

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Trần Ngọc Hùng
Chủ tịch Tổng Hội XDVN

Qua báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2017 và triển khai nhiệm vụ 2018 do lãnh đạo Bộ Xây dựng trình bày. Chúng tôi vui mừng về những kết quả ngành xây dựng đã đạt được trong năm 2017 góp phần quan trọng vào việc thực hiện các mục tiêu nhiệm vụ kinh tế xã hội năm 2017 do Quốc hội đề ra.

Thành quả đó có được là do sự nỗ lực lao động của hàng triệu cán bộ công nhân viên chức người lao động làm việc ngày đêm trên các công trình xây dựng trong cái nắng gắt gao của mùa hè, cái lạnh giá buốt của mùa đông khắc nghiệt. Những người lao động ngành xây dựng chúng ta trong đó có hàng vạn hội viên Tổng Hội Xây dựng Việt Nam ở các hội ngành ở Trung ương cũng như Hội Xây dựng các Tỉnh, Thành phố trên cả nước có quyền tự hào về sự đóng góp công sức của mình để có hàng chục triệu m² nhà ở mới, hàng nghìn công xưởng, nhà máy mới đi vào hoạt động. Các công trình hạ tầng và kỹ thuật, hạ tầng xã hội được tập trung xây dựng... đã góp phần quan trọng vào công cuộc thực hiện mục tiêu phát triển kinh tế xã hội cải thiện đời sống của người dân. Một điều đáng mừng các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam đã dành nhiều kinh phí đầu tư trang thiết bị hiện đại, áp dụng nhiều giải pháp công nghệ mới đã làm chủ và nhận nhiều công trình các dự án đòi hỏi trình độ cao, quy mô lớn như: nhà cao tầng, thi công tầng hầm, hầm xuyên núi, hệ Cầu giây văng, đúc hẫng dầm cầu, tổng thầu EPC nhiều công trình điện, xi măng hoá chất, dàn khoan dầu khí... Đẩy mạnh tiến độ thi công đạt chất lượng cao hạ giá thành sản phẩm và an toàn, chiếm lĩnh và cạnh tranh thị trường.

Bên cạnh những thành quả đã đạt được chúng ta cũng còn nhiều tồn tại, yếu kém như trong báo cáo tổng kết đã nêu lên cần tập trung khắc phục trong đó có giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý hoạt động xây dựng góp phần quyết định vào việc NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (hiện đang chiếm tỷ trọng vốn đầu tư 30-35% GDP của nền kinh tế) – và chống thất thoát lãng phí trong ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG

Với góc độ của tổ chức xã hội nghề nghiệp. Chúng tôi xin kiến nghị một số giải pháp như sau:

1. Công tác xây dựng Pháp luật

Trong năm qua Bộ đã triển khai nhiều văn bản quy phạm pháp luật làm cơ sở quan trọng trong công tác quản lý nhà nước về mọi hoạt động xây dựng. Tuy nhiên trong quá trình đưa luật vào cuộc sống còn nhiều vấn đề cần xem xét sửa đổi điều chỉnh bổ sung đặc biệt theo tinh thần đổi mới, cải cách hành chính phát huy tối đa sức mạnh của xã hội thông qua các tổ chức, cá nhân, tổ chức xã hội nghề nghiệp... trên tinh thần nhà nước kiến tạo, nhân dân thực hiện đảm bảo sự quản lý của nhà nước có hiệu quả nhưng trao quyền và tự chịu trách nhiệm cho tổ chức cá nhân hoạt động xây dựng (như các dịch vụ công, cấp chứng chỉ, đào tạo, nghiên cứu khoa học, thông tin, thẩm tra thẩm định dự án, thiết kế, đơn giá xây dựng ...). Vì vậy với trách nhiệm được giao Bộ Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực hoạt động xây dựng cần tập trung rà soát, sửa đổi bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật do bộ chủ trì soạn thảo hoặc trình Chính phủ ban hành hoặc tự ban hành còn chưa phù hợp (như vấn đề thẩm định dự án, thiết kế, giá công trình, cải tạo chung cư cũ, nhà ở xã hội, các chế tài xử lý vi phạm, chuyển giao dịch vụ công cho tổ chức xã hội nghề nghiệp ...) trên cơ sở tổng kết, tập hợp các kiến nghị của tổ chức cá nhân trong đó có các kiến nghị của tổ chức xã hội nghề nghiệp.

