

MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM: CƠ SỞ LÝ LUẬN, THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP¹

TRẦN KIM CHUNG*

Lời mở đầu

Đầu tư bất động sản (BDS) là một trong những yếu tố quan trọng trong nền kinh tế thị trường. Thị trường BDS Việt Nam hiện đang trong tình trạng mà các phương tiện thông tin đại chúng gọi là “đóng băng”. Tình trạng này khiến rất nhiều doanh nghiệp kinh doanh, đầu tư BDS gặp nhiều khó khăn. Nguyên nhân của thực trạng này và các giải pháp xử lý đã được phân tích dưới nhiều góc độ, tại nhiều cuộc hội thảo, tuy vậy, lối thoát khỏi sự trì trệ của đầu tư BDS hiện nay vẫn chưa có câu trả lời đầy đủ và hữu hiệu². Do vậy, vấn đề đặt ra là cần có một môi trường đầu tư thế nào để nhà đầu tư lựa chọn, ra quyết định đầu tư BDS. Bài viết này nhằm góp một tiếng nói về vấn đề môi trường đầu tư BDS Việt Nam hiện nay và đưa ra một số kiến nghị giải pháp để hoàn thiện môi trường đầu tư BDS trong thời gian tới.

1. Một số vấn đề lý luận về môi trường đầu tư BDS

1.1. Môi trường đầu tư BDS

Môi trường đầu tư BDS bao gồm hệ thống pháp luật về đầu tư BDS và quản lý - điều hành của nhà nước về đầu tư BDS. Pháp luật chính sách đầu tư BDS chủ yếu thể hiện ở pháp luật về BDS, chính sách đầu tư, chính sách đất đai, chính sách xây dựng, chính sách tiền tệ và chính sách tài chính.

Việc tổ chức quản lý - điều hành của Nhà nước thể hiện ở vai trò của chính quyền Trung ương và chính quyền địa phương. Vai trò chủ yếu của chính quyền trung ương, tựu trung lại, thể hiện ở một số điểm: đề ra chiến lược, xây dựng quy hoạch, kế hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội cũng như các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị tổng thể; hình thành các thể chế, chính sách để hiện thực hóa đầu tư BDS; tổ chức triển khai các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch bằng các thể chế, cơ chế, chính sách trên bình diện vĩ mô; và kiểm tra giám sát.

Vai trò quản lý của chính quyền địa phương đối với đầu tư BDS được thể hiện qua một số mối quan hệ và lợi ích. *Thứ nhất*, vấn đề thuế tài sản và thị trường BDS. *Thứ hai*, vấn đề thuế tài sản ở vùng đô thị. *Thứ ba*, việc khoanh vùng và những tác động tài chính đến sự phát triển dân cư. *Thứ tư*, các lợi ích và chi phí tài chính của sự phát triển phi cư trú. *Thứ năm*, vốn hóa và tác động của thuế và dịch vụ công tại địa phương. *Thứ sáu*, cạnh tranh giữa các khu vực ngoại ô trong việc thu hút các dự án phát triển đô thị mới, thuế và số phận của các thành phố trung tâm.

Bên cạnh đó, một yếu tố của môi trường đầu tư BDS là mức độ phát triển của thị trường BDS. Thị trường BDS kết nối cung

* Trần Kim Chung, Tiến sĩ kinh tế, Phó Trưởng ban, Ban Nghiên cứu Khoa học Quản lý kinh tế, Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương.

và cầu đối với BĐS. Việc hiểu rõ về các lực lượng phía cung và cầu có ảnh hưởng đến tính khả thi của một dự án đầu tư cụ thể là rất quan trọng. Phân tích thị trường phải xem xét ở các cấp độ quốc gia và địa phương. Thị trường BĐS có thể được phân thành nhiều thị trường cấu thành, chẳng hạn như các thị trường nhà ở, BĐS công nghiệp, thương mại,... Sẽ là phiến diện nếu chỉ xem xét thị trường BĐS về phía cầu mà bỏ qua phía cung, tức các nhà đầu tư BĐS.

