

Trung Quốc cần nhanh chóng hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ

I. Thực tiễn và vấn đề của cơ chế trả lại nhà ở cho thuê với giá rẻ

1. Tình hình hiện nay của cơ chế trả lại nhà ở cho thuê với giá rẻ

Hiện nay, Chính phủ Trung Quốc đã dần nhận thấy tầm quan trọng của cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ và đã ban hành một số văn bản quy phạm pháp luật quy định về việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Văn bản “Biện pháp quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ dành cho những hộ có thu nhập thấp nhất” ban hành ngày 15/11/2003 quy định rõ về cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Sau đó, Văn bản “Biện pháp quản lý việc đề nghị, xét duyệt và trả lại nhà ở cho thuê với giá rẻ dành cho những hộ có thu nhập thấp nhất” ban hành tháng 7/2005 đã quy định về cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, giải thích cụ thể hơn về một số quy định trong “Biện pháp quản lý” của năm 2003.

2. Những vấn đề còn tồn tại trong cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ

Hai chủ thể lớn trong cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ là người thuê nhà và cơ quan chính quyền chủ quản đều tồn tại một số vấn đề. Và những vấn đề này kìm hãm nghiêm trọng việc hoàn thiện và thực hiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ ở Trung Quốc.

2.1 Người thuê nhà ở cho thuê giá rẻ

2.1.1 Người thuê không thể trả lại

Đối với các hộ có thu nhập thấp, nhà ở cho thuê giá rẻ là một cứu cánh tuyệt vời, có thể giảm nhẹ tối đa sức ép kinh tế gia đình, đồng thời lại không ảnh hưởng tới điều kiện cư trú của họ. Nhưng một điều kiện quan trọng để được thuê là phù hợp với tiêu chuẩn thu nhập đã quy định. Khi thu nhập vượt quá tiêu chuẩn, họ lại không thể trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Ngoài ra, “Biện pháp quản lý tiền vốn bảo hiểm nhà ở cho thuê giá rẻ” quy định: “Nếu không đủ điều kiện được bảo đảm nhà ở cho thuê giá rẻ, người thuê phải trả tiền thuê nhà với giá thị trường”. Vì tiêu chuẩn tiền thuê nhà trong thời gian trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ không hợp lý, quá khả năng chi trả của những hộ có thu nhập kinh tế vừa mới khấm khá lên. Đối với một số ít hộ vượt quá tiêu chuẩn thu nhập, quy định trên có thể khiến cho các khoản chi tiêu của họ bị tăng lên, họ có thể bị đẩy ngược lại vào cảnh khó khăn. Vì vậy, những gia đình có thu nhập kinh tế vừa mới khá lên không thể trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ.

2.1.2 Người thuê không muốn trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ

Tuy đã có quy định các đối tượng được bảo đảm nhà ở khi không còn phù hợp điều kiện bảo đảm thì phải chủ động trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ hoặc phải trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ trong một thời hạn nhất định kể từ ngày họ nhận được quyết định của Văn phòng bảo đảm nhà ở về việc hủy bỏ tư cách được bảo đảm, nếu quá thời hạn mà chưa trả lại nhà ở, Cục Quản lý nhà ở có thể yêu cầu tòa án

xử lý và phạt tiền thích đáng. Nhưng do nhiều nguyên nhân như tồn tại các hành vi đầu cơ, mua bán trao tay, đối tượng được bảo đảm thiếu ý thức trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ... nên thường dây dưa không muốn trả lại nhà ở, cố tình chiếm dụng nhà ở cho thuê giá rẻ, mặc dù họ không còn phù hợp với điều kiện bảo đảm nữa.

