

MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẤP BÁCH TRONG CHÍNH SÁCH PHÂN PHỐI HUY ĐỘNG VỐN XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở HIỆN NAY PHÒNG XÃ HỘI HỌC ĐÔ THỊ

I. Những vấn đề của chính sách phân phối nhà ở

Trong hệ thống lưu thông phân phối hiện nay, nhà ở là một hiện vật được phân phối ngoài thù lao lao động (ngoài tiền lương). Như vậy nó thuộc phạm trù phúc lợi bao gồm phúc lợi xã hội, phúc lợi tập thể hoặc phân ngân sách hành chính sự nghiệp). Về mặt quan niệm, đây chính là điểm xuất phát dẫn tới tình trạng quan liêu bao cấp và những hậu quả tiêu cực của chính sách phân phối nhà ở hiện nay.

Trên phương diện lý luận, phân phối ngoài thù lao lao động có nhiệm vụ phải khắc phục những nhược điểm của hình thức phân phối theo lao động, làm giảm bớt những sự khác biệt quá lớn về thu nhập giữa những người lao động, bảo đảm sự bình đẳng xã hội trong phân phối. Song, mục tiêu này chỉ đạt được trong những điều kiện nhất định. Trong những điều kiện khác, hình thức phân phối này có thể đem lại những kết quả không mong muốn. Chính sách phân phối nhà ở của ta hiện nay là một ví dụ.

Vấn đề nhà ở của chúng ta có những đặc điểm quan trọng có ảnh hưởng quyết định tới chính sách phân phối, chẳng hạn:

1. Nhà ở là một bộ phận tài sản xã hội, tài sản quốc gia có giá trị rất lớn (đặc biệt nếu tính tổng giá trị quỹ nhà ở đã có từ trước tới nay). Hiện nay, đơn giá trung bình một mét vuông nhà ở là từ 7.000đ - 9000đ. Nếu tính cả chi phí cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và phục vụ, sẽ lên tới 10.000đ/m². Nếu một gia đình được phân phối 18 - 20m² nhà ở sẽ có một hiện vật trị giá khoảng 200.000 đồng. Đó là một tài sản lớn mà mỗi gia đình công nhân viên chức hiện nay làm việc suốt đời không dễ gì có được nếu không có nguồn thu nhập đặc biệt nào. Nếu coi số tiền này là khoản tiền vốn ngân hàng cho vay dài hạn do làm nhà với lãi suất 3%/tháng thì mỗi tháng người được phân phối nhà sẽ phải trả khoảng 6.000đ tiền lãi. Trong chính sách phân phối nhà ở hiện nay, toàn bộ những chi phí như vậy là do ngân sách Nhà nước đảm nhận hoàn toàn.

2. Nếu coi nhà ở là phúc lợi thì cũng cần phải phân biệt đó là phúc lợi dùng riêng (cho cá nhân và gia đình) chứ không phải dùng chung như các loại phúc lợi văn hóa- tinh thần khác (thư viện, công viên, rạp hát...).

3. Hiện nay, giữa mức nhu cầu tối thiểu và khả năng đáp ứng tối đa về nhà còn cách rất xa nhau (có thể xem là khủng hoảng nhà ở). Theo các con số điều tra và

dự báo, khả năng tối đa cũng chưa đủ đáp ứng 1/3 nhu cầu. Hơn nữa đó là nhu cầu rất cấp bách, nhu cầu tối thiểu.

Trong khi đó, toàn bộ chính sách về nhà ở hiện nay lại mang nặng tính chất quan liêu bao cấp. Biểu hiện rõ nhất của nó là: phân phối như cho không, tiền thuê nhà thấp tới mức không đủ chi phí cho hoạt động quản lý. Chi phí về nhà ở hầu như chưa bao giờ được hạch toán vào trong giá thành sản phẩm của các đơn vị sản xuất kinh doanh.