1.2. Kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và hoàn thiện môi trường đầu tư BĐS

Kinh nghiệm của một số quốc gia trên thế giới về môi trường đầu tư BĐS cho thấy một số bài học chính sách đáng lưu ý. Một là, việc xác lập quyền sở hữu cho BĐS nói chung và đất đai nói riêng là hết sức quan trọng trong quá trình biến tài nguyên thành tài sản và từ tài sản được khơi thông thành nguồn vốn. Công tác quy hoạch, đăng ký, thống kê, định giá và hoàn công là việc làm không thể thiếu khi biến nguồn lực thành tài sản, trong khi đó, việc thế chấp, thế chấp thứ cấp là kênh khơi nguồn vốn đầu tư.

Hai là, thị trường và nhà nước có những vai trò quyết định khác nhau trong việc hoàn thiện môi trường đầu tư BĐS. Trong khi thị trường BĐS không thể tự khắc phục, giảm thiểu những khiếm khuyết của mình thì, bằng thể chế, Nhà nước có thể sửa đổi những khiếm khuyết này.

Ba là, kinh nghiệm không thành công của nhiều nước đều cho thấy bản thân môi trường thể chế đầu tư BĐS thường kém hoàn hảo, trong đó pháp luật, chính sách, tổ chức quản lý điều hành thường vẫn còn nhiều bất cập, làm suy giảm tác động tổng thể của môi trường thể chế đối với môi trường thị trường BĐS. Những kinh nghiệm thiết thực đối với Việt Nam có thể tham khảo qua hệ thống quản lý thông qua hệ thống đăng ký Torrens của Úc và Niu Dilân, hệ thống định giá hiệu quả cũng như

các dịch vụ tài chính ở các nước có nền kinh tế chuyển đổi ở Đông Âu; và thay sở hữu toàn dân bằng sở hữu nhà nước đối với đất đai ở Trung Quốc.

2. Thực trạng môi trường đầu tư BĐS Việt Nam

2.1. Môi trường thể chế đầu tư BĐS Việt Nam những năm qua

2.1.1. Pháp luật đầu tư BĐS

Khung khổ pháp lý liên quan đến đầu tư BĐS đến nay đã có những bước phát triển rất đáng kể. Các luật về đất đai, xây dựng, nhà ở, đầu tư, kinh doanh BĐS; các luật thuế liên quan đến đất đai, BĐS... đã dần được ban hành đầy đủ. Đặc biệt, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP ngày 19/5/2004 về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường BĐS. Như vậy, các nhà đầu tư đã có một hành lang pháp lý tương đối đầy đủ để đầu tư vào thị trường BĐS.

Tuy nhiên, hiện vẫn còn nhiều vấn đề liên quan đến hệ thống pháp lý BĐS cần được hoàn thiện. Các văn bản hướng dẫn Luật Kinh doanh BĐS cần được nhanh chóng ban hành để thực hiện. Luật Đăng ký Bất động sản vẫn chưa được ban hành. Các văn bản liên quan đến xác lập quyền tài sản BĐS vẫn còn chưa đầy đủ... Hiện chưa có văn bản có tính pháp lý cao nhất thể chế hoá các quy hoạch, kế hoạch phát triển (kinh tế xã hội, sử dụng đất, phát triển đô thị).

2.1.2. Tổ chức quản lý điều hành của Nhà nước về đầu tư BĐS

Hiện có sáu cơ quan Trung ương quản lý các vấn đề chung về đầu tư BĐS. Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm nghiên cứu, ban hành quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, các chính sách về doanh nghiệp, về đầu tư và đầu tư nhà nước. Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý các vấn đề về đất đai như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đăng ký, cấp giấy thống kê... Bộ Xây dựng quản lý các vấn

đề về xây dựng, về nhà ở, về phát triển đô thị. Ngân hàng Nhà nước quản lý các vấn đề về tín dụng, về tiền tệ, về vấn đề thế chấp. Bộ Tài chính quản lý các vấn đề về tài chính liên quan đến đầu tư BĐS như thuế, phí, quỹ đầu tư, chứng khoán đầu tư, giá... Bộ Tư pháp quản lý các vấn đề về giao dịch dân sự, đăng ký BĐS. Ngoài ra, các bộ, ngành chuyên ngành cũng đang quản lý các nguồn BĐS chuyên ngành như Bộ Giao thông Vận tải, Bộ Giáo dục - Đào tạo, Bộ Y tế... Tuy vậy, hiện vẫn chưa có cơ quan nào được giao nhiệm vụ là cơ quan tổng hợp vấn đề đầu tư BĐS.