2.2 Cơ quan chính quyền chủ quản

2.2.1 Thiếu cơ chế giám sát quản lý quá trình đối với thu nhập của đối tượng được bảo đảm, thiếu cơ quan giám sát quản lý

Cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ lấy việc so sánh mức thu nhập của hộ và ngưỡng thu nhập được bảo đảm nhà ở để làm tiêu chuẩn xem xét việc phải trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, xóa bỏ tư cách được bảo đảm nếu thu nhập của hộ đó vượt quá ngưỡng thu nhập được bảo đảm nhà ở. Nhưng do hiện nay Trung Quốc chưa hoàn thiện chế độ tín dụng cá nhân và cơ chế kê khai thu nhập cá nhân, nên rất khó kiểm soát được thu nhập thực tế của các hộ. Ngoài ra, phương thức quản lý chủ yếu là: Đối tượng được bảo đảm nhà ở cho thuê giá rẻ chủ động báo cáo tình hình thay đổi thu nhập và hợp đồng thuê nhà mỗi năm ký một lần. Từ đó dẫn đến xảy ra tình trạng khai báo không đúng sự thật và quản lý không chặt, làm xuất hiện nhiều hiện tượng “ăn theo” trong tiêu dùng nhà ở.

Hiện nay, bộ máy giám sát quản lý nhà ở cho thuê với giá rẻ gồm Trung tâm bảo đảm nhà ở, Cục Quản lý nhà ở và cộng đồng, nhưng vẫn chưa xác định rõ đơn vị nào chịu trách nhiệm giám sát quản lý hàng ngày đối với nhà ở cho thuê giá rẻ và trợ cấp tiền thuê nhà. Vì vậy, nảy sinh nhiều hiện tượng vi phạm quy định như cho mượn, cho thuê lại, mua bán trao tay, bỏ không, phá hoại kết cấu nhà ở và công trình đồng bộ...

2.2.2 Thiếu biện pháp khuyến khích tương ứng, điều kiện bảo đảm nhà ở quá cao

Trong giai đoạn hiện nay, các tỉnh thành của Trung Quốc đã căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương để xây dựng các biện pháp khuyến khích tương ứng như chế độ quỹ tiền vốn và tiền lãi khoản vay mua nhà..., nhưng chế độ quỹ tiền vốn và tiền lãi khoản vay mua nhà... phát huy tác dụng rất hạn chế đối với các hộ có thu nhập thấp. Một số hộ được hưởng chế độ bảo đảm không có công việc ổn định nên rất khó tiếp cận với sự ưu đãi của quỹ tiền vốn nhà ở. Cũng như vậy, điều kiện để được hưởng lãi suất ưu đãi của quỹ tiền vốn nhà ở quá khắc khe. Ví dụ, năm 2008 Cục Tài chính thành phố Thượng Hải quy định tiêu chuẩn thu nhập bình quân để được hưởng lãi suất ưu đãi khoản vốn vay mua nhà là 23.623 NDT/người/năm, những gia đình được bảo đảm nhà ở cho thuê giá rẻ khó có thể đạt tiêu chuẩn cơ bản này.

Việc đề nghị xin bảo đảm nhà ở cao cấp hơn (như nhà ở phù hợp điều kiện kinh tế) cũng tương đối khó khăn. Nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế cũng đang đứng trước hiện tượng khan hiếm nguồn cung. Các gia đình đã không còn phù hợp với điều kiện tiêu chuẩn bảo đảm nữa nhưng vẫn không muốn trả lại nhà... Do vậy, đối với một số hộ vừa mới trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ và vừa đạt tiêu

chuẩn bảo đảm nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế, việc đề nghị xin bảo đảm nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế lại càng khó khăn hơn. Rút kinh nghiệm, một số gia đình nhất định không chịu trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ nếu như chưa chắc chắn được nhận bảo đảm cao cấp hơn. Đó cũng là nguyên nhân chủ yếu khiến cho các gia đình khó trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ.

2.2.3 Thiếu chế tài và cơ chế xử phạt

Khi các hộ được bảo đảm có hành vi vi phạm quy định pháp luật, các ngành hữu quan căn cứ vào mức độ nghiêm trọng để xử phạt họ một cách tương ứng. Đó là điều hết sức phổ biến và cần thiết. Nhưng trong thực tế vẫn tồn tại vấn đề khó trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Chế tài xử lý yếu, không phát huy được tác dụng.