Ngoài các văn bản quy định pháp luật do Bộ Xây dựng giao chủ trì hiện còn nhiều quy định pháp luật có liên quan, TRỰC TIẾP đến hiệu quả **hoạt động xây dựng** như: Luật Đầu tư công, Luật Đất đai, Luật Đấu thầu, Luật Môi trường, Luật Phòng cháy chữa cháy... trong quá trình đi vào cuộc sống cần phải được sửa đổi, bổ sung, đề nghị Bộ với chức năng quản lý nhà nước về xây dựng, là thành viên Chính phủ cần tập hợp các ý kiến kiến nghị để kịp thời sửa đổi các quy định pháp luật không phù hợp đang làm giảm hiệu quả hoạt động của xây dựng gây thất thoát lãng phí rất lớn điển hình như:

- Công tác thu hồi đền bù giải phóng mặt bằng trong Luật Đất đai và Nghị định Thông tư hướng dẫn. Đặc biệt là việc thu hồi đất cho các dự án phục vụ phát triển kinh tế “không THẬT SỰ cần thiết và mục tiêu không rõ vì **mục đích quốc gia công cộng**: như điều 57 Hiến pháp 2013 quy định.

- Công tác thẩm định các dự án đầu tư sử dụng vốn nhà nước và kiểm toán hiệu quả đầu tư (Đầu tư tràn lan, không hiệu quả...)

- Quy định pháp luật về dự án BOT, BT, dự án BOT đã có nhiều ý kiến. Riêng dự án BT theo cách làm hiện nay đang gây thất thoát rất lớn (giao đất không đấu giá, giao dự án đầu tư không đấu thầu). Cần phải có quy định cấm hình thức làm như hiện nay giao đất không đấu giá, xây dựng không đấu thầu.

- Luật Đấu thầu và các Nghị định Thông tư kèm theo còn nhiều kẽ hở, dẫn đến chỉ định thầu tràn lan (kể cả dự án BOT chỉ có một dự án đấu thầu)...

2. Công tác Quy hoạch và Quản lý Quy hoạch

2.1. Tập trung nguồn nhân lực, nguồn kinh phí lập và duyệt quy hoạch phân khu đặc biệt là quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị (hiện mới đạt chưa đến 40%) và công khai minh bạch tạo điều kiện quản lý và triển khai thực hiện, chống được cơ chế XIN – CHO trong cấp phép xây dựng. Thậm chí bỏ việc **xin cấp phép xây dựng đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500** như hiện nay Thành phố Hồ Chí Minh đang thực hiện thí điểm phương thức **đăng ký xây dựng**: Tổ chức, cá nhân khi có đủ thông tin về quy hoạch chi tiết 1/500 hay thiết kế đô thị họ sẽ có căn cứ để lập dự án **đăng ký xây dựng** mà không cần XIN PHÉP (vì đã có đủ các tiêu chí: chỉ giới đồ, mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng...)

Đối với các quy hoạch tiểu khu, phân khu cần được tập trung làm dứt điểm tuân theo quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Điển hình là quy hoạch chung Hà Nội đã được duyệt từ năm 2011 mà đến nay nhiều khu vực vẫn chưa lập và duyệt quy hoạch phân khu gây nhiều tranh luận, bức xúc như khu Ga Hàng Cỏ, triển lãm Giảng Võ ... (dự kiến làm nhiều nhà cao 40-70 tầng không phù hợp với quy hoạch chung được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trong khi quy hoạch chung yêu cầu giảm dần từ 1,2 triệu xuống 80 vạn trong 4 quận nội thành theo đó là giảm chiều cao mật độ xây dựng).

2.2. Công tác quản lý xây dựng theo Quy hoạch còn nhiều bất cập công trình xây dựng sai phép, không phép còn khá phổ biến các công trình siêu nhỏ, siêu méo vẫn mọc lên rất nhiều trong ngõ xóm và các con đường mới mở. Đề nghị thanh tra xây dựng các cấp cần tăng cường quản lý xử lý nghiêm mọi trường hợp vi phạm, trong đó cần rà soát lại Nghị định xử lý vi phạm hết sức hạn chế **“Trường hợp phạt cho tồn tại”** riêng ở nội đô thì **không cho áp dụng chế tài này**.