Một chính sách phân phối như vậy, tuy có cải thiện được điều kiện ở cho một bộ phận dân cư nhất định (thường là quá ít ỏi so với nhu cầu), song lại để ra hàng loạt hậu quả tiêu cực không lường hết được.

a) Nó không làm giảm bớt, mà trái lại, làm tăng sự bất bình đẳng, sự khác biệt của các cá nhân, các gia đình, các tầng lớp dân cư trong vấn đề nhà ở, đặc biệt là giữa những người được phân phối nhà ở và những người còn phải chờ đợi rất lâu mới có hy vọng được phân phối. Chẳng hạn, nếu một cán bộ được đề bạt thêm một hai bậc lương, trị giá vào chục đồng, song nếu được phân phối một căn hộ 20m², 30m² hay 40m² thì coi như có một tài sản trị giá 200 ngàn, 300 ngàn hay 400 ngàn đồng. Tính theo lãi suất ngân hàng, có thể xem như mỗi tháng họ được phụ cấp tiền nhà 6.000đ, 9.000đ hay 12.000đ. Đó là một mức chênh lệch quá lớn cần phải sớm điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế hiện nay.

Về mặt xã hội, chính sách phân phối như vậy sẽ góp phần làm phân hóa dân cư thành các nhóm có điều kiện ở hết sức khác nhau. Và những khác biệt trong nhà ở sẽ là một trong những nguyên nhân dẫn đến những khác biệt mang tính chất xã hội trong lối sống, mức sống, định hướng giá trị.

Chẳng hạn, những người đã được phân phối nhà ở trong khi chỉ phải trả một số tiền vô cùng ít ỏi so với thu nhập, có thể giành thời gian cho việc cải thiện các điều kiện sống khác như mua sắm tiện nghi sinh hoạt, ăn mặc vui chơi, giải trí. Còn những người chưa có nhà không có hy vọng được phân phối thì đành phải tập trung phần lớn thời gian, sức lực để tự cải thiện điều kiện ở của mình bằng mọi cách. Những sự nỗ lực như vậy có thể kéo dài 5- 10 năm hoặc lâu hơn nữa. Điều đó sẽ có ảnh hưởng chi phối cuộc sống hàng ngày của bản thân gia đình họ.

Một số gia đình khác thì bó tay cam chịu với điều kiện ở cực kỳ khó khăn và vì thế không ngớt than phiền trách móc Nhà nước.

Song tệ hại hơn cả là những người dùng mọi thủ đoạn bằng mọi cách, dùng mọi thứ quan hệ vật chất, cá nhân, chạy chọt để kiếm được một chỗ ở.

Cũng từ đây, phát sinh nhiều hiện tượng tiêu cực, muôn màu, muôn vẻ, những hỗn loạn không thể nào quản lý nổi trong lĩnh vực nhà ở, những than phiền thắc mắc tới những tranh chấp kiện tụng “chiến tranh” về nhà ở.

b) Với cách phân phối bao cấp này, toàn bộ vốn xây dựng nhà ở bỏ ra hầu như không thu hồi được, dù chỉ là một phần bằng mức lãi suất cho vay vốn của ngân hàng. Vì thế vốn đó cũng không quay vòng, không góp phần cho việc tái sản xuất mở rộng nhà ở, như vậy và cuối cùng cũng không thể giải quyết được vấn đề nhà ở đang ngày càng gay gắt, đặc biệt là ở các đô thị lớn.

Thị trường nhà ở, thị trường vật liệu xây dựng ngày càng không kiểm soát được. Giá nhà và giá vật liệu xây dựng tăng vọt, nhiều vật tư và nguyên vật liệu quý hiếm của Nhà nước tiếp tục bị tuồn ra ngoài. Trong khi đó trên mặt trận phân phối lưu thông, hầu như chưa có sự chú ý tới thị trường nhà ở và vật liệu xây dựng. Đó là chưa nói đến các hiện tượng tiêu cực khác đã và đang nảy sinh trong việc phân phối nhà ở tại các địa phương, các ngành. Chẳng hạn, nhà ở thường ưu tiên phân phối cho các trường hợp điều chỉnh tiêu chuẩn cho các cán bộ được đề bạt, nhất là những người có chức có quyền chứ chưa thật sự ưu tiên những người đang có khó khăn bức bách về chỗ ở. Chính sách phân phối nhà ở còn chưa phối hợp đối với chính sách sinh đẻ có kế hoạch và vô hình trung, lại khuyến khích việc sinh đẻ.