Cơ sở pháp luật chủ yếu hiện nay chỉ có hai điều lệ quy định cấp ngành là “Phương pháp quản lý đề nghị, thẩm tra xét duyệt và trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ” ban hành năm 2005 và “Biện pháp bảo đảm nhà ở cho thuê với giá rẻ” ban hành năm 2007. Tuy nhiên, những quy định của hai điều lệ này về trách nhiệm pháp luật lại không toàn diện. Ngoài ra, theo quy định của một số điều lệ như “Biện pháp quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ dành cho những hộ gia đình ở đô thị có thu nhập thấp nhất”, mức xử phạt dành cho hành vi vi phạm chủ yếu là trả lại trợ cấp tiền thuê nhà, trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, nặng nhất là không được hưởng bảo đảm nhà ở cho thuê với giá rẻ hoặc phạt tiền 1.000 NDT. Đối với các hộ thuê nhà loại này, mức xử phạt như vậy không đủ sức răn đe, không gây ảnh hưởng nghiêm trọng cho sinh hoạt cơ bản của họ. Pháp luật và các biện pháp chế tài hiện nay chưa phát huy được tác dụng thúc đẩy mạnh mẽ đối với việc hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ và thực hiện thuận lợi trình tự.

II. Kinh nghiệm xây dựng cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ trong và ngoài nước

1. Cơ chế trả lại nhà ở cho thuê với giá rẻ của một số thành phố trong nước

1.1 Về bên thuê nhà ở cho thuê giá rẻ

Đã có nhiều tỉnh, thành của Trung Quốc ban hành quy định về việc quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ, mục đích là để cải thiện đời sống của người thuê nhà, nâng cao năng lực kinh tế của họ, tiếp tục nâng cao và đáp ứng nhu cầu về nhà ở của họ. Chủ yếu, những biện pháp này thông qua việc giúp đỡ người thuê nhà ở cho thuê giá rẻ để hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê với giá rẻ, bảo đảm nguồn cung nhà đầy đủ. Ví dụ, Văn phòng bảo đảm nhà ở thành phố Bắc Kinh đã nêu rõ trong “Một vài ý kiến về việc tăng cường xây dựng và quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ tại thành phố Bắc Kinh”, khuyến khích các hộ thuê nhà tham gia vào công tác quản lý nhà ở cho thuê giá rẻ như giữ gìn an ninh, giữ vệ sinh... Chính quyền quan tâm tới đời sống sinh hoạt của họ, khiến cho họ có thể nhanh chóng cải thiện đời sống. Các ngành hữu quan và đơn vị có thẩm quyền giúp đỡ thành viên những hộ có năng lực nhất định có việc làm trong cộng đồng, tổ chức các hộ thuê nhà xây dựng chế độ trưởng dưỡng chịu trách nhiệm, làm việc dưới sự chỉ

đạo của Ban quản lý nhà ở. Nhằm tăng cường giúp đỡ các hộ thuê nhà, Văn phòng khu phố những khu vực nhà ở cho thuê giá rẻ tương đối tập trung thuộc thành phố Hàng Châu đã xây dựng quỹ tiền vốn dành riêng cho việc giúp đỡ các hộ gia đình thuê nhà ở cho thuê giá rẻ theo tiêu chuẩn hàng năm tăng thêm 500 NDT kinh phí công tác/hộ cho 300 hộ mới tăng ở mỗi khu.