Tại địa phương, để cụ thể hoá chính sách quản lý đất đai, uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương cũng đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn thi hành ở địa phương, tạo cơ sở pháp lý quan trọng trong việc tổ chức, thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai, giải quyết mối quan hệ đất đai ở nông thôn;

thành lập các văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; thành lập các Ban Chỉ đạo phát triển thị trường BĐS trực thuộc uỷ ban nhân dân thành phố, các trung tâm phát triển thị trường BĐS trực thuộc uỷ ban này đang chuẩn bị đi vào hoạt động; cải cách hành chính.

2.2. Diễn biến của thị trường BĐS

Diễn biến giao dịch trên thị trường BĐS những năm qua (từ 1993 trở lại đây) có thể chia thành năm giai đoạn, theo các tiêu chí mức độ phát triển và tốc độ tăng trưởng của thị trường này.

Trước 1993, thị trường BĐS hoàn toàn sơ khai. Từ sau khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực, giá trị quyền sử dụng đất đã được xác định, chủ sử dụng đất được giao năm quyền trong đó có quyền chuyển nhượng, thế chấp. Hệ quả là đất đai (quyền sử dụng đất) được giao dịch trên thị trường. Giai đoạn này các hoạt động đầu tư phát triển BĐS rất sôi động.

Bảng 1: Số lượng giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà đất giai đoạn 2002-6/2005
(tại Trung tâm thông tin Tài nguyên môi trường Thành phố Hồ Chí Minh)

Năm	Tổ chức, cá nhân	So với năm trước	Việt kiều	So với năm trước
2002	13.819		18	
2003	20.000	Tăng 44%	14	Giảm 22%
2004	14.300	Giảm 28%	15	Tăng 7%
đến 6/2005	4.518	Giảm 68%	5	Giảm 66%

Nguồn: Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2005).

Từ giữa năm 1996, thị trường BĐS đi vào giai đoạn thoái trào do một số nguyên nhân. Thứ nhất, Nghị định 18/CP ngày 13 tháng 02 năm 1995 (sau được sửa đổi bằng Nghị định 85/CP ngày 17 tháng 12 năm 1996) của Chính phủ quy định việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của

các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trong đó có nội dung về việc chủ sử dụng đất phải chuyển sang thuê đất; theo đó, chủ sử dụng đất có thể phải trả tiền chuyển quyền và tiền thuê. Thứ hai, tác động của khủng hoảng tài chính - tiền tệ ở khu vực châu Á, làm cho

nguồn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam bị giảm sút.

Từ đầu năm 1999 đến nửa đầu năm 2004, thị trường BĐS bắt đầu hồi sinh và sôi động trở lại, chủ yếu do một số nhân tố như: (i) Nhà nước đã ban hành một loạt cơ chế, chính sách thúc đẩy thị trường BĐS hỗ trợ cho việc xây dựng, phát triển chung cư; tăng thêm đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài được quyền mua nhà tại Việt Nam; (ii) cùng với việc phục hồi kinh tế của các nước châu Á sau khủng hoảng tài chính tiền tệ là sự quay trở lại của vốn đầu tư trực tiếp, trong đó có mở rộng đầu tư vào thị trường BĐS; (iii) làn sóng đầu tư mới, do môi trường đầu tư Việt Nam được đánh giá là ổn định sau sự kiện 11 tháng 9 năm 2001; và (iv) nguồn vốn ODA tiếp tục được cam kết ở mức cao (trên 2 tỷ USD/năm).