Với tất cả hậu quả trên đây, trong chính sách phân phối nhà ở hiện nay, sự bất bình đẳng còn gay gắt hơn cả vấn đề ăn. Nếu như trong vấn đề ăn, trước đây chúng ta đã có một chế độ phân phối định lượng thông qua tem phiếu và giờ đây đang được chuyển vào lương thì trong vấn đề ở chúng ta chưa làm được như vậy.

Nếu chúng ta quan niệm nhà ở như là một điều kiện tối cần thiết để tái sản xuất sức lao động, thì vấn đề phân phối nhà ở cũng đòi hỏi phải có một phương thức, một chính sách mới phù hợp hơn. Trong điều kiện thực tế hiện nay có lẽ cần phải rút kinh nghiệm từ việc bù giá lương thực thực phẩm vào lương để tiến tới đưa chi phí về nhà ở vào lương. Đương nhiên, đó không phải là cách phân phối bình quân chủ nghĩa. Sẽ có những khác biệt trong tiêu chuẩn, căn cứ vào nhiều yếu tố khác nhau, song những khác biệt đó không được dẫn tới những sự bất công như trong cách phân phối hiện nay.

Thực tế xã hội đang đòi hỏi một chính sách mới về nhà ở, chính sách đó phải đáp ứng được những đòi hỏi sau đây:

Tạo ra cho mọi công dân (trước hết cho mọi cán bộ công nhân viên Nhà nước ở tại đô thị), những điều kiện gần như nhau trong việc thực hiện quyền có nhà ở mà Hiến pháp đã ghi nhận (còn tiêu chuẩn ở tối thiểu là bao nhiêu thì do chính những điều kiện kinh tế - xã hội quy định).

Bảo đảm sự phân phối công bằng, hợp lý, bình đẳng về mặt xã hội. Trước mắt là bình đẳng trong điều kiện ở tối thiểu và sau đó là từng bước quán triệt theo nguyên tắc phân phối theo lao động.

Tạo điều kiện huy động mọi nguồn vốn của Nhà nước, tập thể, nhân dân. Khai thác mọi tiềm năng khác (vật liệu xây dựng, lao động...) cho xây dựng nhà ở, tăng vòng quay vốn xây dựng nhà ở, có nguồn vốn dùng cho việc sửa chữa, tu bổ, cải tạo vốn nhà ở đã có.

Khuyến khích nhân dân, các đơn vị, cơ quan, xí nghiệp khai thác sử dụng hợp lý, tiết kiệm quỹ nhà ở hiện có.

II. Những vấn đề huy động vốn xây dựng nhà ở.

Những kết quả nghiên cứu bằng phương pháp chuyên gia cho thấy là, bên cạnh việc thiếu vật liệu xây dựng, việc thiếu vốn đầu tư là một trong những nguyên nhân quan trọng nhất làm cho tốc độ xây dựng nhà ở của chúng ta còn quá thấp.

Về mặt khối lượng vốn mà Nhà nước đầu tư cho xây dựng nhà ở cũng là một con số đáng kể. Song nếu xét tỷ lệ vốn đầu tư cho xây dựng nhà ở trên tổng số vốn

đầu tư xây dựng cơ bản thì chỉ báo này còn quá thấp. Theo dõi chỉ báo này trong 15 năm (1960 – 1975) thì năm cao nhất (1960) đạt 5,76%, năm thấp nhất (1968) là 0,26%; trung bình hàng năm khoảng 2-3%. Nếu so sánh với các nước xã hội chủ nghĩa anh em sau chiến tranh thế giới lần thứ II khoảng 5- 6 năm thì thấy rằng chỉ báo này đạt thấp nhất (ở Mông Cổ) là 10,4% còn cao nhất là ở Bungari 21%. Và ngay đến năm sau, vào những năm 70, khi mà vấn đề thiếu nhà ở tại các nước này đã được giải quyết về căn bản, tỷ lệ vốn đầu tư cho xây dựng nhà ở trên tổng số vốn đầu tư xây dựng cơ bản vẫn còn khá cao, từ 5,8% (Cộng hòa dân chủ Đức) đến 16,4% (Liên Xô). Vì thế không có gì đáng ngạc nhiên khi thấy khối lượng nhà mới đưa vào sử dụng ở nước ta còn rất thấp so với nhu cầu. Tại Hà Nội, trong các năm 1972 - 1975 mỗi năm chỉ có 0,6 - 0,7 căn hộ mới đưa vào sử dụng tính trên 1000 dân. Những năm gần đây chỉ số này hàng năm có đạt 2-3 căn hộ/1000 người, vẫn thấp hơn nhiều với chỉ tiêu 10 căn hộ mới đưa vào sử dụng mỗi năm/1000 dân, là chỉ tiêu mà các chuyên gia Liên hợp quốc quy định cho các nước đang phát triển. Theo các nghiên cứu và dự báo thì tốc độ xây dựng nhà ở (và kéo theo đó là khối lượng vốn đầu tư vật liệu xây dựng, lao động...) ở nước ta phải tăng gấp hơn 3 lần hiện nay mới hy vọng giải quyết được vấn đề.

