu do công tác chuẩn bị đầu tư, công tác thiết kế còn chưa đảm bảo theo yêu cầu, giải phóng mặt bằng còn chậm. Còn tồn tại tình trạng lựa chọn nhà thầu chưa đáp ứng được năng lực theo yêu cầu của gói thầu... gây ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư, chất lượng và tuổi thọ công trình.

III. Tăng cường kiểm soát và quản lý để bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động ổn định, thông suốt và hiệu quả; tiếp tục tái cơ cấu thị trường bất động sản, đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội

1. Các giải pháp đã triển khai thực hiện

a) Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật, cơ chế chính sách về quản lý nhà ở, thị trường bất động sản

Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng tiếp tục rà soát Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật về các vướng mắc, bất cập để sửa đổi, bổ sung theo hướng giảm các điều kiện đầu tư kinh doanh, đơn giản hóa các thủ tục hành chính tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.

- Giai đoạn từ tháng 12/2015 đến 2018, Chính phủ đã ban hành: Nghị định số 79/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 quy định điều kiện kinh doanh dịch vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 về việc kiểm tra, rà soát, đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị; Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Chỉ thị số 29/CT-TTg ngày 09/10/2018 về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước đối với công tác quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư. Bộ Xây dựng đã ban hành theo thẩm quyền một số Thông tư về quản lý, phát triển nhà ở và thị trường bất động sản^[59].

[59] Thông tư số 10/2015/TT-BXD, Thông tư số 11/2015/TT-BXD, Thông tư số 02/2016/TT-BXD, Thông tư số 20/2016/TT-BXD, Thông tư số 21/2016/TT-BXD, Thông tư số 28/2016/TT-BXD, Thông tư số 10/2018/TT-BXD,...

- Giai đoạn từ năm 2019 đến nay, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành: Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Quyết định số 33/2019/QĐ-TTg ngày 14/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo giai đoạn 2011 - 2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định số 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2); Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh; Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội” (mật). Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

b) Các giải pháp thực hiện tái cơ cấu thị trường bất động sản gắn với thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, đặc biệt là nhà ở xã hội

Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ động theo dõi, tổng hợp, đánh giá tình hình thị trường bất động sản, đề xuất với Chính phủ và các Bộ, ngành các giải pháp đảm bảo kiểm soát thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Hướng dẫn, hỗ trợ các địa phương, doanh nghiệp giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án phát triển nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội.

- Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành Trung ương có liên quan tổ chức kiểm tra tình hình thực hiện một số dự án bất động sản cao cấp, sử dụng nhiều diện tích đất tại một số địa phương trọng điểm theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ (thực hiện năm 2017 và đã có Báo cáo số 167/BC-BXD ngày 30/10/2017 báo cáo Thủ tướng Chính phủ). Phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện công tác kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các dự án khu đô thị, khu du lịch nghỉ dưỡng có quy mô sử dụng đất lớn (thực hiện năm 2018).

- Bộ Xây dựng đã tổ chức triển khai thực hiện việc công bố thông tin về Nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm minh bạch hóa thông tin, đảm bảo sự phát triển ổn định của thị trường^[60]; đôn đốc, hướng dẫn các địa phương sớm hoàn thiện và đưa vào vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP và Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực

[60] (i) Triển khai thực thực hiện tại Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019. (ii) Hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, hệ thống phần mềm dùng chung kết nối đến các địa phương phục vụ quản lý, vận hành khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ: www.bds xaydung.gov.vn và phục vụ công bố thông tin tại địa chỉ: www.batdongsan xaydung.gov.vn. (iii) Đến nay đã thực hiện công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý III, quý IV và cả năm 2019; quý I, quý II năm 2020 trên website của Bộ Xây dựng, Cục Quản lý nhà & TTĐS - Bộ Xây dựng, Báo Xây dựng, Báo điện tử vietnamplus.vn, vnecomy.vn,... và gửi báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP^[61].

Đối với các địa phương, Chính phủ chỉ đạo:

- Các địa phương tiếp tục rà soát, phân loại, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm hàng hóa các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, phù hợp kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bảo đảm cân đối cung - cầu hàng hóa nhà ở, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng đã ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (tại Thông tư số 21/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019), trong đó có quy định đối với dự án nhà ở thương mại phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội thông qua các chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công, người nghèo khu vực nông thôn, khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của lũ, lụt, thiên tai; phát triển nhà ở cho sinh viên, công nhân, người thu nhập thấp đô thị. Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các địa phương tiếp tục triển khai các chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội, bố trí nhu cầu vốn trong kế hoạch vốn đầu tư trung hạn giai đoạn 2016-2020.

- Rà soát các quy hoạch đô thị, khu công nghiệp để điều chỉnh, bổ sung, bảo đảm bố trí đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội; bố trí nguồn lực hợp lý để đầu tư các cơ sở hạ tầng thiết yếu như: trường học, nhà trẻ, cơ sở khám chữa bệnh, sinh hoạt cộng đồng, văn hoá, thể dục, thể thao,... trong và ngoài các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là tại các khu vực có đông công nhân và người lao động.

c) Rà soát, giải quyết vướng mắc về loại hình bất động sản mới như: condotel, officetel...; nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách, quy định pháp luật liên quan đến loại hình bất động sản này.

Tại Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, ngành nghiên cứu, xây dựng quy chế quản lý vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel).

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó có nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (bao gồm: căn hộ dùng để ở, căn hộ du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác).

Bộ Xây dựng cũng đã ban hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn để quản lý nhiều loại hình bất động sản như: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư

[61] Tổ chức tập huấn, hướng dẫn các địa phương thực hiện Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, Thông tư số 27/2016/TT-BXD, sử dụng phần mềm dùng chung và bàn giao tài khoản quản trị hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản cho Sở Xây dựng các địa phương trên cả nước và một số Bộ, ngành liên quan. Bộ có văn bản số 2905/BXD-QLN ngày 10/12/2019 đôn đốc và đề nghị các địa phương thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương.

(QCVN 04:2019/BXD); các tiêu chuẩn về thiết kế đối với: Biệt thự nghỉ dưỡng (TCVN 12870:2020); Văn phòng kết hợp lưu trú (TCVN 12871:2020); Nhà thương mại liên kế (TCVN 12872:2020); Căn hộ lưu trú (TCVN 12873:2020). Sau khi các quy chuẩn, tiêu chuẩn trên được ban hành thì hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về xây dựng đã cơ bản đầy đủ, đáp ứng công tác quản lý hoạt động xây dựng các dự án, công trình hỗn hợp có chức năng lưu trú. Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo hướng dẫn địa phương quản lý đầu tư xây dựng các loại hình công trình này.

2. Kết quả đã đạt được

a) Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản đã cơ bản hoàn thiện, tạo lập hành lang pháp lý tương đối hoàn chỉnh để kiểm soát, điều tiết các hoạt động của thị trường, bao gồm cả việc tạo lập, giao dịch, xác lập quyền sở hữu, quản lý sử dụng sản phẩm bất động sản, nhà ở, cũng như quản lý các chủ thể tham gia thị trường.

Các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thực hiện đã tạo điều kiện thông thoáng, thuận lợi hơn để thu hút các nguồn lực trong và ngoài nước tham gia đầu tư phát triển thị trường bất động sản, nhà ở, đồng thời đảm bảo yêu cầu tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước để kiểm soát thị trường phát triển ổn định, lành mạnh^[62].

Đặc biệt, việc hoàn thiện chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là một trong những bước đột phá, góp phần quan trọng tái cấu trúc thị trường bất động sản, tạo điều kiện thuận lợi để các đối tượng chính sách, người nghèo, người thu nhập thấp sớm có điều kiện cải thiện nhà ở, góp phần đảm bảo an sinh xã hội, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước^[63]. Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã cụ thể hoá các cơ chế, chính sách ưu đãi về đất đai, tài chính, tín dụng, thuê để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội. Các quy định này đã đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng tích cực, được các cơ quan nhà nước, cộng đồng xã hội, doanh nghiệp, người dân đồng tình ủng hộ và đánh giá cao.

b) Tình hình thị trường bất động sản giai đoạn 12/2015 đến nay

- Trong những năm qua, cùng với sự phục hồi và tăng trưởng ổn định của thị trường bất động sản, cơ cấu hàng hóa bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú cả về chủng loại và phân khúc sản phẩm, đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân và xã hội, cũng như tạo lập cơ sở vật chất, kỹ thuật phục vụ phát triển nền kinh tế, bao gồm: bất động sản nhà ở; bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; văn phòng, các công trình dịch vụ, thương mại; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công

[62] Ví dụ các quy định về: mở rộng đối tượng, nới lỏng điều kiện cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài được kinh doanh bất động sản, mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; việc thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở phải căn cứ theo quy hoạch xây dựng, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; việc giao dịch bất động sản hình thành trong tương lai phải được ngân hàng bảo lãnh...

[63] Luật Nhà ở đã dành một chương quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được hướng dẫn cụ thể tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016.

ngiệp.. Đặc biệt, trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến nay, các địa phương ven biển đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh các dự án du lịch nghỉ dưỡng có công trình căn hộ du lịch (condotel) và biệt thự du lịch (resort); tại một số đô thị lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh loại hình công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú (officetel).

- Cơ cấu các chủ thể tham gia thị trường bất động sản từng bước hình thành theo hướng chuyên môn hóa, chuyên nghiệp hóa. Nhiều doanh nghiệp đã định hình và từng bước khẳng định uy tín, thương hiệu trong từng lĩnh vực hoạt động, loại hình, phân khúc sản phẩm bất động sản. Trong đó, có nhiều doanh nghiệp đã chuyên mạnh sang phát triển các dự án nhà ở xã hội, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp đô thị.

- Năm 2018, tình trạng sốt ảo, làm giá, đẩy giá đất lên cao thu lợi bất chính xảy ra tại một số địa phương (Quảng Ninh, Khánh Hòa, Kiên Giang, TP. Hồ Chí Minh). Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành và địa phương có giải pháp chấn chỉnh kịp thời nhằm ổn định thị trường bất động sản^[64]. Các địa phương cũng đã có các động thái nhằm ngăn chặn việc giá đất tăng đột biến, ngăn chặn việc tách thửa, giao dịch quyền sử dụng đất rừng, đất nông nghiệp và tuyên truyền đến người dân. Sau khi có ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng và chính quyền địa phương quyết liệt vào cuộc, tình hình thị trường bất động sản tại các khu vực nêu trên đang dần ổn định trở lại.

- Trong năm 2019 tiếp tục xuất hiện tình trạng giá đất nền tăng cao trong thời gian ngắn tại một số địa phương, tình trạng xuất hiện một số dự án không đủ cơ sở pháp lý được thực hiện giao dịch, mua bán. Tình trạng này tuy chưa ảnh hưởng lớn nhưng là nguy cơ gây bất ổn đối với thị trường bất động sản và ảnh hưởng đến an ninh kinh tế và trật tự an toàn xã hội.

Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố thực hiện những biện pháp tăng cường kiểm tra, chấn chỉnh các hành vi vi phạm quy định pháp luật; công khai thông tin quy hoạch, các khu vực, các dự án chưa đủ điều kiện để người dân biết tránh bị lừa đảo, ổn định thị trường đất đai, ổn định thị trường bất động sản tại các khu vực nêu trên; đồng thời cũng tăng cường thanh tra, kiểm tra, điều tra để xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

- Thị trường bất động sản năm 2019 và 6 tháng đầu năm 2020

+ Sau giai đoạn tăng trưởng liên tục (từ 2014 đến 2018) thị trường bất

[64] Đối với các địa phương dự kiến thành lập đặc khu, Thủ tướng Chính phủ đã có ý kiến chỉ đạo để xử lý tình trạng nêu trên, cụ thể: (1) Ngày 11/5/2018, Văn phòng Chính phủ đã có văn bản số 178/TB-VPCP thông báo ý kiến của Thủ tướng Chính phủ giao UBND các tỉnh Quảng Ninh, Khánh Hòa, Kiên Giang “có biện pháp kiên quyết và có hiệu lực để chấn chỉnh công tác quản lý đất đai, rừng, môi trường và xây dựng, ngăn chặn tình trạng mua bán đất đai và xây dựng trái phép đang diễn ra phức tạp tại Phú Quốc, Bắc Vân Phong, Vân Đồn bảo đảm trật tự xã hội, không để cờ đất, xã hội đen mua bán đất lộng hành đẩy giá lên cao trên địa bàn. Chủ tịch UBND tỉnh chịu trách nhiệm trước Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ nếu để tiếp diễn tình trạng nêu trên”; (2) Tại văn bản số 4697/VPCP-QHĐP ngày 20/5/2018, Văn phòng Chính phủ đã thông báo ý kiến của Thủ tướng Chính phủ giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo về công tác quản lý nhà nước về đất đai, nhất là một số địa phương dự kiến thành lập đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt.

động sản năm 2019 có xu hướng giảm thể hiện qua một số chỉ tiêu như: lượng giao dịch giảm hơn 40% so với năm 2018, nguồn cung dự án bất động sản giảm 10% so với năm 2018. Đặc biệt, trong những tháng cuối năm 2019 (giai đoạn quý III, quý IV/2019), một số chỉ tiêu thị trường giảm mạnh so với cùng kỳ các năm trước (lượng giao dịch bất động sản giảm hơn 70%, nguồn cung dự án mới giảm hơn 40% so với cùng kỳ 2018).

+ Từ đầu năm 2020, đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng nghiêm trọng và trực tiếp tới nhiều ngành, lĩnh vực trong đó có thị trường bất động sản. Tuy nhiên, về cơ bản thị trường bất động sản không bị ảnh hưởng quá nghiêm trọng, các tác động chỉ mang tính chất cục bộ ở một số yếu tố của thị trường và một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Hiện nay, thị trường bất động sản đã cho thấy các tín hiệu phục hồi và phát triển lạc quan nếu Việt Nam kiểm soát được dịch Covid-19, không để lan rộng và kéo dài. Các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản đã tái khởi động hoạt động kinh doanh với những chiến lược và kế hoạch kinh doanh mới phù hợp với thị trường.

+ Một số chỉ tiêu về thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2020:

Số dự án được cấp phép mới hạn chế do vướng mắc trong thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng (các doanh nghiệp tập trung cơ cấu lại bộ máy, hoạt động sản xuất kinh doanh; cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương tập trung cao độ cho nhiệm vụ chống dịch Covid-19, thực hiện giãn cách xã hội nên hiệu suất giải quyết công việc bị suy giảm). Cuối quý II/2020 số lượng dự án nhà ở, dự án du lịch, nghỉ dưỡng được cấp phép tăng hơn so với quý I^[65], cụ thể tại một số địa phương trọng điểm như: dự án nhà ở tại Hà Nội cấp phép 8 dự án (quý I/2020 là 0 dự án), tại TP. Hồ Chí Minh cấp phép 4 dự án (quý I/2020 là 0 dự án); dự án du lịch, nghỉ dưỡng tại Khánh Hòa cấp phép 3 dự án (quý I/2020 là 0 dự án), tại Phú Yên cấp phép 2 dự án (quý I/2020 là 0 dự án).

Lượng sản phẩm giao dịch thành công trong quý I/2020 chỉ đạt khoảng 16% so với tổng lượng sản phẩm hiện có trên thị trường, thấp nhất trong vòng 04 năm qua và chỉ bằng khoảng 40% so với cùng kỳ năm 2019. Đến tháng 5/2020, một số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đã hoạt động trở lại, lượng sản phẩm giao dịch thành công trong quý II/2020 bình quân trên cả nước bằng khoảng 130-140% so với quý I/2020 do các doanh nghiệp đã nhanh chóng thích ứng, bám sát các chính sách hỗ trợ của Chính phủ sau thời gian giãn cách xã hội^[66].

[65] Số dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai, số lượng nhà ở hoàn thành như sau:

+ Đối với dự án phát triển nhà ở: có 381 dự án với 90.853 căn hộ được cấp phép; 1.425 dự án với 246.781 căn hộ đang triển khai xây dựng; 128 dự án với 26.962 căn hộ hoàn thành.

+ Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng: có 97 dự án với 10.812 căn hộ du lịch, 673 biệt thự du lịch và 46 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép; 139 dự án với 38.427 căn hộ du lịch và 11.766 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng; 12 dự án với 70 căn hộ du lịch, 256 biệt thự du lịch và 01 căn văn phòng kết hợp lưu trú hoàn thành.

[66] Tính đến hết tháng 6/2020 có 42.716 giao dịch bất động sản thành công. Riêng tại Hà Nội có khoảng 2.521 giao dịch, tại TP. Hồ Chí Minh có khoảng 6.774 giao dịch bất động sản thành công.

Nguồn cung nhà ở trong 06 tháng đầu năm 2020 có tăng tuy nhiên vẫn còn hạn chế và giảm so với cùng kỳ năm trước^[67] (giảm 5,8% so với cùng kỳ quý II năm 2019). Nguồn cung nhà ở trung cao cấp dư thừa trong khi rất thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp. Nhu cầu nhà ở của người dân thuộc phân khúc trung, cao cấp (giá từ 25 triệu đ/m² trở lên) chỉ chiếm khoảng từ 20% - 30% thị trường tùy từng địa phương, đô thị cụ thể và tập trung chủ yếu ở các đô thị lớn; nhu cầu phân khúc nhà ở bình dân, giá thấp (dưới 25 triệu đ/m²) chiếm đến 70% - 80% thị trường nhưng nguồn cung hiện nay lại đang thiếu.

Giá bất động sản trên thị trường không có xu hướng giảm mà vẫn tăng so với cuối năm 2019. Số liệu về biến động chỉ số giá đối với nhà ở cụ thể như sau: tại Hà Nội giá căn hộ chung cư tăng 0,16% so với cùng kỳ năm 2019^[68], đối với nhà ở riêng lẻ giá tăng khoảng 0,01% so với cùng kỳ năm 2019; tại TP. Hồ Chí Minh giá căn hộ chung cư tăng khoảng 0,25% so với cùng kỳ năm 2019^[69], đối với nhà ở riêng lẻ giá tăng khoảng 0,15% so với cùng kỳ năm 2019.

+ Thu hút nguồn vốn FDI sau một số năm, lĩnh vực bất động sản luôn đứng thứ 2 về thu hút nguồn vốn đầu tư FDI (chỉ sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo). Tuy nhiên, hiện nay theo số liệu thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tính đến hết tháng 6/2020, vốn đăng ký đầu tư trong lĩnh vực bất động sản chỉ đứng thứ 4 với tổng vốn đăng ký 850 triệu USD, chiếm 5,7% tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới^[70].

+ Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản: Sau thời gian đình trệ hoạt động do giãn cách xã hội, các doanh nghiệp bất động sản đã bắt đầu tập trung nguồn lực tiếp tục triển khai hoạt động kinh doanh, thay đổi chiến lược và kế hoạch kinh doanh, áp dụng các phương thức kinh doanh phù hợp với tình hình hiện tại. Mặc dù thị trường còn nhiều khó khăn, các doanh nghiệp kinh doanh và doanh nghiệp phát triển bất động sản đã có những giải pháp để tiếp cận khách hàng, thay đổi khu vực phát triển để đón đầu xu thế dịch chuyển dòng vốn FDI, xu thế đô thị hóa ở địa phương do quỹ đất phát triển các dự án tại các đô thị lớn không còn nhiều và sự quá tải hạ tầng xã hội ngày càng trầm trọng, xu thế phát triển hạ tầng và xu thế dịch chuyển lao động.

+ Trong ngắn hạn, có thể thị trường sẽ tiếp tục gặp một số khó khăn nhất định do tác động của đại dịch, tuy nhiên về dài hạn, các doanh nghiệp bất động sản vẫn thấy được tiềm năng và tín hiệu lạc quan từ thị trường bất động sản, đặc biệt là phân khúc bất động sản công nghiệp do sự chuyển dịch của các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam. Còn với các dự án nhà ở, phân khúc đất nền là phân khúc ít chịu tác động của đại dịch khiến đất nền là kênh đầu tư

[67] Trong 6 tháng đầu năm 2020 có 165 dự án với 45.268 căn hộ được Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Riêng tại Hà Nội có 31 dự án, với tổng số 16.822 căn hộ, tại TP. Hồ Chí Minh có đã có 18 dự án với tổng số 6.774 căn.

[68] Trong đó đối với phân khúc căn hộ cao cấp giá giảm khoảng 0,27%, căn hộ trung cấp giá tăng khoảng 0,51%, căn hộ bình dân giá tăng khoảng 0,77%.

[69] Trong đó đối với phân khúc căn hộ cao cấp giá tăng khoảng 0,04%, căn hộ trung cấp giá tăng khoảng 0,64%, căn hộ bình dân giá tăng khoảng 0,94%.

[70] (so với 6 tháng đầu năm 2019, vốn đăng ký là 1,32 tỷ USD, chiếm 7,2% tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới).

an toàn cho các doanh nghiệp bất động sản.

+ Trên cơ sở đánh giá các yếu tố vĩ mô cũng như các chỉ số cụ thể của thị trường cho thấy hiện nay thị trường bất động sản chưa có biểu hiện cực đoan như “đóng băng” hay “phát triển nóng”.

c) Kết quả thực hiện các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm

Các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia tiếp tục được triển khai có hiệu quả và đạt được nhiều kết quả tích cực, giúp cho hàng trăm ngàn hộ gia đình chính sách, người nghèo được cải thiện chỗ ở. Diện tích bình quân nhà ở toàn quốc tiếp tục tăng đều qua các năm. Tính đến 01/4/2019 theo kết quả cuộc Tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc đạt 23,2m²/người, tăng 6,5m²/người so với năm 2009; ước đến 30/6/2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc đạt khoảng 23,6m²/người.

- *Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ:*

Ngày 27/6/2019, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 46/NQ-CP về việc hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg, giải quyết một số nội dung, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện và kéo dài thời gian thực hiện hỗ trợ nhà ở cho người có công đến hết năm 2019.

Tính đến tháng 09/2020, đã có 51/63 địa phương có báo cáo tổng kết. Theo số liệu báo cáo chưa đầy đủ của các địa phương tính đến 31/12/2019 (thời điểm kết thúc chương trình), cả nước đã hoàn thành hỗ trợ cho 328.494 hộ (gồm 156.541 hộ xây mới và 171.953 hộ sửa chữa); sau khi rà soát đã không thực hiện hỗ trợ, loại khỏi Đề án khoảng 41.600 hộ do không còn đúng đối tượng và điều kiện theo quy định của chính sách. Như vậy, số liệu thực tế chưa đầy đủ của các địa phương trên cả nước chỉ còn khoảng 352.000 hộ thuộc diện được hỗ trợ và tỷ lệ hoàn thành hỗ trợ đạt khoảng 93,3%.

- *Chương trình phát triển nhà ở xã hội tại khu vực đô thị trên địa bàn cả nước đến nay đã hoàn thành 249 dự án nhà ở xã hội, quy mô xây dựng khoảng hơn 104.200 căn, với tổng diện tích hơn 5.210.000 m². Đang tiếp tục triển khai 263 dự án, quy mô xây dựng khoảng 215.800 căn, với tổng diện tích khoảng 10.790.000 m². Trong đó:*

+ *Chương trình phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị:* Đến nay cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 138 dự án, quy mô xây dựng khoảng 57.200 căn hộ với tổng diện tích khoảng 2.860.000 m². Đang tiếp tục triển khai 172 dự án, quy mô xây dựng khoảng 125.300 căn, với tổng diện tích khoảng 6.265.000 m².