Giai đoạn trầm lắng trên một số phân đoạn thị trường bắt đầu xuất hiện từ nửa cuối năm 2004 đến nay. Tình trạng này xuất phát từ nhiều nguyên nhân. *Thứ nhất*, cơ chế phân lô - bán nền, thực chất là sự đầu tư manh mún, đã được chấm dứt. Điều này đòi hỏi chủ đầu tư phải có kế hoạch cụ thể phát triển và thực hiện dự án đầu tư BĐS; đồng thời, chủ đầu tư phát triển dự án phải có quy mô lớn và có tiềm lực tài chính đủ mạnh. *Thứ hai*, việc mua trả trước, mà thực chất là sử dụng vốn của các nhà đầu tư tiềm năng đối với các nhà đầu tư phát triển, cũng bị hạn chế. *Thứ ba*, chủ đầu tư đòi hỏi phải có một lượng vốn ban đầu đủ lớn khi triển khai dự án (20% đối với dự án hạ tầng khu đô thị mới). *Thứ tư*, khung giá quyền sử dụng đất, mà thực chất là đầu vào công trình đã tăng lên. *Thứ năm*, các ngân hàng thương mại cảnh báo đối với hạn mức tín dụng cho vay BĐS, thực chất là hạn chế tín dụng cho đầu tư BĐS.

2.3. Một số đánh giá về môi trường đầu tư BĐS qua thực tiễn đầu tư ở Việt Nam

Môi trường đầu tư BĐS trong những năm qua đã được cải thiện đáng kể theo

các chiều hướng sau: (i) đất đai từ chỗ bị cấm mua bán đã được “cởi trói”; quyền sử dụng đất đã trở thành một loại hàng hoá, được giao, cho thuê, chuyển nhượng trên thị trường; (ii) các thể chế từ chỗ chỉ liên quan tới đất, đã được bổ sung đối với BĐS trên đất, tài chính BĐS và tín dụng BĐS; và (iii) mối quan hệ giữa môi trường thể chế và môi trường đầu tư BĐS đã có nhiều chuyển biến tích cực. Những chuyển biến tích cực của môi trường đầu tư BĐS chủ yếu nhờ những đổi mới về nhận thức lý luận, đường lối chủ trương của Đảng và Nhà nước trong giai đoạn đổi mới và hội nhập kinh tế quốc tế. Những thành tựu đó đã tạo điều kiện để hình thành và hoàn thiện môi trường đầu tư BĐS.

Tuy nhiên, môi trường đầu tư BĐS vẫn còn một số hạn chế. *Một là*, khung pháp luật về BĐS còn thiếu thống nhất, chưa đồng bộ. *Hai là*, chính sách đầu tư BĐS còn thiếu ổn định. Những thay đổi đột ngột trong chính sách đầu tư BĐS là một trong những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến trạng thái “quá nóng” hay “đóng băng” trên thị trường. *Ba là*, công tác tổ chức quản lý điều hành của Nhà nước trong lĩnh vực BĐS còn nhiều bất cập. *Bốn là*, thị trường BĐS còn thiếu nhiều yếu tố quan trọng cả ở phía cầu và phía cung (chẳng hạn, kém công khai, minh bạch (xem Bảng 2)), đã khiến giá cả, lợi nhuận, phân phối lợi ích giữa các bên tham gia thị trường bị méo mó quá mức.

Những hạn chế trên thị trường BĐS có phần do những yếu kém trong thực hiện vai trò của Nhà nước trong lĩnh vực này. Chẳng hạn, đột phá về thị trường quyền sử dụng đất xảy ra quá chậm. Cơ chế kế hoạch hoá tập trung vẫn chi phối mạnh mẽ môi trường đầu tư BĐS. Quốc nạn tham nhũng trong quản lý đầu tư BĐS, trong thực hiện đầu tư BĐS đã, đang trực tiếp tác động làm xấu đi môi trường đầu tư BĐS.