Về các hình thức huy động vốn cho xây dựng nhà ở đã thực hiện trong những năm trước đây, theo ý kiến các chuyên gia, chủ yếu vẫn là vốn từ ngân sách Nhà nước. Ngoài ra, 2/3 số chuyên gia được hỏi ý kiến cho rằng chúng ta cũng có huy động được một phần vốn của các tập thể và 17% các chuyên gia cho rằng có huy động được một phần vốn của nhân dân. Mặt khác, do tính chất quan liêu bao cấp, nguồn vốn đầu tư này hầu như không được thu hồi và luân chuyển, ngay cả một phần nhỏ để tu bổ sửa chữa và quản lý. Việc sử dụng vốn lại còn nhiều bất hợp lý, chưa tiết kiệm, chưa có hiệu quả cao, mà điển hình là tình trạng xây dựng thiếu tập trung, không đồng bộ, lập kế hoạch và triển khai thực hiện chưa sát thực tế. Chẳng hạn, ở Hà Nội trong các năm 1977-1980 có 33.000m² nhà ở được xây dựng xong nhưng suốt 3 năm không đưa vào sử dụng được vì không có điện nước.

Những nghiên cứu dự báo về nhu cầu nhà ở trong 20 - 30 năm tới cho chúng ta những con số khổng lồ về khối lượng vốn đầu tư xây dựng nhà (cần phải có để đáp ứng nhu cầu ở tối thiểu của nhân dân (chỉ tính riêng Hà Nội, mỗi năm cần phải đầu tư tới 2,4 tỷ đồng cho xây dựng nhà ở). Vì thế nếu chỉ trông chờ vào ngân sách Nhà nước, phần kinh phí hành chính sự nghiệp đã có vốn xây dựng, tu bổ, cải tạo nhà ở như hiện nay thì không thể nào giải quyết nổi. Không thể nào đáp ứng nổi nhu cầu còn đọng lại những năm trước đây, chứ chưa nói tới nhu cầu nảy sinh gần đây và trong thời gian tới.

Các nghiên cứu dự báo cũng đã tính đến khả năng có thể huy động vốn của nhân dân và của tập thể vào việc xây dựng nhà ở theo phương châm Nhà nước và nhân dân, trung ương và địa phương cùng làm. Theo hướng này có thể bảo đảm được 1/3 khối lượng xây dựng theo dự báo. Ngoài ra có khả năng huy động 60% tiền vốn trong nhân dân để bảo dưỡng, tu bổ, sửa chữa vốn nhà ở hiện có, bảo đảm tăng thêm 25% số diện tích nhà ở cũ. Hầu hết ý kiến các chuyên gia được phỏng vấn (88% các ý kiến) đều nhất trí với phương hướng huy động vốn này, khi đứng trên quan điểm rộng rãi là nhằm mục tiêu tăng vốn nhà ở của toàn xã hội, từng bước giải quyết vấn đề ở cho mọi tầng lớp nhân dân.

Các nghiên cứu đánh giá tiềm năng của nhân dân trong việc xây dựng nhà ở cũng khẳng định phương hướng nói trên. Điều tra 400 gia đình nội thành Hà Nội thì có tới trên 1/3 các gia đình này trong vòng 10 năm (1970 - 1980) đã có tiến hành làm thêm hoặc xây mới nhà ở bằng vốn của mình. Trung bình mỗi hộ có xây dựng thêm này làm được khoảng 7m². Số liệu thống kê tình hình nhà ở của một số địa phương cũng cho thấy, tại các thị xã, thị trấn, thành phần cán bộ công nhân viên chức cũng có khả năng và đã tiến hành xây dựng nhà ở với số lượng khá lớn.