3. Vấn đề quản lý phát triển nhà ở

Năm 2017 lĩnh vực phát triển nhà ở đã đạt được những kết quả khá cao như báo cáo tổng kết đã nêu. Tuy nhiên trong bối cảnh nền kinh tế còn nghèo bình quân GDP đầu người còn thấp nhu cầu nhà ở **đặc biệt là nhà ở xã hội** còn rất lớn **cần có cơ chế chính sách giải pháp ổn định lâu dài và lộ trình thực hiện**. Tại hội nghị này chúng tôi xin kiến nghị với Bộ và Chính phủ một số ý kiến giải pháp thuộc cơ chế chính sách và tổ chức thực hiện như sau:

3.1. Bộ Xây dựng sớm trình Chính phủ sớm ban hành Nghị định về nhà ở CHO THUÊ.

3.2. Trong điều kiện thị trường bất động sản NHÀ Ở THƯƠNG MẠI phát triển rất nhanh đề nghị Bộ Xây dựng nghiên cứu trình chính phủ ban hành NGHỊ ĐỊNH MỚI VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI theo hướng **chuyển hoàn toàn sang cơ chế THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI GIÁ RẺ**. Nhà nước chỉ điều tiết theo dự án Quy hoạch bắt buộc **dành tỷ lệ % số lượng căn hộ DIỆN TÍCH NHỎ (25-40M²) GIÁ RẺ** trong khu, cụm, tiểu khu đô thị, đồng thời nhà nước KHÔNG MIỄN GIẢM BẤT CỨ KINH PHÍ NÀO CHO CHỦ ĐẦU TƯ (tiền sử dụng đất, miễn thuế, vay lãi suất hấp ...) để thị trường cạnh tranh bình đẳng, xóa bỏ cơ chế 2 GIÁ (giá thương mại và giá nhà ở được phê duyệt theo cơ chế XIN – CHO để phát sinh tiêu cực) xóa bỏ cơ chế giao chủ đầu tư phê duyệt bán cho cho các đối tượng phải xin nhiều thủ tục phiền hà, tiêu cực.

Mọi khoản miễn giảm Nhà nước thu về công với khoản đầu tư của nhà nước và nguồn thu khác tập trung vào QUỸ NHÀ Ở XÃ HỘI và dành quỹ này cho vay hoặc bù lãi suất **cho vay lãi suất thấp** vào thời gian dài (10-20 năm) TRỰC TIẾP cho đối tượng nhà ở xã hội.

Đây là phương thức mà hầu hết các nước trên thế giới đã áp dụng thành công nhiều năm qua.

3.3.Đổi mới cơ chế chính sách trong cải tạo xây dựng mới khu nhà ở chung cư cũ.

Đây là vấn đề lớn đã phải đưa vào quy định trong Luật Nhà ở, nhà nước và các địa phương đã đưa ra nhiều cơ chế chính sách để triển khai. Tuy nhiên tiến độ cải tạo xây dựng mới chung cư cũ hết sức chậm chạp mới đạt chưa tới 2% (chủ yếu mới làm được 1 ít nhà ở mặt tiền, vị trí đắc địa ở trung tâm thành phố và với điều kiện được phép TĂNG DIỆN TÍCH, SỐ CĂN HỘ, tăng chiều cao để có **số lượng đôi dư** bán tự do giá cáo đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư dẫn đến tăng dân số gây ách tắc giao thông không đạt được yêu cầu giảm dân số trong nội đô. Trong khu chung cư cũ đang xuống cấp nhiều chung cư ở vào tình trạng báo động nguy cơ đổ vỡ mất an toàn. Vì vậy đề nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng, lãnh đạo Ủy ban Nhân dân các tỉnh thành phố cần có các giải pháp quyết liệt, phù hợp đồng bộ cả giải pháp kinh tế và chỉ đạo điều hành mới có thể đẩy mạnh tiến độ xử lý cải tạo phá dỡ xây dựng mới các khu nhà ở chung cư cũ. Chúng tôi đề nghị:

Một là: NHÀ NƯỚC CHỦ ĐỘNG VAI TRÒ CHỦ ĐẠO trong việc phá dỡ, cải tạo xây dựng nhà chung cư cũ bởi vì do lịch sử để lại đại đa số cư dân sống ở chung cư cũ là các cán bộ lão thành cách mạng, người có công, chiến sỹ thi đua, là cán bộ công nhân viên chức lâu năm có nhiều thành tích đóng góp cho đất nước nay họ không có điều kiện KINH TẾ để chuyển

đổi chỗ ở mới. Họ chính là đối tượng NHÀ Ở XÃ HỘI ĐẶC BIỆT cần được quan tâm) theo nguyên tắc:

- Nhà nước lập dự án đồng bộ cải tạo toàn khu vực theo hướng xây dựng tiểu khu ĐÔ THỊ ĐA NĂNG
- Dành khoản kinh phí thỏa đáng từ ngân sách nhà nước cho đầu tư , cải tạo, phá dỡ xây dựng mới nhà chung cư cũ .
- Ưu tiên dành quỹ đất LÂN CẬN các khu nhà chung cư cũ gồm các khu đất vàng do cơ quan, nhà máy Có chủ trương di dời khỏi trung tâm để **xây dựng trước các khu nhà chung cư mới** phục vụ cho việc có ngay nhà ở tái định cư một lần, không phải tạm cư cho cư dân). Sau đó sẽ phá dỡ toàn bộ khu chung cư cũ cần phá dỡ, xây dựng tiểu khu đô thị đa năng mới theo quy hoạch theo hình thức cuốn chiếu (Ví dụ: như khu Giảng Võ Thành Công, Khu Thanh Xuân...) Số căn hộ dôi **đư chỉ bán cho đối tượng đang ở nhà chung cư phải phá dỡ quá chặt trội và các đối tượng có hộ khẩu thường trú tại phường, quận có dự án.**

4. Đẩy mạnh việc phát triển khoa học công nghệ và ứng dụng chuyển giao công nghệ tiên tiến trong ngành xây dựng từ lĩnh vực quản lý, tư vấn khảo sát thiết kế đến công nghiệp thi công xây lắp. Đây là yếu tố quan trọng của hoạt động xây dựng trong cơ chế thị trường đòi hỏi tiến độ thi công nhanh, chất lượng, an toàn và hạ giá thành sản phẩm .

Chúng ta đang nói nhiều đến cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ 4 dựa trên các thành tựu đột phá trong các lĩnh vực công nghệ thông tin, công nghệ sinh học, công nghệ nano... Phải chăng đối với ngành xây dựng là việc ứng dụng công nghệ thông tin trên nền tảng của công nghệ số trong điều hành quản lý nhà nước và quản lý dự án, thiết kế khảo sát (BIM). Đối với sản xuất là xây dựng nhà theo phương pháp in 3D, đối với vật liệu là công nghệ Nano...

Chúng tôi mong rằng Bộ quan tâm hơn nữa trong việc tập trung trí tuệ, kinh phí, cơ chế tạo điều kiện trong lĩnh vực đẩy mạnh phát triển khoa học công nghệ và ứng dụng chuyển giao công nghệ tiên tiến trong ngành xây dựng.

5. Phát huy vai trò của tổ chức xã hội nghề nghiệp đóng góp vào nhiệm vụ của ngành xây dựng.

Trong thể chế chính phủ kiến tạo theo nguyên tắc tăng hiệu quả hiệu lực của bộ máy quản lý nhà nước và **chuyển giao, tạo điều kiện thực hiện nhiệm vụ cho xã hội nói chung và cho các tổ chức xã hội nghề nghiệp nói riêng ở các lĩnh vực mà Nhà nước không cần nắm giữ.**

Thời gian qua Bộ Xây dựng cũng đã tạo điều kiện để tổ chức xã hội nghề nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng như Tổng hội XDVN (trong đó có các hội thành viên như: Hội Vật liệu xây dựng, hội Kết cấu và công nghệ và xây dựng Việt Nam, hội Môi trường xây dựng, hội Kinh tế xây dựng, hội Công nghiệp bê tông Việt Nam, hội Chiếu sáng Việt Nam, hội Kỹ sư xây dựng trẻ). Hội Kiến trúc sư Việt Nam, hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam trong các nhiệm vụ tư vấn phản biện, giám định xã hội, nghiên cứu khoa học, đào tạo phổ biến kiến thức, thông tin...

Đặc biệt ngày 13 tháng 12 năm 2017, Bộ Xây dựng đã ban hành quyết định số 1249/QĐ-BXD “Quy chế phối hợp công tác giữa Bộ Xây dựng và Tổng Hội, Hiệp Hội, Hội hoạt động trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng” để làm tốt điều này đề nghị Bộ quan tâm chỉ đạo triển khai các quy định chi tiết cụ thể để các tổ chức xã hội nghề nghiệp phát huy tối đa mọi nguồn lực góp phần thực hiện nhiệm vụ của ngành xây dựng. Về phần mình với suy nghĩ mọi thành quả của ngành xây dựng chúng tôi có góp phần nhỏ bé của mình, những tồn tại yếu kém cũng gánh phần trách nhiệm. Vì vậy chúng tôi đảm bảo rằng sẽ huy động mọi hội viên đóng góp sức lực trí tuệ để triển khai thực hiện những nhiệm vụ của ngành xây dựng nói riêng và của nền kinh tế nói chung.

Trên đây là một số nội dung chúng tôi xin đóng góp ý kiến vào bản báo cáo tổng kết năm 2017 và triển khai nhiệm vụ năm 2018 của Ngành Xây dựng mang tính tư vấn, mong được lãnh đạo Bộ nghiên cứu.