Bảng 2: Xếp hạng về tính minh bạch của thị trường BĐS Việt Nam

Mức độ minh bạch	Nước, vùng lãnh thổ	Điểm minh bạch 2006	Điểm minh bạch 2004	Thứ hạng năm 2006	Thứ hạng năm 2004
Cao nhất	Úc	1,15	1,19	1	1
	Niu Dilân	1,20	1,19	1	1
	Hồng Kông	1,30	1,50	1	2
	Xingapo	1,44	1,55	1	2
Cao	Malaixia	2,21	2,30	2	2
	Nhật Bản	2,40	3,08	2	3
Vừa	Đài Loan	2,86	3,10	3	3
	Hàn Quốc	2,88	3,36	3	3
	Philíppin	3,30	3,43	3	3
	Thái Lan	3,40	3,44	3	3
	Ấn Độ	3,46	3,90	3	4
Thấp	Trung Quốc	3,50	3,71	4	4
	Ma Cao	3,65	-	4	
	Indônexia	3,90	4,11	4	4
Thấp nhất	Việt Nam	4,69	4,60	5	5

Nguồn: Báo Lao động số 209, ra ngày 31/07/2006.

3. Một số giải pháp hoàn thiện môi trường đầu tư BĐS Việt Nam những năm tới

3.1. Một số dự báo về đầu tư BĐS

Trong những năm tới, nhu cầu lớn về nhà ở và đất ở sẽ tăng mạnh. Hiện Việt Nam mới đạt tỷ lệ nhà ở xấp xỉ 10,2 m²/người. Trong khi đó, tỷ lệ này ở các nước như Trung Quốc là 20 m²/người, Thái Lan là 25m²/người, Phillippin là 22m²/người và Xingapo là 32m²/người. Để đạt diện tích bình quân nhà ở đô thị là 15m²/người đến năm 2010 thì mỗi năm Việt Nam phải xây dựng khoảng 38 triệu m². Nếu mỗi năm

Việt Nam chỉ xây được khoảng 21 triệu m² nhà ở như vừa qua thì còn thiếu khoảng 17 triệu m².

Khả năng đáp ứng cầu của thị trường BĐS trong những năm tới được dự báo có triển vọng khả quan hơn. Nguồn đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam, trong đó có đầu tư cho thị trường BĐS có khả năng tăng lên. Gần đây, tại hội nghị thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam được tổ chức tại Hà Nội, BĐS được đánh giá là lĩnh vực được các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm nhiều nhất. Các nguồn vốn đầu tư từ nguồn ngân sách nhà nước, trái phiếu Chính phủ và vốn ODA, vốn của doanh nghiệp nhà nước, tín

dụng đầu tư, vốn tư nhân đầu tư cho những công trình quan trọng cũng sẽ tiếp tục được tăng cường³. Việc thực hiện đầu tư từ các nguồn vốn trên đây sẽ làm sôi động thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.2. Một số giải pháp hoàn thiện môi trường đầu tư BDS Việt nam

Trước hết, để hoàn thiện môi trường đầu tư BDS, các giải pháp tổng thể cần được thực hiện. *Một là*, hoàn thiện môi trường đầu tư BDS đối với lĩnh vực đất đai theo hướng rà soát, hoàn chỉnh hệ thống văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến công tác quy hoạch nói chung và quy hoạch sử dụng đất nói riêng; tăng cường chất lượng đầu tư nghiên cứu khoa học nhằm nâng cao chất lượng quy hoạch; tập trung nguồn vốn đầu tư để hiện đại hoá hệ thống hồ sơ địa chính trên phạm vi cả nước đến năm 2010; giám sát chặt chẽ việc lấy đất chuyên trồng lúa, đất có khả năng nông nghiệp năng suất cao sang làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

Hai là, hoàn thiện môi trường đầu tư BDS đối với lĩnh vực xây dựng thông qua việc: (i) sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan tới việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng trong hướng dẫn Luật Đầu thầu; sửa đổi, bổ sung một số quy định trong các văn bản có liên quan)...(ii) ban hành bổ sung văn bản quy định về quản lý kiến trúc đô thị, quản lý xây dựng công trình ngầm đô thị; và (iii) ban hành quy định về phí và lệ phí theo các nội dung quy định tại Nghị định sửa đổi Nghị định 16/2005/NĐ-CP.