Theo phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm, trung ương và địa phương cùng làm, tại Hà Nội đã có một số phương thức tiến hành và đã thu được một số hiệu quả nhất định. Phòng vấn nhân dân trong những năm 1981 - 1982 về một số phương thức cho thấy 88% ý kiến tán thành cách Nhà nước xây nhà và bán cho nhân dân theo giá thỏa đáng, tiền nhà có thể trả dần trong một thời gian nhất định. 51% ý kiến tán thành phương thức Nhà nước quy hoạch khu đất, bán kiểu nhà và vật liệu xây dựng, hướng dẫn tư nhân xây. Bên cạnh đó, ý kiến nhiều chuyên gia là tán thành hình thức thành lập các hợp tác xã này dựng nhà ở do tư nhân góp vốn, khi phân phối sẽ ưu tiên cho các thành viên có tỷ lệ góp vốn cao.

Tại quận Hai Bà Trưng Hà Nội, từ 1982 đã thí điểm áp dụng phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm. Kết quả trong 2 năm đầu đã xây dựng được 49 căn hộ với diện tích 4.120m². Năm 1985 thành phố giao kế hoạch cho quận làm 5.000m², quận đã phấn đấu đạt được 7.000m². Ngoài ra còn hướng dẫn, bán vật liệu theo giá kinh doanh cho các hộ coi nới, nâng tầng được khoảng 2.500m². Dự tính năm 1985 quận sẽ thực hiện khoảng 10.000m². Đó là chưa kể khối lượng vốn của nhân dân được huy động theo phương thức này để xây chợ, trường mẫu giáo, nhà trẻ.

Dự tính nếu cả 4 quận nội thành Hà Nội đều làm được như vậy thì toàn thành phố Hà Nội hàng năm có thể xây dựng được khoảng 40.000m² theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm. Con số này xấp xỉ 1/3 mức cao nhất của chỉ tiêu kế hoạch xây dựng nhà ở mà thành phố đã đạt được trong những năm gần đây. Kinh nghiệm thực tế ở quận Hai Bà Trưng đang cần được nghiên cứu, đúc kết để đi đến phổ biến, thể chế hoá và kế hoạch hóa.

Tuy nhiên, chính sách khuyến khích bỏ vốn làm nhà cũng còn nhiều điều chưa hợp lý và hiệu quả còn thấp. Chẳng hạn, người có vốn bỏ ra cùng Nhà nước làm đa số là những người có thu nhập đặc biệt, không phải đối tượng chính cần được nhà nước ưu tiên lo nhà. Nhà nước cũng khuyến khích nhân dân tự sửa chữa, mở rộng và tự xây nhà nhưng số lượng cũng không nhiều và những người có khả năng cũng là những người có thu nhập đặc biệt. Ngoài ra, một số cán bộ (phổ biến ở các tỉnh, huyện) có điều kiện xin được đất (giá đất theo giá tự do khoảng 1.000đ, 1.500đ hoặc 2.000đ. 3.000đ/m²) xin được mua vật liệu xây dựng với giá rẻ chỉ bằng 1/2, 1/3, 1/4... giá tự do. Xin được đất, mua được vật liệu rẻ, làm được một căn nhà có sân, có vườn, cũng có nghĩa là tạo ra được một tài sản riêng trị giá dăm bảy trăm nghìn, thậm chí 1-2 triệu đồng. Thật là một sự kích thích vật chất rất mạnh, đồng thời cũng là nguồn gốc đẻ ra nhiều tiêu cực, nhiều suy tỵ và bất bình.

Trong việc hô hào nhân dân làm nhà, đứng về mặt lợi ích toàn cục mà xét cũng còn nhiều điều cần suy nghĩ. Về đất xây dựng, Hiến pháp qui định không mua và bán đất, nhưng không những tư nhân mà một số cơ quan còn mua đất với giá đất.