+ *Chương trình phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp:* Đến nay đã hoàn thành 111 dự án, quy mô xây dựng khoảng 47.000 căn hộ với tổng diện tích khoảng 2.350.000 m². Đang tiếp tục triển khai 91 dự án với quy mô xây dựng khoảng 90.500 căn, tổng diện tích 4.525.000 m².

- *Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ:* Tính đến tháng 09/2020, 13 địa phương tham gia chương trình đã thực hiện hỗ trợ được khoảng 19.200/21.600 hộ nghèo xây dựng, sửa chữa nhà ở phòng tránh bão, lụt (đạt 89% so với kế hoạch). Tổng số vốn đã giải ngân là khoảng 659 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách nhà nước 249 tỷ đồng, vốn vay từ Ngân hàng Chính sách xã hội là 190 tỷ đồng và các nguồn vốn khác ước tính khoảng 220 tỷ đồng. Có 06/13 địa phương đã hoàn thành việc hỗ trợ theo Quyết định số 48/2014/QĐ-TTg, gồm Hà Tĩnh, Nghệ An, Khánh Hòa, Phú Yên, Ninh Thuận và TP. Đà Nẵng; có 01 địa phương tỷ lệ hoàn thành hỗ trợ đạt dưới 60% là Thừa Thiên Huế; 06 tỉnh còn lại gồm: Thanh Hóa, Quảng Bình, Quảng Trị, Quảng Nam, Quảng Ngãi và Bình Định đều có tỷ lệ hoàn thành đạt trên 70%.

Hiện nay, Chương trình đã bước vào giai đoạn thực hiện cuối, Chính phủ đang đôn đốc các địa phương gấp rút thực hiện hỗ trợ để hoàn thành Chương trình.

- *Chương trình hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ:*

Chương trình hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ được thực hiện trong giai đoạn 2015-2020, với mục tiêu hỗ trợ cho hơn 311.000 hộ nghèo xây dựng nhà ở; sau khi rà soát, số hộ nghèo cần hỗ trợ nhà ở giảm xuống còn 240.000 hộ. Theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg, các hộ nghèo được vay vốn từ ngân sách trung ương để xây dựng mới hoặc sửa chữa nhà ở với mức vay tối đa là 25 triệu đồng/hộ.

Theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách xã hội, tính đến nay, cả nước đã thực hiện hỗ trợ được cho 115.650/240.000 hộ nghèo đăng ký vay vốn làm nhà ở, với tổng số vốn đã cho vay khoảng 2.891 tỷ đồng (đạt 49% kế hoạch của cả Chương trình). Dự kiến trong năm 2020 sẽ thực hiện hỗ trợ nhà ở cho khoảng 42.000 hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011-2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg.

Ngày 14/11/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 33/2019/QĐ-TTg (sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2019) hướng dẫn thanh quyết toán bù lãi suất cho vay.

- *Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long:* Giai đoạn 2 đã hỗ trợ được trên 51.600 hộ có nhà ở an toàn trong các cụm tuyến. Hiện nay, đang triển khai giai đoạn 2018-2020 theo Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ nhằm hoàn thiện đồng bộ và phát huy hiệu quả Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long 2001-2015 và đáp ứng nhu cầu di dời, ổn định đời sống cho khoảng 17.800 hộ dân. Theo Quyết định này, các địa phương chủ động bố trí nguồn vốn, rà soát số lượng hộ, số lượng dự án để thực hiện. Ngày 01/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành Quyết định 319/QĐ-TTg sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số cơ

chế, chính sách thuộc Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2018 - 2020.

3. Một số tồn tại, hạn chế và nguyên nhân

- Về nguồn cung nhà ở: Cơ cấu hàng hóa bất động sản, nhất là nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã được điều chỉnh theo hướng tích cực nhưng vẫn còn chưa phù hợp với nhu cầu thị trường. Thị trường dư thừa sản phẩm nhà ở cao cấp, diện tích lớn, giá bán cao, nhưng lại thiếu sản phẩm nhà ở bình dân phù hợp với nhu cầu của đại bộ phận dân cư đô thị.

- Về nguồn cung bất động sản nghỉ dưỡng: Trong thời gian qua, có nhiều dự án bất động sản nghỉ dưỡng, dự án đa năng kết hợp lưu trú và nghỉ dưỡng được cấp phép, nguồn cung loại hình bất động sản này tương đối lớn và đa dạng; trong khi đó, hệ thống pháp luật liên quan đến các loại hình bất động sản mới (condotel, officetel,..) chưa đầy đủ, các điều kiện của hợp đồng không chặt chẽ, rõ ràng, minh bạch dẫn đến tiềm ẩn rủi ro cho cả nhà đầu tư và người mua.

- Giá cả hàng hóa bất động sản, nhất là giá nhà ở chưa ổn định, không phản ánh đúng giá trị thực của bất động sản, cũng như không phù hợp với khả năng chi trả của số đông người dân (theo cách đánh giá chung hiện nay: giá nhà ở là hợp lý nếu lợi nhuận cho thuê đạt xấp xỉ lãi suất tiền gửi ngân hàng). Giới đầu cơ bất động sản vẫn hoạt động công khai, lợi dụng các yếu tố xã hội như chuẩn bị quy hoạch đô thị, chuẩn bị xây dựng các công trình hạ tầng, mở rộng đô thị... để đẩy giá lên cao thu lợi bất chính làm bất ổn thị trường.

- Hệ thống thông tin về thị trường bất động sản hiện nay chưa hoàn toàn đầy đủ và đồng bộ để đáp ứng nhu cầu công tác quản lý nhà nước từ Trung ương tới địa phương về lĩnh vực bất động sản.

- Công tác thanh tra, kiểm tra xử lý vi phạm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, quản lý sử dụng đất đai, giao dịch bất động sản tuy đã được chú trọng và tăng cường, tuy nhiên việc thực hiện vẫn chưa được thường xuyên, liên tục. Việc kiểm soát thị trường bất động sản của các cơ quan nhà nước chưa hiệu quả, nhất là tại các cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương. Nhiều địa phương khi phát hiện vi phạm vẫn chưa kiên quyết xử lý, còn thiếu quyết liệt trong việc thu hồi các dự án chậm tiến độ, các dự án vi phạm quy định của pháp luật.

- Các quy định của pháp luật về đối tượng cần hỗ trợ về nhà ở xã hội ngày càng mở rộng, trong khi nguồn lực về vốn còn rất hạn chế không đáp ứng được nhu cầu. Thu nhập của các hộ thu nhập thấp tuy đã được cải thiện, nâng cao từng bước nhưng còn thấp, rất khó khăn trong việc chi trả chi phí nhà ở, kể cả trường hợp đã được Nhà nước hỗ trợ một phần. Việc phối hợp giữa các Bộ, ngành đôi khi còn chưa chặt chẽ, có chính sách chưa được hướng dẫn triển khai kịp thời. Không ít các địa phương chưa quan tâm đúng mức đến phát triển nhà ở xã hội; chưa tích cực xây dựng cơ chế ưu đãi thêm để phát triển nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền để thu hút các doanh nghiệp tham gia; chưa tích cực hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài hàng rào các dự án nhà ở xã hội từ nguồn ngân sách địa phương.

- Khó khăn về nguồn vốn tín dụng để phát triển nhà ở xã hội:

Trong giai đoạn 2017-2019 (sau khi gói tín dụng 30.000 tỷ đồng dừng giải ngân tái cấp vốn) nguồn vốn ngân sách bố trí cho vay chương trình nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ còn hạn chế và chưa đáp ứng được nhu cầu (đến nay mới phân bổ được 2.163/9.000 tỷ đồng, đạt 24% so với nhu cầu vốn trung hạn 2016-2020); chưa có kênh huy động vốn dài hạn cho nhà ở xã hội bên cạnh nguồn vốn tín dụng, nên nhiều dự án nhà ở xã hội đang triển khai bị chậm tiến độ hoặc tạm dừng thi công (221 dự án), trong đó có một số chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có nhu cầu xin chuyển đổi sang dự án nhà ở thương mại. Số lượng nhà ở xã hội hoàn thành, đưa vào sử dụng trong thời gian gần đây rất hạn chế. Ngày 09/4/2020, Chính phủ đã có Nghị quyết số 41/NQ-CP bố trí bổ sung 1.000 tỷ cho Ngân hàng chính sách xã hội và 2.000 tỷ cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định để thực hiện hỗ trợ cho vay.

C. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT SỐ 83/2019/QH14 NGÀY 14/6/2019 VỀ HOẠT ĐỘNG CHẤT VẤN TẠI KỲ HỌP THỨ 7 QUỐC HỘI KHÓA XIV LIÊN QUAN ĐẾN LĨNH VỰC XÂY DỰNG

Ngay sau khi Quốc hội thông qua Nghị quyết số 83/2019/QH14, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành *Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng* tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019. Kế hoạch đã xác định cụ thể trách nhiệm và các nhiệm vụ tổ chức thực hiện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương và chính quyền các địa phương, trong đó có một số nhiệm vụ mới và các nhiệm vụ đã và đang triển khai thực hiện. Chính phủ báo cáo tình hình thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 đến nay như sau:

I. Nhóm nhiệm vụ thứ nhất: Rà soát, hoàn thiện quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, quản lý đô thị, kinh doanh bất động sản bảo đảm đồng bộ, thống nhất và phù hợp với thực tiễn.

1. Hoàn thành dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014

Ngày 28/8/2019, Chính phủ đã có Tờ trình số 366/TTr-CP trình Quốc hội về dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. Dự án Luật đã được các Đại biểu thảo luận, cho ý kiến tại Kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XIV; báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội về các nội dung lớn vào phiên họp thứ 43 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (ngày 23/3/2020). Tại Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XIV, Quốc hội thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020).

2. Tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện Luật Nhà ở; nghiên cứu, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở về chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức nhà nước có khó khăn về nhà ở

Chính phủ giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ

sung một số điều của Luật Nhà ở. Đến nay, Bộ Xây dựng đã hoàn thành Báo cáo tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2014 về chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức có khó khăn về nhà ở; dự kiến nội dung sửa đổi, bổ sung và đánh giá tác động chính sách. Hiện nay, Ban Tổ chức Trung ương đang chủ trì xây dựng *Đề án về chính sách nhà ở đối với cán bộ, công chức, viên chức trong hệ thống chính trị*, vì vậy việc sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở sẽ được thực hiện sau khi Bộ Chính trị thông qua *Đề án về chính sách nhà ở đối với cán bộ, công chức, viên chức trong hệ thống chính trị*.

3. Tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản; nghiên cứu, rà soát và đề xuất các nội dung cần sửa đổi, bổ sung

Chương trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật năm 2019 - 2020 của Quốc hội đã ban hành chưa có chương trình đánh giá, sửa đổi, bổ sung Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Tuy nhiên, Chính phủ đã chủ động giao Bộ Xây dựng tiến hành tổng kết, đánh giá thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung và trình Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định và đưa vào Chương trình xây dựng pháp luật của Quốc hội vào thời điểm thích hợp.

4. Tổng kết, rà soát, đánh giá tình hình thực hiện Luật Quy hoạch đô thị; nghiên cứu và đề xuất sửa đổi, bổ sung

Chính phủ giao Bộ Xây dựng chủ trì đề xuất nội dung sửa đổi Luật Quy hoạch đô thị. Đến nay, Bộ Xây dựng đã ban hành Kế hoạch rà soát, đánh giá tổng thể tình hình thực hiện Luật Quy hoạch đô thị và đang nghiên cứu xây dựng đề cương chi tiết gửi các Bộ ngành, cơ quan Trung ương và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đề nghị rà soát tình hình thực hiện Luật Quy hoạch đô thị 2009 để tổng hợp đề xuất các nội dung sửa đổi, bổ sung.

5. Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Luật Quản lý phát triển đô thị

Tháng 4/2018, thừa ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại phiên họp thứ 23 về dự án Luật này. Sau khi có ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và để tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng của dự án Luật, theo đề nghị của Chính phủ, Quốc hội đã đồng ý rút dự thảo Luật Quản lý phát triển đô thị ra khỏi Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2020 và điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2019. Chính phủ sẽ tiếp tục chỉ đạo Bộ Xây dựng phối hợp với các Ủy ban của Quốc hội và các cơ quan của Chính phủ để hoàn thiện hồ sơ dự Luật theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và dự kiến trình Chính phủ, Quốc hội đưa vào Chương trình xây dựng pháp luật sau năm 2020.

II. Nhóm nhiệm vụ thứ 2: Đến năm 2021, hoàn thiện các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng cốt lõi, hệ thống định mức và đơn giá xây dựng. Trong năm 2019, ban hành 03 quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, nhà chung cư, an toàn cháy nổ cho nhà và công trình.

1. Về hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng

a) Đối với hệ thống quy chuẩn: Thực hiện Đề án “Hoàn thiện hệ thống tiêu

chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng”^[71], Bộ Xây dựng đã rà soát, hoàn thành việc lập *Danh mục hệ thống quy chuẩn kỹ thuật lĩnh vực xây dựng* theo hướng tinh gọn, đồng bộ, để thực hiện với 11 quy chuẩn^[72] sử dụng cho toàn ngành xây dựng. Dự kiến các quy chuẩn sẽ được ban hành trong khoảng từ năm 2019 đến năm 2022. Riêng năm 2019 và đầu năm 2020 đã ban hành được 04 quy chuẩn theo đúng yêu cầu của Nghị quyết số 83/2019/QH14 của Quốc hội, bao gồm: (1) QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng; (2) QCVN 04:2019/BXD về Nhà chung cư - trong đó có quy định về chung cư hỗn hợp có bố trí kết hợp các chức năng thương mại, dịch vụ, căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng (oficetel); (3) QCVN 16:2019/BXD về Sản phẩm hàng hóa vật liệu xây dựng; (4) QCVN 06:2020/BXD về An toàn cháy trong nhà và công trình.

b) Đối với hệ thống tiêu chuẩn: Bộ Xây dựng đã rà soát 1504 tiêu chuẩn quốc gia (trong đó Bộ Xây dựng biên soạn khoảng 900 tiêu chuẩn) để xây dựng *Định hướng hệ thống tiêu chuẩn lĩnh vực xây dựng*. Hệ thống tiêu chuẩn lĩnh vực xây dựng được xây dựng theo Định hướng mới với danh mục dự kiến khoảng 150 TCVN cốt lõi, bao gồm biên soạn mới và soát xét các tiêu chuẩn đã có. Theo kế hoạch, tùy thuộc mức độ quan trọng, sự cần thiết, hệ thống 150 tiêu chuẩn cốt lõi này sẽ được tổ chức soát xét, biên soạn theo thứ tự ưu tiên, ban hành lần lượt từ năm 2021 đến năm 2025.^[73]

Bộ Xây dựng cũng đã phối hợp với các Bộ, ngành tổng điều tra toàn bộ Tiêu chuẩn cơ sở (TCCS) trên toàn quốc, đánh giá về tình hình áp dụng TCCS trong các hoạt động xây dựng, nhằm đề xuất các chính sách khuyến khích và tạo điều kiện để các Hiệp hội nghề nghiệp, các tổ chức khoa học công nghệ, các doanh nghiệp tổ chức xây dựng tiêu chuẩn và công bố ban hành dưới dạng TCCS, từng bước xã hội hóa việc tổ chức biên soạn tiêu chuẩn xây dựng (TCVN, TCCS).

2. Về hệ thống định mức và đơn giá xây dựng

a) Rà soát định mức xây dựng: Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Đề án “Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng”. Triển khai Đề án, Bộ Xây dựng đã hoàn thành công tác rà soát 16.005/16.005 định mức xây dựng do Bộ Xây dựng công bố, đã loại bỏ 1.005 định mức quá lạc hậu, sửa đổi 3.289 định mức, bổ sung 1.896 định mức; hoàn thành rà soát, kiểm tra, đánh giá là 596 suất vốn đầu tư, giá bộ phận kết cấu; hoàn thành thẩm định và ban hành Tập Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công

[71] Quyết định số 198/QĐ-TTg ngày 09/02/2018 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng”.

[72] Gồm các quy chuẩn về: (1) Quy hoạch xây dựng; (2) Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng; (3) Phân cấp công trình xây dựng; (4) Nhà ở và công trình công cộng; (5) Sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng; (6) An toàn cháy cho nhà và công trình; (7) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; (8) An toàn trong thi công xây dựng; (9) Công trình công nghiệp; (10) Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; (11) Công trình thủy lợi, thủy điện và công trình phòng chống thiên tai.

[73] Theo chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu soạn thảo chuyên Bộ Khoa học và Công nghệ công bố 04 tiêu chuẩn quốc gia đối với lĩnh vực thị trường bất động sản: (1) TCVN 12870:2020 Biệt thự nghỉ dưỡng - Yêu cầu chung về thiết kế; (2) TCVN 12871:2020 Văn phòng kết hợp lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế; (3) TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liên kết - Yêu cầu chung về thiết kế; (4) TCVN 12873:2020 Căn hộ lưu trú - Yêu cầu chung về thiết kế.

trình 2018.

Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành hoàn thành công tác rà soát, kiểm đếm danh mục, số lượng định mức sử dụng chung (khoảng hơn 25.000 định mức), chuyên ngành (khoảng 17.500 định mức) và đặc thù làm cơ sở nghiên cứu, đánh giá và xây dựng hệ thống định mức theo phương pháp mới.

b) Nghiên cứu ban hành các phương pháp xây dựng hệ thống định mức và giá xây dựng mới phù hợp với kinh tế thị trường và thông lệ quốc tế: Chính phủ đã ban hành Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (thay thế Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015). Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị quyết số 108/NQ-CP ngày 17/7/2020 về một số nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai Nghị định số 68/2019/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Bộ Xây dựng đã ban hành theo thẩm quyền 10 Thông tư hướng dẫn các phương pháp xây dựng hệ thống định mức và giá xây dựng; ban hành Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20/7/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng để giải quyết các vướng mắc từ thực tiễn.

Trên cơ sở đánh giá thực tiễn triển khai các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Bộ Xây dựng đang tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện, trình Chính phủ ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn theo tinh thần đảm bảo cơ chế quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp hơn với cơ chế thị trường và hội nhập quốc tế.

c) Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về định mức, giá xây dựng và dịch vụ đô thị: Bộ Xây dựng đã phê duyệt Dự án “Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về định mức và giá xây dựng phục vụ quản lý chi phí đầu tư xây dựng và dịch vụ đô thị” và hiện đang triển khai thực hiện. Nội dung dự án xác định rõ quy mô, phương án kỹ thuật, mô hình hệ thống cơ sở dữ liệu, hệ thống trang thiết bị cần trang bị, chi phí và kế hoạch, tiến độ triển khai thực hiện, thuyết minh và thiết kế ý tưởng cho phần mềm quản lý dữ liệu về định mức và giá xây dựng.

d) Xây dựng hệ thống định mức, giá xây dựng và dịch vụ đô thị theo phương pháp mới thay thế định mức hiện hành

Theo chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và địa phương đang nghiên cứu triển khai xây dựng hệ thống định mức, giá xây dựng và dịch vụ hạ tầng kỹ thuật đô thị mới trên cơ sở Nghị định số 68/2018/NĐ-CP và các hướng dẫn về phương pháp xây dựng hệ thống định mức và giá xây dựng mới tại các Thông tư hướng dẫn Nghị định.

e) Xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng và các Thông tư hướng dẫn.

Chính phủ đang chỉ đạo Bộ Xây dựng tiếp tục hoàn thiện Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng để ban hành trong thời gian tới.

III. Nhóm nhiệm vụ thứ 3: Nâng cao chất lượng quy hoạch, gắn kết giữa các cấp độ quy hoạch đô thị, giữa quy hoạch đô thị với các quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng.

1. Tiếp tục hoàn thiện thể chế về quy hoạch

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; trong đó quy định chặt chẽ trong việc kiểm soát các khâu của quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, thắt chặt hơn các điều kiện điều chỉnh quy hoạch và trình tự thực hiện điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch. Bộ Xây dựng đã rà soát và đề xuất sửa đổi quy định về thẩm quyền lập quy hoạch phân khu xây dựng, đảm bảo phù hợp và thống nhất, đồng bộ trong thực hiện; quy định rõ hơn về các cấp độ quy hoạch xây dựng trong dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. Tại Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XIV, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng đã được Quốc hội thông qua.

Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật; trong đó sửa đổi, bổ sung nội dung về quy hoạch của 05 Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật^[74] để phù hợp với Luật Quy hoạch và Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

2. Đổi mới lý luận, phương pháp luận về quy hoạch và phát triển đô thị

Thực hiện nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đang triển khai Đề tài nghiên cứu khoa học trọng điểm “*Đổi mới phương pháp lý luận về quy hoạch và phát triển đô thị*”, dự kiến hoàn thành và tổ chức nghiệm thu cấp Bộ trong quý III/2020. Đề tài đã xác định được các yêu cầu tổng quát của việc đổi mới hệ thống quy hoạch đô thị và phương pháp luận quy hoạch hiện tại theo hướng: (1) Gọn nhẹ và linh hoạt hơn về quy trình và sản phẩm để đáp ứng các yêu cầu của thực tiễn phát triển; (2) Quy hoạch đô thị phải chuyển đổi từ một công cụ phân bổ các nguồn lực theo kế hoạch sang công cụ kêu gọi, thu hút các nguồn lực đầu tư phát triển cho đô thị; (3) Đảm bảo các yêu cầu đổi mới căn bản theo định hướng của Luật Quy hoạch năm 2017: Tính liên tục, tinh gọn của hệ thống quy hoạch; Thay đổi phương pháp quy hoạch đô thị tích hợp các quy hoạch ngành, lĩnh vực và quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội để đảm bảo tính đồng bộ; Tạo lập công cụ kiểm soát việc thực hiện quy hoạch, quản lý, phát triển đô thị hiệu quả; Thống nhất quy định sử dụng đất trong lĩnh vực tài nguyên môi trường và sử dụng đất trong quy hoạch đô thị.

Đề tài cũng đã xác định các vấn đề cụ thể cần đổi mới, ưu tiên tập trung

[74] Nghị định số 117/2007/NĐ-CP ngày 11/7/2007 của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch; Nghị định số 124/2011/NĐ-CP ngày 28/12/2011 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 117/2007/NĐ-CP; Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/4/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn; Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng; Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải.

nghiên cứu đổi mới 11 nhóm vấn đề thực tiễn đang tạo ra các rào cản trong quy hoạch và quản lý phát triển đô thị hiện nay: (1) Quy trình và phương pháp quy hoạch đô thị; (2) Tính tích hợp trong quy hoạch đô thị; (3) Cơ sở dữ liệu đô thị trong quy hoạch - quản lý phát triển đô thị; (4) Kiểm soát phân vùng phát triển; (5) Hệ thống chỉ tiêu quy hoạch; (6) Kiểm soát phát triển không gian cao tầng; (7) Quy hoạch và quản lý phát triển tại khu vực ven đô; (8) Bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu trong quy hoạch đô thị; (9) Nguồn lực tài chính trong quy hoạch và phát triển đô thị; (10) Điều chỉnh quy hoạch và (11) Công tác đào tạo ngành quy hoạch đô thị.

Trên cơ sở đề tài này và một số nghiên cứu liên quan, Bộ Xây dựng sẽ hoàn thiện *Đề án “Đổi mới lý luận, phương pháp luận về quy hoạch và phát triển đô thị”* để trình Chính phủ trong năm 2020.

IV. Nhóm nhiệm vụ thứ 4: Đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch chi tiết tại các địa phương. Rà soát quy hoạch xây dựng các công trình tâm linh kết hợp với du lịch sinh thái.

1. Đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch chi tiết tại các địa phương

Tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XIV đối với lĩnh vực xây dựng; trong đó đã giao:

- Bộ Xây dựng: Chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành liên quan hướng dẫn các địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, đô thị bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất theo quy định của Luật Quy hoạch. Tuy nhiên việc lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết tại các địa phương chưa đồng đều, chủ yếu tại các thành phố lớn, các đô thị vừa và nhỏ, tỷ lệ này thấp do thiếu kinh phí lập quy hoạch.

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: (1) Hoàn thành phê duyệt đồng bộ và phủ kín 100% các quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt; (2) Lập và phê duyệt đồng bộ các quy hoạch hạ tầng kỹ thuật; (3) Lập, thực hiện kế hoạch đầu tư trung hạn và hàng năm, đảm bảo đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với phát triển nhà ở, công trình thương mại dịch vụ và các công trình đô thị khác.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng thường xuyên đôn đốc và phối hợp chặt chẽ với các địa phương để thực hiện nhiệm vụ nêu trên. Theo báo cáo của 35/63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về tình hình thực hiện Quyết định số 1398/QĐ-TTg, việc thực hiện lập, phê duyệt đồng bộ và phủ kín các quy hoạch (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị) cũng như đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch chi tiết đã được các địa phương xác định là nhiệm vụ thường xuyên trong công tác quy hoạch xây dựng; đồng thời, nhằm thực hiện kịp thời các nhiệm vụ này tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg, các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện

Quyết định số 1398/QĐ-TTg^[75], trong đó có các nội dung yêu cầu về triển khai công tác thống kê, rà soát các đồ án đã được phê duyệt, xây dựng kế hoạch lập quy hoạch và tổ chức thực hiện, đảm bảo đến năm 2021 hoàn thành phê duyệt đồng bộ và phủ kín các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện và tỉnh; đối với các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thống kê, rà soát tỷ lệ lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo đạt mục tiêu phủ kín 100% quy hoạch chi tiết đến năm 2021; đồng thời tổ chức lập và phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc làm cơ sở để đầu tư xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị.

Cho đến nay, tất cả các đô thị trên toàn quốc đã được phê duyệt quy hoạch chung; tỷ lệ lập quy hoạch phân khu đạt khoảng 78%, tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết đạt khoảng 39% so với diện tích đất xây dựng đô thị. Tại nhiều đô thị đã triển khai nhiều dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở với quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; góp phần tích cực vào việc phát triển đô thị, phát triển kinh tế - xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

2. Rà soát quy hoạch xây dựng các công trình tâm linh kết hợp với du lịch sinh thái

a) Theo quy định pháp luật hiện hành về tôn giáo tín ngưỡng, du lịch, đất đai và xây dựng không quy định về khái niệm công trình tâm linh mà chỉ quy định về công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Việc quy hoạch, xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng được điều chỉnh tại một số luật: Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo; Luật Di sản văn hóa; Luật Đất đai; Luật Du lịch và Luật Xây dựng.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng là công trình di tích lịch sử văn hóa, việc quản lý quy hoạch bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị di tích làm cơ sở thực hiện đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Luật Di sản văn hóa và Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng xây mới thuộc các khu du lịch, việc quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại Luật Du lịch; Luật Đất đai; Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo và Luật Xây dựng.

c) Thời gian qua, ở một số địa phương đã có những công trình tôn giáo, tín ngưỡng được xây mới hoặc cải tạo nâng cấp tại các khu, điểm du lịch để phục vụ nhu cầu tâm linh của người dân và góp phần phát triển du lịch, gìn giữ bản sắc văn hóa của địa phương.

Tuy nhiên, các quy định pháp luật điều chỉnh việc quy hoạch, đầu tư xây dựng công trình tôn giáo tín ngưỡng có kết hợp phục vụ phát triển du lịch hiện

[75] Có 12 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đã ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Quyết định số 1398/QĐ-TTg (Sơn La, Ninh Bình, Thanh Hóa, Bình Thuận, Gia Lai, Kon Tum, Đắk Lắk, Bình Phước, Bến Kạn, Hà Nội, Quảng Ngãi, Phú Yên).

nay còn tản mạn ở nhiều văn bản quy phạm pháp luật, một số nội dung liên quan đến quản lý sử dụng đất, quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành chưa đủ rõ.

Thực hiện trách nhiệm của Bộ Xây dựng theo pháp luật về xây dựng, từ năm 2012 đến nay, Bộ Xây dựng đã thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 09 nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch quốc gia^[76] và 03 quy hoạch xây dựng bảo tồn, tôn tạo các khu di tích^[77], trong đó có 05 khu có định hướng phát triển gắn với khai thác giá trị lịch sử, văn hóa tâm linh (Khu du lịch Tràng An, Khu du lịch Núi Bà Đen, Khu du lịch Mẫu Sơn, Khu di tích Cổ Loa và Khu di tích trung tâm Hoàng thành Thăng Long).

Từ quy định pháp luật và thực tiễn, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan đánh giá thực tiễn, đề xuất điều chỉnh bổ sung quy định pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ, ngành mình để báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định trong tháng 12/2020.

V. Nhóm nhiệm vụ thứ 5: Kiểm soát chặt chẽ việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch, gắn với giảm áp lực dân số nội đô, phù hợp với hệ thống hạ tầng, công trình văn hóa, giáo dục, y tế, phúc lợi xã hội, cảnh quan đô thị, bảo đảm công khai, minh bạch, đồng bộ và được sự đồng thuận của người dân.

- Chính phủ đã ban hành Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với Luật Quy hoạch, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; đảm bảo các quy định mới chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh quy hoạch được cụ thể hóa và nhanh chóng đi vào cuộc sống.

- Bộ Xây dựng đã ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2020 thay thế Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 14:2009/BXD về Quy hoạch xây dựng nông thôn và Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng); trong đó đã bổ sung, chỉnh sửa các quy định về chỉ tiêu đất dân dụng, đất đơn vị ở làm cơ sở dự báo đất xây dựng và xác lập quy mô phát triển đô thị hợp

[76] Quy hoạch xây dựng Công viên địa chất toàn cầu Cao nguyên đá Đèo Văn đến năm 2030; Quy hoạch chung Khu du lịch thác Bản Giốc và Quy hoạch chi tiết khu trung tâm du lịch, Cao Bằng đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch quốc gia Mộc Châu đến năm 2030; Quy hoạch chung xây dựng quần thể danh thắng Tràng An, tỉnh Ninh Bình; Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Núi Bà Đen, tỉnh Tây Ninh đến năm 2035; Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Hồ Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đến năm 2035; Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Hồ Núi Cốc, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2030; Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng Khu du lịch Quốc gia Mẫu Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2040; Quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen, tỉnh KonTum đến năm 2030.

[77] Quy hoạch chi tiết Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Khu di tích Trung tâm Hoàng thành Thăng Long - Hà Nội; Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát triển giá trị khu di tích thành Cổ Loa; Quy hoạch Tổng mặt bằng Khu di tích 18 Hoàng Diệu.

lý, nhằm sử dụng tiết kiệm đất đai; bổ sung hệ số sử dụng đất làm công cụ kiểm soát phát triển không gian đô thị đồng bộ theo các cấp độ quy hoạch; bổ sung quy định cụ thể về nguyên tắc quản lý, lập quy hoạch và chỉ tiêu đối với một số khu vực đặc thù của đô thị; loại bỏ một số quy định không còn phù hợp trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, quản lý phát triển đô thị hoặc các quy định sẽ được xác lập trong các giải pháp thiết kế công trình, đảm bảo tính phù hợp với thực tế hiện nay kết hợp với kinh nghiệm của một số nước tiên tiến; bổ sung các yêu cầu và các chỉ số tính toán có xét đến tác động của biến đổi khí hậu trong công tác quy hoạch quản lý phát triển đô thị...

- Hiện tại, Bộ Xây dựng đang rà soát, sửa đổi Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đảm bảo phù hợp, đồng bộ với các pháp luật mới ban hành, sửa đổi và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Chính phủ đang và sẽ tiếp tục chỉ đạo Bộ Xây dựng, các Bộ ngành có liên quan và các địa phương tập trung tăng cường thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về quy hoạch, nhà ở và bất động sản; kiểm soát và nâng cao chất lượng lập, thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng chuyên ngành.

VI. Nhóm nhiệm vụ thứ 6: Kiểm soát và xử lý nghiêm tình trạng chậm hoặc không triển khai quy hoạch, sai phạm trong điều chỉnh quy hoạch cục bộ và quy hoạch chi tiết.

Tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 đã giao Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện các nhiệm vụ cụ thể:

- Thực hiện rà soát, phân loại, đánh giá các quy hoạch bị điều chỉnh sai quy định, đề xuất các giải pháp khắc phục và báo cáo về Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

- Thực hiện phê duyệt các dự án, cấp phép xây dựng công trình cao tầng trong nội đô theo thẩm quyền, theo quy hoạch và kế hoạch xây dựng nhà cao tầng trong tổng thể khu vực nội đô được phê duyệt, bảo đảm đầu tư đầy đủ, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho dự án và khu vực xung quanh.

Đến hết tháng 9/2020, trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 35/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương^[78] cho thấy hầu hết các địa phương đều đã triển khai rà soát các việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn. Nhìn chung việc điều chỉnh quy hoạch tại các địa phương được thực hiện đúng trình tự theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trong số 35/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thực hiện rà soát, có 31 tỉnh chưa phát hiện các sai phạm trong điều chỉnh quy hoạch để xử lý, 04 tỉnh có phát hiện điều chỉnh quy hoạch sai quy định, chủ yếu là điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn.

Trong thời gian tới, Chính phủ sẽ tiếp tục đôn đốc các Bộ ngành và địa

[78] Gồm 34 tỉnh và 01 thành phố trực thuộc trung ương là Thành phố Cần Thơ.

phương thực hiện các nhiệm vụ nêu trên, đồng thời chỉ đạo tăng cường hoạt động thanh tra, kiểm tra việc quy hoạch, thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành xây dựng và hoạt động xây dựng trong các khu đô thị mới, chung cư cao tầng để kịp thời phát hiện các sai phạm và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật.

VII. Nhóm nhiệm vụ thứ 7: Hoàn thành việc lập Cổng thông tin điện tử quốc gia về quy hoạch trong năm 2019.

Thực hiện nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng *Cổng thông tin quy hoạch xây dựng quốc gia* tại địa chỉ website: *quyhoach.xaydung.gov.vn*. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã chỉ đạo các đơn vị chức năng trực thuộc, cơ quan chuyên môn đăng tải các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt cấp tỉnh, huyện quy định tại Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị (theo mẫu) lên Cổng thông tin quy hoạch xây dựng quốc gia.

Đến thời điểm hiện tại, Bộ Xây dựng đã cấp tài khoản truy cập hệ thống cho các Ban Quản lý, các Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện tại 46 địa phương để cập nhật, đăng tải thông tin hồ sơ quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng lên cổng thông tin điện tử; các địa phương đã hoàn thành đăng tải công khai 500 đồ án quy hoạch và nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt. Trong thời gian tới, Chính phủ sẽ tiếp tục chỉ đạo Bộ Xây dựng thực hiện đồng bộ các giải pháp nâng cấp, hoàn thiện giao diện Cổng thông tin quy hoạch xây dựng quốc gia theo hướng trực quan, dễ tương tác hơn, tăng số lượng, chất lượng dữ liệu đồ án quy hoạch xây dựng được công khai.

VIII. Nhóm nhiệm vụ thứ 8: Thực hiện cơ cấu lại thị trường bất động sản gắn với thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia. Phòng ngừa, ngăn chặn tình trạng đầu cơ, “thổi giá”, “làm giá” để lừa đảo, trục lợi”. Rà soát, xử lý các khu dân cư tự phát, các dự án không có người ở.