Ba là, hoàn thiện môi trường đầu tư BDS trong lĩnh vực tín dụng theo hướng hình thành và phát triển thị trường thế chấp thứ cấp, các quỹ tín dụng BDS, các cơ chế bảo lãnh tín dụng mua trả trước, mua trả sau cho BDS.

Bốn là, hoàn thiện môi trường đầu tư BDS đối với lĩnh vực tài chính, hoàn chỉnh hệ thống thuế BDS theo hướng hình thành và phát triển các công cụ tài chính BDS

như chứng khoán hoá BDS, tạo điều kiện để các quỹ đầu tư ủy thác BDS và các quỹ đầu tư gián tiếp đi vào hoạt động.

Bên cạnh đó, một số giải pháp cụ thể cũng cần được triển khai. *Thứ nhất*, tạo sự nhất quán giữa chính sách phát triển hạ tầng khu công nghiệp với cơ chế quản lý khu công nghiệp.

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung chính sách đầu tư BDS trong lĩnh vực dịch vụ. Đối với những loại dịch vụ thông thường, đòi hỏi phân bố rải rác, rộng khắp trong khu dân cư, cần khuyến khích các hộ gia đình dành nhà ở tại tầng một (tầng trệt) để đầu tư thành địa điểm dịch vụ nhỏ. Tại trung tâm các khu đô thị cũ, nơi mật độ nhà ở dày đặc, một mặt cần dân dân, mặt khác cần gia tăng các hoạt động dịch vụ.

Thứ ba, sửa đổi, bổ sung chính sách đầu tư xây dựng nhà ở tùy đối tượng xây nhà để bán hay cho thuê. Đối với xây dựng nhà ở để bán, cần qui định rõ việc chủ đầu tư không nhất thiết phải trở thành người sở hữu khu nhà ở và đất ở mà họ xây dựng. Đối với nhà cho thuê cần qui định rõ là không được phép bán và do vậy cũng không được phép bán quyền sử dụng đất ở. Do vậy, người sử dụng chỉ có quyền ở, không phải là chủ sử dụng đất.

Thứ tư, sửa đổi, bổ sung chính sách đầu tư từ ngân sách nhà nước vào BDS là công trình hạ tầng kinh tế, xã hội với trọng tâm trong những năm tới là nâng cao hiệu quả của khu vực đầu tư này.

Thứ năm, sớm đưa Luật Kinh doanh BDS vào cuộc sống; cần thúc đẩy việc hình thành các sàn giao dịch BDS; nhanh chóng ban hành văn bản hướng dẫn thành lập các sàn giao dịch BDS tới các địa phương; cần tăng cường đào tạo đội ngũ những người môi giới BDS, và định giá BDS; thúc đẩy thành lập các tổ chức "Phát triển quỹ đất".

Thứ sáu, hoàn thiện cơ chế phân công, phân cấp trong quản lý nhà nước đối với lĩnh vực BDS và đầu tư BDS. Cần hình thành và đưa vào hoạt động Tổ chức "tổng

điều hoà" phối hợp quản lý nhà nước đối với lĩnh vực BDS; hoàn thiện chức năng đầu tư của Nhà nước trong lĩnh vực BDS; thống nhất chỉ đạo đầu tư phát triển BDS vào cơ quan nhà đất (hiện nay trực thuộc Sở Tài nguyên - Môi trường và Sở Xây dựng); cập nhật thường xuyên diễn biến giá đất đai; tập trung việc quy hoạch chi tiết và điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy trình, quy pháp đã được quy định trong luật pháp để đảm bảo mật độ xây dựng, độ cao và kết nối hạ tầng phù hợp và phát huy được hiệu quả. □