1.2 Về phía cơ quan chính quyền chủ quản

Các tỉnh thành đều đề xuất với cơ quan chính quyền chủ quản một số biện pháp xây dựng cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, đồng thời từng bước thực hiện những biện pháp này trong thực tiễn, phát huy tác dụng làm gương cho các thành phố khác trong nước xây dựng cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Ví dụ, thành phố Thượng Nhiêu, tỉnh Giang Tây xây dựng cơ sở số liệu về các hộ được hưởng bảo đảm nhà ở cho thuê giá rẻ nhằm tăng cường công tác quản lý, hàng năm tới từng hộ để điều tra định kỳ thu nhập, diện tích cư trú bình quân/người, số lượng nhân khẩu..., cập nhật các số liệu vào cơ sở dữ liệu, căn cứ vào kết quả điều tra đưa ra quyết định gia đình đó có phải trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ hay không, lập hồ sơ khi các gia đình tới thuê nhà, có cơ sở đánh giá khi đòi họ trả lại nhà. Thành phố Tần Hoàng Đảo, tỉnh Hà Bắc đề ra chế độ điều tra quản lý động thái, quý IV hàng năm, cơ quan quản lý nhà ở bảo đảm và nhà đất thành phố cùng với Cục dân chính, Văn phòng khu phố kiểm tra lại điều kiện kinh tế của các hộ đang thuê nhà ở cho thuê giá rẻ. Trong đó, Cục dân chính kiểm tra tình hình thu nhập của hộ gia đình thuê nhà, Văn phòng khu phố chịu trách nhiệm kiểm tra tình hình biến động của các thành viên trong hộ, cơ quan bảo đảm nhà ở đưa kết quả kiểm tra cuối cùng vào hệ thống quản lý thông tin bảo đảm nhà ở toàn thành phố. Thành phố Thanh Đảo, tỉnh Sơn Đông xây dựng cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Khi kiểm tra tình hình thu nhập và phát hiện ra thu nhập của các hộ thuê nhà vượt quá tiêu chuẩn được hưởng bảo đảm nhà ở cho thuê giá rẻ, thành phố thu từ họ số tiền chênh lệch giữa tiền thuê nhà ở cho thuê giá rẻ và tiền thuê nhà tập thể hoặc nhà thương phẩm theo giá thị trường cho tới khi các hộ đó trả lại nhà. Năm 2011, các thành phố như Bắc Kinh, Thượng Hải... đề ra chế độ tiền lãi khoản vốn vay mua nhà, giúp người dân và các hộ gia đình đang thuê nhà ở cho thuê giá rẻ tăng thu nhập để có đủ điều kiện mua nhà, đáp ứng nhu cầu cư trú của họ, tạo cơ hội cho họ mua nhà.

2. Cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ của các nước và khu vực phát triển

Các nước và khu vực phát triển đã sớm đề ra kế hoạch bảo đảm nhà ở dành cho tầng lớp có thu nhập thấp, giành được nhiều thành công rõ rệt trong quá trình phát triển. Bên cạnh đó, các nước này cũng bảo đảm quay vòng một cách hữu hiệu quỹ nhà ở bảo đảm. Những thành công này có được là do các nước này thực hiện cơ chế trả lại nhà ở bảo đảm dành cho tầng lớp có thu nhập thấp. Tuy cơ chế trả lại nhà ở bảo đảm dành cho tầng lớp có thu nhập thấp và trình tự thực hiện cần thiết trong cơ chế chưa thật hoàn thiện nhưng hiệu quả rất rõ ràng, và là kinh nghiệm đáng để học tập.

2.1 Người thuê nhà ở cho thuê giá rẻ

Căn cứ vào tình hình của tầng lớp có thu nhập thấp, Chính phủ Mỹ thực hiện các kế hoạch bảo đảm nhà ở. Bên cạnh đó, nước này cũng quy định những người có thu nhập thấp phải thực hiện các nghĩa vụ nhất định. Cụ thể, những người từ 18 tuổi đến 62 tuổi không có việc làm hoặc đang học Đại học theo chế độ toàn thời gian phải tham gia lao động công ích phục vụ cộng đồng tối thiểu 8 tiếng mỗi tháng. Tuy hoạt động phục vụ cộng đồng này không thể đem lại nhiều thu nhập hoặc cải thiện kinh tế rõ nét cho người được bảo đảm, nhưng thông qua hình thức tham gia công tác này có thể thực hiện mối quan hệ cân bằng giữa quyền lợi và nghĩa vụ, có thể giúp cho người được bảo đảm xóa bỏ cảm giác tự ti, khuyến khích họ tham gia công tác xã hội, có tác dụng khuyến khích tinh thần khi họ trả lại nhà ở bảo đảm.