Đây là một trong các nhiệm vụ được Chính phủ xác định là trọng tâm, ưu tiên thực hiện hàng đầu và thường xuyên. Các giải pháp và kết quả thực hiện nhiệm vụ này tính từ năm 2015 đến nay đã được báo cáo cụ thể tại Mục III phần B (*tình hình thực hiện Nghị quyết số 113/2015/QH13*) của Báo cáo này.

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã xây dựng và ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2019/BXD về Nhà chung cư, trong đó đã quy định cho phép xây dựng căn hộ nhỏ tối thiểu 25m² để thúc đẩy nguồn cung căn hộ thương mại nhỏ, giá thấp hiện đang có nhu cầu rất lớn ở khu vực đô thị, nhằm cơ cấu lại thị trường. Tuy nhiên, Quy chuẩn cũng quy định đối với dự án nhà ở thương mại và khu đô thị phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án để tránh tình trạng tập trung dân số và gây áp lực quá mức lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Bên cạnh đó, Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng

Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 đã giao Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện các nhiệm vụ cụ thể khác để kiểm soát chặt chẽ thị trường bất động sản:

- Bộ Xây dựng tập trung triển khai thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp nhằm cơ cấu hàng hóa bất động sản cho hợp lý, huy động nguồn lực đa dạng hơn, thông tin thị trường bất động sản công khai, minh bạch hơn để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019; chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương khắc phục những yếu kém, tồn tại để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh trong thời gian tới.

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm quán triệt và tổ chức triển khai kịp thời các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản; nắm bắt tình hình diễn biến thị trường để kịp thời thực hiện các giải pháp bình ổn; lập và điều chỉnh bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương... theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019.

Hiện nay, Bộ Xây dựng và các địa phương đang phối hợp chặt chẽ để thực hiện nhiệm vụ trên.

IX. Nhóm nhiệm vụ thứ 9: Có chính sách đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở thương mại cho người có thu nhập thấp.

Quốc hội và Chính phủ đã phê duyệt vốn ngân sách, bố trí cho Ngân hàng Chính sách xã hội 2.163 tỷ đồng để cho vay hỗ trợ nhà ở với lãi suất ưu đãi, trong đó phân bổ 1.163 tỷ đồng giai đoạn 2018-2019 và 1.000 tỷ đồng trong năm 2020 (đạt 24% so với nhu cầu vốn trung hạn 2016-2020). Chính phủ đã quyết định cấp thêm 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị quyết số 71/2018/QH14 của Quốc hội và cấp bổ sung thêm 2.000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại để thực hiện hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở 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.

Trong thời gian tới, Chính phủ sẽ chỉ đạo thực hiện một số giải pháp sau:

- Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung ngay một số nội dung còn bất cập, chưa phù hợp với tình hình thực tiễn tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP để trình Chính phủ xem xét, ban hành trong quý IV/2020 theo thủ tục rút gọn. Tiếp tục đánh giá, tổng kết để đề xuất đổi mới phương thức, cơ chế chính sách để giải quyết căn bản nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp phù hợp với cơ chế thị trường định hướng XHCN, thực tiễn đất nước và thông lệ quốc tế.

- Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát, lựa chọn, tổng hợp danh mục các dự án nhà ở xã hội đang triển khai dở dang, có thể tiếp tục triển khai trong năm 2020 để các ngân hàng thương mại thực hiện cho vay theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và danh mục các dự án nhà ở

phục vụ công nhân khu công nghiệp để Ngân hàng Chính sách xã hội cho vay trong năm 2020 và những năm tiếp theo (theo Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 của Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và bảo đảm trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19).

- Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, cơ quan liên quan nghiên cứu, xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp (căn hộ chung cư có quy mô dưới 70m², giá bán không vượt quá 20 triệu đồng/m²).

- Các Bộ, ngành, đặc biệt là Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tập trung chỉ đạo, triển khai thực hiện tốt các nhiệm vụ, giải pháp đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đề án “*An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội*”.

X. Nhóm nhiệm vụ thứ 10: Sửa đổi quy định liên quan đến quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó chú trọng đến quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư, ban quản trị, doanh nghiệp quản lý, quy trình vận hành và quy bảo trì nhà chung cư.

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, ngày 31/10/2019, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2019/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó đã sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2016/TT-BXD về quản lý, vận hành nhà chung cư, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư, ban quản trị, doanh nghiệp quản lý vận hành. Thông tư mới đã bổ sung các nội dung nhằm: (1) nâng cao vai trò, trách nhiệm, quyền lợi của Ban quản trị nhà chung cư (cho phép thuê người, thành lập bộ phận trực thuộc; cho phép nhận lương...); (2) khuyến khích ứng dụng công nghệ thông tin trong quản trị nhà chung cư; mở rộng quyền, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp phường, quận trong quản lý sử dụng nhà chung cư...

Hiện tại, Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng nghiên cứu sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở. Dự kiến năm 2021-2022, Chính phủ sẽ đề xuất sửa đổi Luật Nhà ở, trong đó sẽ đề xuất sửa đổi các nội dung liên quan đến việc quản lý và vận hành nhà chung cư, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư, ban quản trị, doanh nghiệp quản lý, quy trình vận hành và bảo trì nhà chung cư...

XI. Nhóm nhiệm vụ thứ 11: Có cơ chế, chính sách đẩy nhanh việc cải tạo các chung cư, tập thể cũ xuống cấp, bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà nước, người dân và nhà đầu tư.

Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng tiếp tục rà soát, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong thực hiện chủ trương về cải tạo nhà chung cư cũ, nguy hiểm để nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung hoàn thiện cơ chế chính sách, pháp luật

liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ. Trước mắt, năm 2020 Chính phủ sẽ nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ để tạo dựng các cơ chế, chính sách đột phá hơn và tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

Ngoài ra, trong Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm ban hành theo thẩm quyền các văn bản, hướng dẫn cụ thể việc quản lý, sử dụng, khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư... theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 29/CT-TTg; rà soát, đánh giá, kiểm định, lập và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP.

XII. Nhóm nhiệm vụ thứ 12: Xây dựng cơ sở dữ liệu về bất động sản.

Ngày 12/11/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Nghị định, Bộ Xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, hệ thống phần mềm dùng chung kết nối đến các địa phương phục vụ quản lý, vận hành khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ website www.bds.xaydung.gov.vn và phục vụ công bố thông tin tại địa chỉ website www.batdongsan.xaydung.gov.vn.

Đến nay, hầu hết các địa phương (52/63 địa phương) đã thu thập, tổng hợp và cập nhật các thông tin cơ bản vào hệ thống cơ sở dữ liệu để hình thành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; ban hành Quy chế phối hợp trong việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (36/63 địa phương).

Trong thời gian tới, Chính phủ sẽ tiếp tục đôn đốc các Bộ ngành và địa phương thực hiện nghiêm túc các quy định của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP, đồng thời chỉ đạo nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi theo hướng đơn giản hóa: hệ thống biểu mẫu; thông tin, số liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; chế độ báo cáo nhằm nâng cao tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện.

XIII. Nhóm nhiệm vụ thứ 13: Nghiên cứu, ban hành quy chế quản lý, vận hành đối với loại hình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn.

Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng nghiên cứu xây dựng Quy chế quản lý vận hành loại hình căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn - officetel, Bộ Xây dựng đã có báo cáo Chính phủ về cơ sở pháp lý của nhiệm vụ này. Để tháo gỡ vấn đề này, Chính phủ đã có chỉ đạo Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu làm rõ và có quy định cụ thể về chế độ sử dụng đất đối với công trình xây dựng đa năng có kết hợp chức năng lưu trú để có căn cứ xây dựng quy định về quản lý vận hành loại hình căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn. Nội dung này cũng đã được nêu trong Báo cáo số 287/BC-CP ngày 09/6/2020 của

Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó đã bổ sung các quy định về nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (bao gồm: căn hộ dùng để ở, căn hộ du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng, văn phòng lưu trú và các công trình khác) để điều tiết việc quản lý, vận hành các loại hình căn hộ mới nêu trên; ban hành Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD về Nhà chung cư, trong đó có quy định về chung cư hỗn hợp có bố trí kết hợp các chức năng thương mại, dịch vụ, căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng (oficetel).

XIV. Nhóm nhiệm vụ thứ 14: Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng; Đẩy mạnh phân cấp trong quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng công trình.

Trong quá trình xây dựng Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 2014, Chính phủ đã chỉ đạo tập trung sửa đổi một số điều khoản để đẩy mạnh cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng (*trong đó có các nội dung: rút ngắn thời gian cấp phép xây dựng; tích hợp một số nội dung giữa công tác thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng để giảm thời gian và thủ tục; thực hiện phân cấp cho địa phương cấp phép cho tất cả các công trình xây dựng...*). Tại Kỳ họp thứ 9, Quốc hội khóa XIV, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng đã được Quốc hội thông qua. Ngay sau khi Luật được ban hành, Chính phủ tiếp tục chỉ đạo việc rà soát, sửa đổi các văn bản dưới luật để cụ thể hóa yêu cầu đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng, đẩy mạnh phân cấp trong quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng công trình đã được quy định trong Luật.

Riêng Bộ Xây dựng, đã ban hành Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng; trong đó đã rà soát, nâng cao tiêu chí phân cấp công trình để tăng cường phân cấp thẩm quyền thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu từ cơ quan chuyên môn thuộc Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành cho Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

XV. Nhóm nhiệm vụ thứ 15: Thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý trật tự đô thị, hoạt động xây dựng, quản lý thị trường bất động sản, quản lý vận hành nhà chung cư.

- Hoàn thiện chế tài xử lý vi phạm pháp luật trong quản lý trật tự đô thị, hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý thị trường bất động sản, quản lý vận hành nhà chung cư

Chính phủ đã ban hành Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17/02/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày

27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở. Nghị định có các quy định mới nhằm cắt giảm thủ tục hành chính, ngăn ngừa tiêu cực, đảm bảo đồng bộ với quy định của Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng xây dựng dự thảo *Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ nhằm tăng cường công tác quản lý trật tự đô thị*, dự kiến sẽ trình Thủ tướng Chính phủ trong năm 2020.

- Tăng cường hướng dẫn các địa phương, Thanh tra Sở Xây dựng về công tác thanh tra xây dựng

Quyết định số 1398/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng và Thanh tra Chính phủ phối hợp, đôn đốc các địa phương thực hiện tốt công tác thanh tra xây dựng; hướng dẫn Thanh tra các Sở Xây dựng địa phương xây dựng kế hoạch thanh tra và nghiệp vụ công tác thanh tra theo chức năng nhiệm vụ được quy định, tập trung hơn đối với việc thanh tra quản lý trật tự xây dựng; tăng cường thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quy định của pháp luật về lập, tổ chức thực hiện quy hoạch, kiến trúc đô thị, quản lý quy hoạch; cấp phép xây dựng; việc thực hiện quy hoạch chuyên ngành và hoạt động đầu tư xây dựng tại các đô thị; quản lý thị trường bất động sản, quản lý vận hành nhà chung cư.

XVI. Nhóm nhiệm vụ thứ 16: Tổng kết, hoàn thiện mô hình thanh tra xây dựng đô thị cho phù hợp với thực tiễn.

Quyết định số 1398/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng phối hợp chặt chẽ với Bộ Nội vụ và các địa phương để đánh giá tổng kết mô hình thanh tra xây dựng hiện nay, tổng kết mô hình thí điểm của Hà Nội và đề xuất mô hình thanh tra xây dựng đô thị cũng như sửa đổi các văn bản quy định pháp luật liên quan. Hiện nay, thực hiện nhiệm vụ được giao về tổng kết, hoàn thiện mô hình thanh tra xây dựng đô thị, Bộ Xây dựng đang triển khai nghiên cứu đề tài: *“Nghiên cứu hoàn thiện mô hình thanh tra xây dựng tại các đô thị cho phù hợp với thực tiễn”* trên cơ sở tổng kết mô hình hoạt động của các Đội thanh tra xây dựng của Hà Nội và đề xuất mô hình Thanh tra xây dựng tại đô thị cho phù hợp với thực tiễn.