Tình hình phổ biến là sử dụng đất không hợp lý: nơi đáng xây cao tầng thì làm thấp tầng hoặc xây thêm, xây vầy một cách lộn xộn làm mất mỹ quan thành phố và đã tạo thêm không ít khu ổ chuột mới. Về vật liệu xây dựng, Nhà nước tập trung vào công trình quan trọng và cung cấp rất ít cho nhân dân, nhưng vật liệu của Nhà nước đã mất rất nhiều vào những công trình tư nhân xây dựng.

Trong khu vực nông thôn kinh nghiệm phong trào ngôi hoá của thành phố Hải Phòng trong 2-3 năm gần đây cho thấy những khả năng to lớn của nông dân trong việc xây dựng nhà ở. Với sự giúp đỡ của hợp tác xã, của huyện và thành phố, bằng con đường tận dụng khai thác tiềm năng vật liệu xây dựng địa phương, nguồn vốn lao động tại chỗ, chỉ riêng trong năm 1984 nông dân ngoại thành Hải Phòng đã xây dựng 597.840m² nhà ngôi, đưa tỷ lệ nhà ngôi của ngoại thành lên 69,5%. Điều này đã góp phần cải thiện một bước điều kiện ở của nông dân các huyện ngoại thành của thành phố.

Sau cùng, ngoài việc huy động các nguồn vốn Nhà nước, tập thể, và các tầng lớp nhân dân với các chính sách cụ thể có liên quan tới công tác này cần phải thay đổi và cải tiến cách quản lý vốn và sử dụng vốn đó. Tốt nhất là tập trung các nguồn vốn vào ngân hàng nhà ở và việc sử dụng vốn sẽ được quản lý chặt chẽ dưới hình thức tín dụng ngân hàng. Cùng với một chính sách mới trong phân phối nhà ở, một chính sách mới trong việc huy động vốn, quản lý vốn xây dựng nhà ở sẽ góp phần khai thác mọi tiềm năng trong nhân dân, mở ra một hướng mới đi giải quyết vấn đề nhà ở trong thời gian tới.

III. Những vấn đề của công tác quản lý, sửa chữa và tu bổ nhà ở.

Vấn đề bảo quản, sửa chữa và tu bổ nhằm duy trì, kéo dài thời hạn sử dụng của nhà ở đóng một vai trò rất quan trọng. Nhiều khi, vì không chú ý tới điều này mà khối lượng nhà mới xây thậm chí không đủ bù đắp số lượng nhà bị hư hỏng, phá hủy trong thời gian đó.

Theo kinh nghiệm của Liên Xô, cơ cấu vốn đầu tư cho việc cải tạo, tu bổ và sửa chữa phải đạt từ 35- 40% vốn đầu tư xây dựng nhà ở mới có thể duy trì vốn nhà ở đã có, ngăn chặn tình trạng hạ cấp nhà nhanh chóng. Từ nước đến nay, hầu như chúng ta ít quan tâm đến điều này. Tại Hà Nội, trong các năm 1980-1983, tỷ lệ vốn dành cho tu bổ sửa chữa chỉ chiếm khoảng gần 10%. Vì thế nhà ở, vốn đã quá cũ nát, lại càng bị hư hỏng nhiều hơn.

Trong khu vực nhà của Nhà nước, do công tác quản lý còn mang nặng tính chất quan liêu bao cấp, cả cơ quan quản lý nhà lẫn người sử dụng đều không quan tâm tới việc tu bổ, sửa chữa, Hãn hữu lắm, người thuê nhà mới tự bỏ vốn ra sửa chữa vì mức hư hỏng đã khá nghiêm trọng.

Tình trạng tự ý cải tạo, sửa chữa, thay đổi kết cấu nhà ở khi sử dụng là khá phổ biến. Điều tra 400 gia đình nội thành Hà Nội năm 1981 thì 100% đều có sự đầu tư bổ sung sau khi được phân phối nhà. Mức thấp nhất là 500đ và cao nhất tới 11.500 đồng (giá 1981) chủ yếu là dành cho việc sửa chữa nhỏ để nhà ở phù hợp với nhu cầu và cách tổ chức không gian ở trong gia đình. Điều này phản ánh việc quản lý nhà ở còn rất kém, chưa có được những quy định có hiệu lực về mặt pháp lý. Mặt khác, hiện trạng đó còn nói lên rằng công tác thiết kế, xây dựng nhà ở còn nhiều điểm

chưa đáp ứng được nhu cầu của người ở. Hệ thống dịch vụ sửa chữa nhà cửa tại các đô thị chưa thực sự là một tổ chức kinh doanh phục vụ, hoạt động có hiệu quả.