2.2 Cơ quan chính quyền chủ quản

Về phương thức trợ cấp, các nước công nghiệp phát triển thực hiện nhiều phương thức bảo đảm nhà ở khác nhau đối với từng loại hình được bảo đảm. Một mặt, bảo đảm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người được bảo đảm; mặt khác, cũng có lợi cho chính quyền quản lý người được bảo đảm khi điều kiện của họ vượt quá tiêu chuẩn, thực hiện cơ chế trả lại nhà ở bảo đảm một cách thuận lợi. Ví dụ, nước Anh xác định rõ giới hạn giữa thu nhập thấp, trung bình và cao, xây dựng chế độ phân loại rõ trong kinh doanh. Một mặt, chính quyền khuyến khích những người có thu nhập trung bình và thấp mua nhà trên thị trường, giúp họ trả tiền mua nhà. Mặt khác, Văn phòng nhà ở xây dựng nhà ở tập thể cung cấp cho những người có thu nhập trung bình và thấp thuê. Căn cứ vào thu nhập của nhóm người được bảo đảm, chất lượng và vị trí của nhà ở tập thể, phân loại ra thành nhà ở tập thể cho thuê (dành cho những hộ có thu nhập trung bình, xác định tiền thuê nhà chiếm khoảng 1/3 thu nhập của hộ), nhà ở cho thuê giá rẻ dành cho các gia đình có thu nhập hơi cao hơn so với mức trung bình thấp (tiền thuê nhà hơi cao hơn 1/3 thu nhập của hộ) và nhà ở được trợ cấp (dành cho hộ người già từ 62 tuổi trở lên).

Về sự bảo vệ của pháp luật pháp quy và các ngành hữu quan, có thể nói, các nước công nghiệp phát triển xây dựng một hệ thống pháp luật pháp quy tương đối hoàn thiện dành cho nhà ở cho thuê giá rẻ. Những nước này đều có luật đề ràng buộc và kiểm soát nhà ở cho thuê giá rẻ. Ví dụ, nước Anh đã lần lượt ban hành hơn 10 bộ luật hữu quan như “Luật nhà ở”, “Luật nhà ở và xây dựng”, “Luật nhà ở và quy hoạch”... Để chính sách nhà ở mang tính bảo đảm có thể đạt được hiệu quả mong muốn, Singapore, Nhật Bản đều áp dụng các biện pháp chính sách, quy định rõ ràng về pháp luật đối với việc trả lại nhà ở bảo đảm như xóa bỏ tư cách được bảo đảm nếu phát hiện ra đối tượng được bảo đảm có hành vi gian dối về thu nhập và tài sản, họ phải trả lại nhà và nộp phạt một khoản tiền lớn. Về các ngành hữu quan bảo vệ lợi ích hợp pháp của người được bảo đảm và thực hiện các pháp quy hữu quan, các nước công nghiệp phát triển cũng có những ngành chuyên môn giám sát quản lý việc trả lại, bảo đảm cho việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ được thực hiện hữu hiệu và kịp thời. Ví dụ, Hồng Kông thành lập một ủy ban nhà ở chuyên trách xây dựng và giám sát quản lý nhà ở tập

thể và thành lập riêng tổ chức tương ứng “giới về phân phối quỹ nhà ở tập thể” - một cơ quan trực thuộc Văn phòng nhà ở phụ trách việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ.

Về cơ chế khuyến khích, các nước trên thế giới sớm đã ý thức rằng muốn giải quyết cơ bản vấn đề then chốt để trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ chính là cần phải khiến cho nhà ở cho thuê giá rẻ hình thành cơ chế “t tuần hoàn bên trong”. Điều quan trọng để thực hiện cơ chế này chính là cần phải thúc đẩy người được bảo đảm tích cực và chủ động trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Vì vậy, các nước công nghiệp phát triển đặt trọng điểm hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ vào biện pháp khuyến khích, đưa ra nhiều kế hoạch và biện pháp. Ví dụ, Anh cũng quy định rõ trong luật về điều khoản “quyền mua”: Sau khi thuê nhà ở tập thể hai năm, người thuê nhà có quyền mua lại căn nhà mà họ đã ở với giá ưu đãi, ưu tiên hạ giá 30% giá nhà. Tháng 01/2003, Ủy ban nhà ở Hồng Kông đưa ra kế hoạch khoản vốn cho vay trợ cấp nghề nghiệp, cung cấp 390 nghìn - 530 nghìn NDT vốn vay không tính lãi cho những người đủ tiêu chuẩn, hoặc 3.800 NDT tiền trợ cấp trả khoản vay thế chấp hàng tháng, thời gian trợ cấp kéo dài 8 tháng.