D. CÁC GIẢI PHÁP TIẾP TỤC TRIỂN KHAI

Chính phủ sẽ tiếp tục chỉ đạo các Bộ, ngành và địa phương thực hiện các giải pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước ngành Xây dựng, tập trung trên các lĩnh vực sau:

I. Công tác xây dựng hệ thống cơ chế, chính sách

- Các Bộ, ngành chủ động phối hợp thực hiện, rà soát, tổng hợp những nội dung còn chồng chéo, bất cập trong quá trình thực thi các văn bản quy phạm

pháp luật để kiến nghị Chính phủ ban hành kế hoạch phối hợp thực hiện giữa các Bộ, ngành nhằm sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế. Đối với công tác triển khai các đề án, chương trình, kế hoạch của Chính phủ, các Bộ, ngành liên quan phải tích cực chia sẻ thông tin, trao đổi làm rõ trong quá trình xin ý kiến đối với các nội dung liên quan và chủ động đề xuất tham gia triển khai thực hiện các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý của từng Bộ, ngành.

- Đối với Bộ Xây dựng:

+ Tiếp tục hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách về quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển đô thị đảm bảo sự đồng bộ thống nhất, quản lý và kiểm soát chặt chẽ quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, trọng tâm là xây dựng để Chính phủ trình Quốc hội ban hành Luật Quản lý phát triển đô thị sau năm 2020; Xây dựng Nghị định về quản lý đầu tư xây dựng khu đô thị (sửa đổi, bổ sung Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về quản lý đầu tư phát triển đô thị) trong năm 2020.

+ Nghiên cứu, xây dựng dự án Luật Cấp nước; Rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng không gian ngầm.

+ Tiếp tục rà soát, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, đảm bảo tính thống nhất, thông suốt, đồng bộ, phù hợp với điều kiện thực tế của Việt Nam, từng bước tiếp cận với thông lệ quốc tế; Trình Chính phủ ban hành và ban hành theo thẩm quyền các nghị định, thông tư hướng dẫn Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng sau khi được ban hành^[79].

+ Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản; xây dựng hệ thống công cụ để quản lý, kiểm soát sự phát triển của thị trường bất động sản theo hướng ổn định, bền vững, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ, kết nối liên thông với các thị trường khác của nền kinh tế; chủ động xây dựng các kịch bản và các giải pháp để điều tiết, kiểm soát, bình ổn thị trường. Nghiên cứu, sửa đổi bổ sung các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 (bao gồm: Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP) để trình Chính phủ ban hành dự kiến trong năm 2020-2021. Dự kiến năm 2021-2022, Chính phủ sẽ đề xuất sửa đổi Luật Nhà ở, trong đó sẽ đề xuất sửa đổi các nội dung liên quan đến việc quản lý và vận hành nhà chung cư, quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư, ban quản trị, doanh nghiệp quản lý, quy trình vận hành và bảo trì nhà chung cư...

+ Tiếp tục hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng.

- Các địa phương thường xuyên rà soát những tồn tại, hạn chế, khó khăn, bất cập trong quá trình áp dụng văn bản quy phạm pháp luật và các quy định có liên quan đến lĩnh vực xây dựng. Chủ động, thường xuyên liên hệ các Bộ quản

[79] Nghị định quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 46/2015/NĐ-CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Các thông tư hướng dẫn;...

lý xây dựng chuyên ngành về những tồn tại, hạn chế, khó khăn, bất cập để được hướng dẫn, tháo gỡ.

II. Công tác quản lý quy hoạch; kiểm soát chặt chẽ quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch

Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành liên quan và địa phương:

- Tiếp tục triển khai các nhiệm vụ về quy hoạch, kiến trúc được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 về việc ban hành Kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 83/2019/QH14 ngày 14/6/2019 của Quốc hội về hoạt động chất vấn đối với lĩnh vực xây dựng.

- Tiếp tục rà soát, nghiên cứu xây dựng, điều chỉnh các định hướng, quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch về phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của mỗi địa phương, từng vùng và cả nước theo từng giai đoạn:

+ Tổ chức lập Quy hoạch hệ thống đô thị nông thôn quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự kiến trình Chính phủ phê duyệt trong năm 2022;

+ Tiếp tục tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả và đúng lộ trình Kế hoạch phát triển đô thị tăng trưởng xanh Việt Nam đến năm 2030, Đề án phát triển đô thị thông minh bền vững Việt Nam theo các Quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, hướng tới phát triển hệ thống đô thị tiết kiệm tài nguyên đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và các nguồn lực xã hội, thân thiện môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững,... Tổ chức lập các chương trình, dự án đầu tư nâng cấp đô thị, tăng trưởng xanh, thông minh, ứng phó với biến đổi khí hậu cho giai đoạn 2020 - 2025 và các giai đoạn tiếp theo trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt làm cơ sở quản lý hiệu quả các nguồn lực của đô thị;

+ Đánh giá tổng kết thực hiện Chương trình phát triển đô thị quốc gia giai đoạn 2012 - 2020 và xây dựng kế hoạch triển khai giai đoạn 2021 - 2030; Tăng cường đôn đốc các địa phương lập Chương trình phát triển đô thị làm cơ sở theo dõi, giám sát, kiểm soát quá trình phát triển hệ thống đô thị toàn quốc;

+ Triển khai các nhiệm vụ về đô thị hóa, phát triển đô thị theo Nghị quyết của Bộ Chính trị về đô thị hóa và phát triển đô thị giai đoạn 2020 - 2030;

+ Xây dựng kế hoạch thực hiện Chiến lược phát triển đô thị quốc gia sau khi được phê duyệt;

+ Xây dựng Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường công tác quản lý cao độ nền đô thị; Đề án An ninh kinh tế trong lĩnh vực cấp nước, thoát nước và xử lý chất thải rắn; Đề án tăng cường quản lý nhà nước về cấp nước khi thực hiện chủ trương xã hội hóa; Đề án thống nhất quản lý nhà nước về cấp nước đô thị và nông thôn, cấp nước liên vùng, trong đó tập trung xây dựng các giải pháp, thể chế pháp luật quản lý về cấp nước.

+ Xây dựng Định hướng phát triển không gian xây dựng ngầm đô thị Việt Nam; Rà soát, điều chỉnh định hướng chiếu sáng đô thị Việt Nam đến năm 2025.

- Huy động mọi nguồn lực, chú trọng xã hội hóa để triển khai thực hiện đồng bộ quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị, kế hoạch sử dụng đất. Xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn và hàng năm đảm bảo bố trí đủ nguồn vốn để đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong đô thị và công trình giao thông kết nối giữa đô thị với các địa phương lân cận, đặc biệt chú trọng đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khi xây dựng đường giao thông đô thị. Bảo đảm sự kết nối về hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong từng khu vực và toàn đô thị cũng như với các khu vực lân cận.

- Tiếp tục tăng cường công tác nghiên cứu, lý luận về quy hoạch và quản lý phát triển đô thị trên cơ sở phân tích thực tiễn trong nước và tham khảo kinh nghiệm quốc tế, trọng tâm là xây dựng Đề án “*Đổi mới lý luận, phương pháp luận về quy hoạch và phát triển đô thị*”.

- Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành liên quan hướng dẫn các địa phương thực hiện các quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, đô thị bảo đảm thực hiện đồng bộ, thống nhất theo quy định của Luật Quy hoạch.

- Thực hiện các giải pháp nâng cao chất lượng thẩm định các quy hoạch theo thẩm quyền, tăng cường hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, đôn đốc các địa phương thực hiện công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch; kiểm soát chặt chẽ việc điều chỉnh quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng.

- Bộ Xây dựng phối hợp các Bộ, ngành và địa phương xây dựng hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu về quy hoạch, phát triển đô thị tập trung trên toàn quốc; Xây dựng hệ thống thông tin quy hoạch xây dựng liên thông với hệ thống quản lý thông tin đất đai của ngành tài nguyên môi trường để trở thành một bộ phận của hệ thống dữ liệu quốc gia triển khai thống nhất từ trung ương đến địa phương nhằm phục vụ công tác điều hành, quản lý, tạo cơ sở vững chắc để xây dựng thể chế, các định hướng, chiến lược và góp phần thực hiện xây dựng Chính phủ điện tử.

- Đẩy mạnh phân cấp, ủy quyền hợp lý, đảm bảo hiệu lực quản lý nhà nước, đồng thời tạo sự chủ động tối đa cho các địa phương; đẩy mạnh công tác quản lý nhà nước về đầu tư phát triển đô thị.

- Tiếp tục triển khai các giải pháp nhằm nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ quản lý đô thị; xây dựng tiêu chuẩn chức danh, vị trí việc làm và tổ chức đào tạo nâng cao năng lực theo chức danh, vị trí việc làm đối với công chức lãnh đạo, chuyên môn đô thị các cấp.

- Tăng cường công tác kiểm tra, rà soát, đánh giá chất lượng đô thị sau khi đã được công nhận loại đô thị hoặc hình thành đơn vị hành chính mới, mở rộng. Nghiên cứu, đề xuất chế tài và quy định kiểm tra đánh giá chất lượng đô thị đã được nâng loại, bổ sung vào các văn bản pháp luật.

- Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra về công tác lập, quản lý quy hoạch; quản lý sử dụng đất đai; kiểm tra, rà soát, đánh giá quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch tại các đô thị được nâng loại, mở rộng

phạm vi hành chính. Xử lý nghiêm, kịp thời, dứt điểm các vi phạm.

- Ủy ban nhân dân các cấp tại địa phương có trách nhiệm quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, phát triển đô thị tuân thủ quy định pháp luật: Đảm bảo việc lập và triển khai đồng bộ các loại quy hoạch; Kiểm soát chặt chẽ việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch; Rà soát, đánh giá và xử lý các quy hoạch bị điều chỉnh sai quy định; Thực hiện nghiêm túc quy định pháp luật và các quy định về việc lấy ý kiến trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch; Xây dựng kế hoạch thực hiện sau quy hoạch, kế hoạch và lộ trình cấm mốc chỉ giới xây dựng; Quản lý tốt cốt xây dựng, công khai thông tin về quy hoạch, cốt xây dựng theo quy định pháp luật; Xử lý nghiêm, kịp thời, dứt điểm các vi phạm tại địa phương.

- Tăng cường việc tuyên truyền và phổ biến sâu rộng đến người dân và doanh nghiệp các quy định của pháp luật về quy hoạch, quản lý phát triển đô thị và quản lý đất đai nhằm hiểu và áp dụng đúng, bảo đảm việc sử dụng nguồn tài nguyên đất đai thực sự có hiệu quả, đặc biệt tại các đô thị.

- Tăng cường sự giám sát của nhân dân, cơ quan dân cử, của Đoàn đại biểu Quốc hội, Đại biểu Quốc hội, Đại biểu Hội đồng nhân dân các cấp trong công tác quy hoạch, phát triển đô thị, quản lý trật tự xây dựng đô thị.

III. Công tác quản lý hoạt động xây dựng

- Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện Đề án “*Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng*” với mục tiêu tổng quát: hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng phù hợp với kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế giai đoạn 2017-2021 và những năm tiếp theo, góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư, tạo thị trường xây dựng minh bạch, cạnh tranh, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng.