1. Bài viết này dựa chủ yếu vào Đề tài khoa học cấp bộ: "Môi trường đầu tư BDS Việt Nam: Cơ sở lý luận: Thực trạng và giải pháp".
2. Ba giải pháp của Bộ tài nguyên và môi trường kiến nghị là: giảm cung, tăng cầu và khơi thông vốn cho thị trường BDS hoặc Nghị định số 17/ND-CP ngày 27/1/2006 về sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thị hành Luật đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần...
3. Đầu tư bằng vốn Ngân sách thu từ thuế, phí đạt khoảng 400 nghìn tỷ đồng; đầu tư bằng vốn Trái phiếu Chính phủ đạt khoảng 145 nghìn tỷ đồng; bằng vốn ODA giải ngân đạt khoảng trên 9 tỷ đô la Mỹ (tương đương trên 140 nghìn tỷ đồng); bằng vốn doanh nghiệp nhà nước, tín dụng đầu tư, tư nhân đạt khoảng 1275 nghìn tỷ đồng; và bằng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt khoảng 24 tỷ đô la Mỹ (tương đương gần 378 nghìn tỷ đồng).

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Bộ Tài chính, Tổng cục thuế (2005), "Tờ trình Chính phủ về Dự án Luật thuế sử dụng đất", Hà Nội.
2. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Ba giải pháp của Bộ Tài nguyên và Môi trường*.
3. Bùi Thị Tuyết Mai (2005), *Thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Lao động - Xã hội, Hà Nội.
4. CoLIP-CIEM (2005), *Thị trường đất đai khu vực công nghiệp và thương mại và ảnh hưởng của chúng tới người nghèo tại khu vực miền Trung*.
5. Công Thắng (2006), *Lao Động số 209*, ngày 31.07.2006
6. Đàm Văn Huệ (2006), *Thuế đất đai - Công cụ quản lý và điều tiết thị trường BDS*, Nhà xuất bản Đại học kinh tế quốc dân, Hà Nội.

7. Hernando de Soto (2006), *Bí ẩn của vốn*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội.
8. Jaffe A.J. và Sirmans C.F. (1995) *Fundamentals of real estate investment*, Prentice Hall, Englewood cliffs, New Jersey 07632.
9. *Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2006-2010*, Chính phủ trình Quốc hội tháng 4/2006.
10. Lê Xuân Bá (chủ biên) (2003), *Sự hình thành và phát triển thị trường BDS trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam*, Nhà xuất bản khoa học kỹ thuật, Hà Nội.
11. Lê Xuân Bá, Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường BDS Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
12. Tideman N. and Moser B. (2006), *Potential for Land as a source of public revenue in Viet Nam*, Mimeo.
13. Trần Kim Chung và các cộng sự (2006), *Môi trường đầu tư BDS Việt Nam: Cơ sở lý luận, thực trạng và giải pháp*, Đề tài cấp bộ.
14. "Phát triển thị trường BDS", Tài liệu hội thảo, Hiệp hội BDS Việt Nam và Hiệp hội BDS Hoa kì phối hợp tổ chức, 2005.
15. Viện Nghiên cứu địa chính và Viện nghiên cứu khoa học thị trường giá cả (2006), "Thị trường BDS: Thực trạng, nguyên nhân và giải pháp", Tài liệu Hội thảo, tháng 3.
16. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2005), Đề án "Quản lý và phát triển thị trường BDS trên địa bàn thành phố Hà Nội".
17. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (2005), Đề án "Tình hình và giải pháp phát triển thị trường BDS Thành phố Hồ Chí Minh".
18. Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ X (2006), Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
19. Viện Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh (2004), 'Cơ chế quản lý để vận hành và phát triển thị trường BDS Thành phố Hồ Chí Minh'.
20. VNCI (2005, 2006), Chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh năm 2005, 2006 của Việt Nam.
21. VNCI, (2006b) "Thời hạn sử dụng đất và doanh nghiệp tư nhân", Tài liệu hội thảo, Hà Nội.
22. Website:
<http://www.dddn.com.vn/Desktop.aspx/TinTuc/Thoi-su/>;
<http://www.ncip.org.vn/News/vandediaphuong/2005/10/729.aspx>
http://www.nhadattphcm.gov.vn/dknd/forum/topic.asp?TOPIC_ID=4452
<http://www.thanhnien.com.vn/Kinhte/2006/11/12/169713.tno>
<http://www.18.dantri.com.vn/Sukien/2006/9/143849.vip>;