III. Đối sách hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ của Trung Quốc

1. Hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê với giá rẻ từ góc độ của người thuê nhà

1.1 Tăng cơ hội việc làm cho người thuê nhà

Nguyên nhân phổ biến dẫn tới hiện tượng người thuê nhà không thể trả lại nhà hiện nay là thực lực kinh tế của người được bảo đảm vẫn chưa đạt tới mức hoàn toàn không cần phải phụ thuộc vào nhà ở cho thuê giá rẻ. Vì vậy, Chính phủ phải giải quyết về cơ bản vấn đề này, tạo công ăn việc làm cho người được bảo đảm, tăng thêm cơ hội cho người được bảo đảm tham gia bồi dưỡng huấn luyện nghề nghiệp, tham gia công tác cộng đồng, qua đó tăng cường thêm cơ hội cho họ cải thiện kinh tế, nhanh chóng thực hiện kế hoạch trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ.

1.2 Nâng cao nhận thức của người thuê nhà về việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ

Chính quyền các địa phương đã quy định rõ ràng bằng văn bản: Sau khi được Văn phòng bảo đảm nhà ở thông báo xóa bỏ tư cách hưởng chế độ bảo đảm, đối tượng bảo đảm đã không còn phù hợp với điều kiện bảo đảm phải trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ trong thời hạn nhất định; nếu quá thời hạn mà vẫn không trả lại nhà, Cục Quản lý nhà ở địa phương sẽ đề nghị tòa án cưỡng chế chấp hành và phạt tiền. Tuy vậy, sau khi tình hình thu nhập được cải thiện, hầu hết mọi đối tượng thuê nhà ở giá rẻ đều viện nhiều lý do, dây dưa không muốn trả lại nhà. Về căn nguyên tư tưởng, họ cho rằng nhà ở cho thuê giá rẻ là để cho họ cư trú lâu dài. Dù tình hình kinh tế của họ được cải thiện, họ hoàn toàn có thể dọn đi, nhưng họ vẫn không chịu dọn đi vì tham lam lợi ích. Vì vậy, cần phải uốn nắn lại nhận thức tư tưởng của họ về vấn đề nhà ở cho thuê giá rẻ, triển khai kịp thời các hoạt động giáo dục để tăng cường nhận thức của đối tượng được bảo đảm về việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ khi không còn phù hợp với điều kiện bảo đảm

nữa, nâng cao hiệu quả sử dụng nhà ở cho thuê giá rẻ, để cho các gia đình thực sự có khó khăn về nhà ở được hưởng bảo đảm nhà ở cho thuê giá rẻ.

2. Các cơ quan chính quyền chủ quản hoàn thiện cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ

2.1 Xây dựng môi trường thuận lợi cho cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ

Cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ chỉ vận hành thuận lợi và hữu hiệu trong môi trường chế độ phù hợp. Với những điều kiện tiền đề, trình tự và biện pháp của cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ mới có thể phát huy tối đa hiệu quả. Đặc biệt, cần phải xây dựng nhiều biện pháp chế độ ở khâu thẩm tra giám sát thu nhập và điều kiện của đối tượng được bảo đảm. Ví dụ, có thể xây dựng chế độ tín dụng cá nhân. Tuy chế độ tín dụng của Trung Quốc hiện mới chỉ manh nha, nhưng chính quyền có thể can thiệp sâu hơn, cưỡng chế thực hiện chế độ tín dụng cá nhân. Một là thống nhất tiêu chuẩn hồ sơ tín dụng cá nhân, xây dựng chế độ tài khoản cá nhân. Hai là xây dựng cơ quan đánh giá tín dụng cá nhân, tiến hành đánh giá tín dụng cá nhân. Trong môi trường hiện hành, có thể khuyến khích nhân dân tham gia giám sát việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Đồng thời, có thể khuyến khích nhân dân phát huy tác dụng ngăn ngừa các hành vi tiêu cực của chính quyền.