- Tiếp tục thực hiện Đề án “*Hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng*” với các mục tiêu tổng quát: hoàn thiện hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xây dựng đồng bộ, đầy đủ, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước và các hoạt động trong xây dựng; đảm bảo an toàn trong xây dựng; khuyến khích áp dụng các công nghệ tiên tiến, nâng cao năng suất lao động, chống thất thoát lãng phí; hướng tới các tiêu chí xanh, tiết kiệm tài nguyên, năng lượng, bảo vệ môi trường, phát triển bền vững, bảo vệ an ninh quốc gia. Hoàn thành quy hoạch bộ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, quy hoạch định hướng hệ thống tiêu chuẩn về xây dựng theo hướng tinh gọn, đồng bộ; hoàn thiện, đưa vào hoạt động hệ thống thông tin điện tử cơ sở dữ liệu về quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng, tạo điều kiện tiếp cận dễ dàng, nhanh chóng cho các đối tượng tham gia hoạt động xây dựng và cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, đẩy mạnh phân cấp trong quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng công trình, cụ thể hóa bằng các quy định tại các văn bản hướng dẫn Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng sau khi Luật được ban hành. Thực hiện công khai, minh bạch, đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng; Thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên

thông trong thẩm định dự án, thẩm định thiết kế và dự toán xây dựng, cấp giấy phép xây dựng; Tiếp tục triển khai thực hiện Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 13/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường thực hiện các biện pháp nhằm rút ngắn thời gian cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục liên quan, đạt trung bình của nhóm ASEAN 4^[80]; Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin xây dựng Chính phủ điện tử, hoàn thiện hệ thống cung cấp dịch vụ công trực tuyến cấp độ 3, 4 trong thực hiện thủ tục hành chính.

- Tăng cường, phổ biến, hướng dẫn và tổ chức thực hiện có hiệu quả các văn bản quy phạm pháp luật về đầu tư xây dựng, đặc biệt là thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Nâng cao chất lượng thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, dự toán; tăng cường kiểm tra, kiểm soát chất lượng công trình xây dựng, nhất là các công trình sử dụng vốn nhà nước, công trình trọng điểm quốc gia, công trình quy mô lớn, phức tạp, có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng. Tiếp tục triển khai thực hiện Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 15/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc kiểm tra, rà soát đánh giá an toàn chịu lực nhà ở và công trình công cộng cũ, nguy hiểm tại đô thị.

- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát chất lượng công trình xây dựng, nhất là các dự án sử dụng vốn nhà nước; công tác kiểm tra sự tuân thủ các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng, quản lý an toàn lao động và vệ sinh môi trường của các chủ thể trong các khâu khảo sát, thiết kế, thi công, nghiệm thu, bảo hành và bảo trì công trình, việc thực hiện các quy định của pháp luật về an toàn đối với máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng.

- Tiếp tục chú trọng tăng cường năng lực, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ công chức làm công tác quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng, chất lượng công trình xây dựng ở các cấp; tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng từ Trung ương đến địa phương.

- Tăng cường quản lý trật tự xây dựng, xây dựng Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường quản lý trật tự xây dựng toàn quốc.

IV. Công tác quản lý nhà và thị trường bất động sản

- Các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải tập trung chỉ đạo, đẩy mạnh triển khai thực hiện tốt các nhiệm vụ, giải pháp đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội; Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh và và Quyết định số 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 phê duyệt Đề án “An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội”; Xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp.

[80] Bao gồm: thẩm duyệt về phòng cháy, chữa cháy; cấp giấy phép xây dựng, thông báo khởi công; hoàn thành móng và thực hiện thanh tra xây dựng; đăng ký kết nối cấp, thoát nước; công ty cấp, thoát nước kiểm tra thực địa; kết nối cấp, thoát nước; kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng; đăng ký sở hữu tài sản sau hoàn công.

- Tăng cường vai trò trách nhiệm của các địa phương đối với việc quy hoạch, cấp phép đầu tư và tiến độ xây dựng các dự án bất động sản, nhất là các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, cải tạo chung cư cũ; giảm thiểu các thủ tục hành chính, chuyển từ tiền kiểm sang hậu kiểm nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đầu tư, kinh doanh, khắc phục tình trạng gây phiền hà cho doanh nghiệp và người dân.

- Kiểm tra, giám sát các địa phương trọng điểm trong việc triển khai các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị, dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng có quy mô lớn, sử dụng nhiều diện tích đất để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm quy định của pháp luật.

- Các địa phương tiếp tục kiểm tra, rà soát các dự án bất động sản chậm triển khai, để đất hoang hóa, chủ đầu tư yếu kém không còn khả năng triển khai dự án để quyết định việc cho dẫn tiến độ, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với nhu cầu thị trường hoặc thu hồi dự án; Kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư mới các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án bất động sản cao cấp, các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự, căn hộ cao cấp nhằm đảm bảo cân đối cung - cầu tránh để tình trạng dư thừa tồn kho, gây bất ổn cho thị trường bất động sản, bảo đảm tuân thủ pháp luật, hiệu quả đầu tư, ngăn chặn các hành vi trục lợi, tham nhũng, làm thất thoát tài sản nhà nước, nhất là trong sử dụng đất đai.

- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm rà soát, đánh giá, kiểm định, lập và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP. Bộ Xây dựng tiếp tục rà soát, tổng hợp khó khăn, vướng mắc trong thực hiện chủ trương về cải tạo nhà chung cư cũ, nguy hiểm để nghiên cứu, đề xuất sửa đổi, bổ sung Nghị định số 101/2015/NĐ-CP trong năm 2020 nhằm tạo dựng các cơ chế, chính sách đột phá hơn, thúc đẩy việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Tiến hành thanh tra, kiểm tra và công bố công khai các dự án bất động sản đang thế chấp ngân hàng, các dự án không thực hiện bảo lãnh, các dự án chưa nộp tiền sử dụng đất, các dự án chậm tiến độ, các dự án chưa nghiệm thu chất lượng công trình, chưa nghiệm thu phòng cháy chữa cháy đã đưa vào sử dụng, các chủ đầu tư chậm trễ trong việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người dân.

- Thực hiện nghiêm Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi để các doanh nghiệp và người dân tích cực tham gia phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có diện tích nhỏ, giá bán thấp, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê.

- Thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và có các biện pháp kịp thời để ổn định thị trường, phòng ngừa và ngăn chặn hiện tượng đầu cơ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật làm tăng giá bất động sản bất hợp lý trên địa bàn, không

để xảy ra tình trạng sốt nóng giá bất động sản và bong bóng bất động sản.

- Đối với công tác phát triển nhà ở xã hội:

+ Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan nghiên cứu sửa đổi, bổ sung ngay một số nội dung còn bất cập, chưa phù hợp với tình hình thực tiễn tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP để trình Chính phủ xem xét, ban hành trong quý IV/2020 theo thủ tục rút gọn. Tiếp tục đánh giá, tổng kết đề đề xuất đổi mới phương thức, cơ chế chính sách để giải quyết căn bản nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp.

+ Tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung chính sách phát triển nhà ở xã hội, chính sách nhà ở cho cán bộ công nhân viên theo tinh thần Nghị quyết TW7 khóa XII, đảm bảo phù hợp yêu cầu phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

+ Tiếp tục nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách, mô hình hợp lý để huy động các nguồn lực; kiểm soát chặt chẽ việc quy hoạch và khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị dành cho phát triển nhà ở xã hội.

+ Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ngân hàng Nhà nước để triển khai thực hiện việc cấp thêm 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị quyết số 71/2018/QH14 của Quốc hội và cấp bổ sung thêm 2.000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại để thực hiện hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội theo Nghị quyết phiên họp thường kỳ tháng 3/2020 của Chính phủ.

+ Rà soát, lựa chọn, tổng hợp danh mục các dự án nhà ở xã hội đang triển khai dở dang, có thể tiếp tục triển khai trong năm 2020 để các ngân hàng thương mại thực hiện cho vay theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và danh mục các dự án nhà ở phục vụ công nhân khu công nghiệp để Ngân hàng Chính sách xã hội cho vay trong năm 2020 và những năm tiếp theo.

+ Tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tích cực thực hiện các chương trình phát triển nhà ở xã hội để vừa bảo đảm an sinh xã hội, vừa góp phần bình ổn thị trường bất động sản.

V. Công tác kiểm tra, thanh tra sự tuân thủ quy định pháp luật về quy hoạch, đầu tư xây dựng

- Công tác thanh tra, kiểm tra về quy hoạch, xây dựng phải được thực hiện thường xuyên nhằm phát hiện sớm những vi phạm để xử lý kịp thời, hạn chế phát hiện vi phạm về quy hoạch, xây dựng đã hoàn thành, dẫn đến việc khắc phục hậu quả rất tốn kém về thời gian và kinh phí, gây lãng phí cho xã hội. Ngoài ra cần gắn trách nhiệm của người đứng đầu địa phương, đơn vị trong việc đề các tổ chức, cá nhân xảy ra các vi phạm về quy hoạch, xây dựng.

- Các Bộ, ngành và địa phương tăng cường, nâng cao chất lượng công tác giám sát đoàn thanh tra, trách nhiệm người được giao nhiệm vụ giám sát và công tác xử lý sau thanh tra; thành lập các đoàn kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện đối với các kết luận thanh tra đã có hiệu lực thi hành đến nay chưa thực hiện hoặc thực hiện chưa triệt để.

- Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan triển khai thực hiện nghiêm các chỉ đạo, kết luận, quyết định xử lý sau thanh tra, đặc biệt đối với những trường hợp xây dựng sai phép, không phép hoặc sai quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Bộ Xây dựng chỉ đạo, định hướng xây dựng kế hoạch thanh tra hàng năm hợp lý, tăng cường thanh tra trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng. Hướng dẫn Thanh tra các Sở xây dựng kế hoạch thanh tra, trong đó tăng cường thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng, quản lý trật tự xây dựng và xử lý nghiêm các vi phạm; phối hợp chặt chẽ với Thanh tra Chính phủ, các Bộ, ngành và Kiểm toán Nhà nước trong quá trình xây dựng, triển khai kế hoạch thanh tra hàng năm nhằm tránh chồng chéo trong hoạt động thanh tra, kiểm toán.

- Bộ Xây dựng phối hợp với các địa phương trong công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp và năng lực thực hiện nhiệm vụ, công vụ của cán bộ thanh tra, nâng cao chất lượng hoạt động của các đoàn thanh tra. Nâng cao năng lực chuyên môn, trách nhiệm cá nhân của cán bộ, công chức được giao quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, người trực tiếp làm nhiệm vụ kiểm tra trên địa bàn và xử lý nghiêm khi phát hiện vi phạm thuộc địa bàn quản lý.

- Ủy ban nhân dân các cấp khắc phục, chấn chỉnh những tồn tại, thiếu sót trong công tác quản lý sử dụng đất, quản đầu tư xây dựng; chấn chỉnh các đơn vị chức năng trong công tác thẩm định quy hoạch, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng sau khi cấp phép. Chỉ đạo các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương và các chủ đầu tư:

+ Dừng thi công, tự phá dỡ công trình sai nội dung giấy phép xây dựng; buộc thực hiện việc xin giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép;

+ Buộc kiểm định phần đã thi công, thực hiện đầy đủ hồ sơ pháp lý theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

+ Thực hiện công bố thông tin bất động sản theo quy định;

+ Yêu cầu báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư trước khi đưa vào sử dụng theo quy định.

+ Tăng cường phổ biến, tuyên truyền pháp luật tới người dân, tổ chức, doanh nghiệp.

Trên đây là báo cáo của Chính phủ về thực hiện các nghị quyết của Quốc hội về giám sát chuyên đề và chất vấn trong nhiệm kỳ khóa XIV và một số nghị quyết trong nhiệm kỳ khóa XIII về lĩnh vực xây dựng, Chính phủ báo cáo các vị Đại biểu Quốc hội./.

Nơi nhận:

- Như trên^(sb);
- TTg và các PTTg Chính phủ (đề b/c);
- Tổng thư ký Quốc hội (đề b/c UBTVQH);
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội: Vụ HĐGS;
- Văn phòng Chính phủ: Vụ QHĐP;
- Lưu: VT, CN.

**TM. CHÍNH PHỦ
TUQ. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

(đã ký)

Phạm Hồng Hà