Ngoài ra, còn có hàng loạt biểu hiện tiêu cực đang xảy ra trong lĩnh vực quản lý nhà ở. Từ việc “vây”, coi, nói, nâng tâng đến những tranh chấp, lấn chiếm nhà đất (ở Hà Nội, mỗi năm có tới hàng trăm vụ, nhiều vụ mang tính chất hình sự hoặc vô đạo đức).

Việc quản lý, quy hoạch chưa tốt đã dẫn đến tình trạng xây dựng trái phép vô tổ chức nhất là ở các đô thị lớn. Số liệu điều tra tháng 7-1985 của Sở nhà đất tại phường Văn Miếu đã cho thấy: trong số 615 hộ đang ở nhà tư, chỉ có 58 hộ có giấy tờ hợp pháp (từ cấp quận trở lên cấp). Về mặt diện tích, tại phường được điều tra đã có tới gần 15.000m² nhà ở được xây cất trái phép từ trước tới nay mà cơ quan quản lý nhà không nắm được. Ngoài ra còn có tới hơn 5.000m² nhà ở do các cơ quan xí nghiệp đóng tại phường xây cất và cũng không có giấy phép.

Hiện tượng mua đi bán lại nhà ở của tư nhân và của Nhà nước để hưởng hoa hồng dưới dạng bất hợp pháp cũng khá phổ biến (riêng quận Hai Bà Trưng Hà Nội, mỗi năm phải xử lý khoảng 200 vụ).

Tình hình đó phản ánh trật tự pháp lý trong lĩnh vực nhà ở đang rất phức tạp hỗn loạn đến mức không thể quản lý nổi. Mặt khác cũng gây nên sự thất thu rất lớn cho công quỹ (ví dụ các khoản thuế mua bán nhà không thu được).

Trong khu vực nhà tư cũng có hàng loạt vấn đề xã hội đang đặt ra cần phải giải quyết. Trước hết là vấn đề nhà tư cho thuê (các hộ có nhà cho thuê dưới diện cải tạo sau giải phóng thủ đô). Nhà cửa thuộc khu vực này đang bị phá hủy, hạ cấp nhanh nhất vì cả chủ nhà lẫn người thuê và cơ quan quản lý đều không quan tâm đến việc tu bổ sửa chữa. Trên 90% các chủ nhà này thường xuyên muốn đòi lại nhà để sử dụng với lý do chủ yếu là gia đình quá đông người. Vì thế họ bỏ mặc cho nhà hư nát, thậm chí hy vọng đòi lại chỉ phần đất xây nhà. Người thuê nhà hầu hết lại là cán bộ công nhân viên Nhà nước, không muốn và không thể bỏ tiền ra sửa chữa nhà. Nói tóm lại, ở đây chính là vấn đề cần xác định rõ ràng về mặt pháp lý quyền lợi, nghĩa vụ của chủ nhà, của người thuê nhà, giá cả và phương thức quản lý. Tức là cần phải có những chính sách cụ thể, nếu chưa phải là những điều luật đối với những người có nhà cho thuê.

Ngoài ra, với việc thực hiện phương châm Nhà nước nhân dân cùng làm, khuyến khích nhân dân bỏ vốn làm nhà cũng như tình trạng dân tự ý xây cất nhà trái phép còn đặt ra một vấn đề quản lý cần giải quyết: đó là vấn đề quyền sở hữu nhà ở. Ở các thành phố, nhà ở mang tính chất xã hội hóa hơn hẳn nông thôn. Song trong điều kiện của ta hiện nay, cần phải sớm thống nhất quan điểm về phát triển nhà ở thuộc sở hữu tư nhân và cần nghiên cứu ban hành các chính sách cần thiết để hạn chế những hậu quả tiêu cực về chính trị - xã hội trong lĩnh vực nhà ở.