2.2 Xây dựng cơ chế khuyến khích công bằng và hiệu quả

Giai đoạn hiện nay, các biện pháp quản lý của Chính phủ và chính quyền các địa phương chưa phát huy mạnh tác dụng khuyến khích, chưa gắn chặt lợi ích với việc thực hiện chính sách. Đối với một số người thuê nhà ở giá rẻ, yêu cầu của chế độ cho vay vốn mua nhà lãi suất thấp do các tỉnh thành quy định còn xa rời thực tiễn, không thể thực hiện được. Cho nên, để các biện pháp khuyến khích được thực hiện và đạt được hiệu quả mong muốn, cần phải tăng cường phương thức khuyến khích kinh tế. Ví dụ, điều chỉnh phương thức trợ cấp tiền thuê nhà, điều chỉnh thời hạn và mức trợ cấp tiền thuê nhà theo nhu cầu trả lại nhà; điều chỉnh phương thức trả tiền thuê nhà, điều chỉnh tiêu chuẩn tiền thuê nhà theo nhu cầu trả lại nhà. Ngoài ra, còn có thể xây dựng chế độ tiền thuê nhà lũy tiến căn cứ vào mức thu nhập, tài sản của người được bảo đảm. Đối với những hành vi không tuân thủ pháp luật, không chịu trả lại nhà, có thể áp dụng phương pháp tiền thuê nhà lũy tiến để đốc thúc họ sớm trả lại nhà. Đồng thời, đối với những người trả lại nhà đúng thời hạn, có thể khen thưởng về kinh tế, dành cho họ sự ưu tiên khi họ mua nhà.

2.3. Hoàn thiện hệ thống pháp quy, pháp luật

Trung Quốc còn tương đối thiếu pháp quy pháp luật về trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, hơn nữa các quy định pháp quy hiện hành hướng tới không đúng đối tượng, chỉ có một số biện pháp quản lý có đôi chút hiệu quả. Vì vậy, cần phải xuất phát từ các mặt lập pháp và tư pháp để hoàn thiện hệ thống pháp quy pháp luật của cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ. Về lập pháp, Chính phủ cần nhanh chóng đề ra các luật để quản lý nhà ở cho thuê với giá rẻ, quy định rõ ràng trong luật một số điều cần chú ý có liên quan với việc trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, ví dụ quyền và

nghĩa vụ của người được bảo đảm, thời hạn phải trả lại nhà, cơ quan quản lý việc trả lại nhà... Điều quan trọng nhất là cần phải xác định rõ trong luật về trách nhiệm pháp luật mà đối tượng được bảo đảm phải gánh chịu nếu họ vi phạm quy định trả lại nhà, xác định rõ trách nhiệm pháp luật của nhân viên quản lý trong quá trình thực thi chức trách nhằm ngăn ngừa các hành vi tham nhũng hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn.

Về tư pháp, áp dụng một số biện pháp cưỡng chế thu hồi nhà. Thông qua cơ quan tư pháp vận dụng biện pháp tư pháp để chế tài các hành vi vi phạm pháp luật hữu quan. Trên cơ sở đó, bảo đảm cho cơ chế trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ vận hành thuận lợi. Cơ quan tư pháp phải là lực lượng chủ đạo mang lại sự bảo đảm về pháp luật khi thực hiện chế độ trả lại nhà ở cho thuê giá rẻ, áp dụng các biện pháp chủ yếu như tố tụng, xử phạt hành chính, xử phạt kinh tế...

Lý Khang

Nguồn: Tạp chí “Xây dựng đô thị và nông thôn TQ”, số 3/2012

ND: Hoàng Thế Vinh