Dịch vụ viết luận văn trọn gói website:
luanvantot.com Zalo/tele 0934573149

BỘ NỘI VỤ

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

……/……

HỌC VIỆN HÀNH CHÍNH QUỐC GIA

TRƯƠNG THỊ DIỆU HIỀN

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Chuyên ngành: Quản lý công

Mã số: 8 34 04 03

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website:
luanvantot.com Zalo/tele 0934573149

TP. HỒ CHÍ MINH

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website:
luanvantot.com Zalo/tele 0934573149

Công trình được hoàn thành tại: HỌC VIỆN HÀNH CHÍNH QUỐC GIA

Người hướng dẫn khoa học: TS. Trương Thị Minh Sâm
Phản biện1:……

Phản biện 2:……

Luận văn được bảo vệ tại Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ, Học viện Hành chính Quốc gia
Địa điểm: Phòng họp …....., Nhà..... - Hội trường bảo vệ luận

văn thạc sĩ, Học viện Hành chính Quốc gia
Số:… - Đường…… - Quận…… - TP…….
Thời gian: vào hồi …… giờ …… tháng …… năm 2019

Có thể tìm hiểu luận văn tại Thư viện Học viện Hành chính Quốc gia hoặc trên trang Web Khoa Sau đại học, Học viện Hành chính Quốc gia

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Từ khi nền kinh tế của nước ta bước vào công cuộc đổi mới, nhiều loại thị trường đã hình thành và phát triển, chúng đã góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội có những tiến bộ rõ rệt cả về mặt chất và lượng.

Thị trường bất động sản (TTBĐS) nói chung và thị trường nhà ở thương mại (TTNOTM) nói riêng là một trong những loại thị trường đó. Tuy mới hình thành nhưng TTNOTM đã từng bước góp phần tăng cường hiệu quả đầu tư kinh doanh và sử dụng nhà ở và cải thiện điều kiện sống của nhân dân,...Chính thị trường này đã bước đầu biến nhà ở trở thành nguồn lực quan trọng trong quá trình đổi mới và phát triển kinh tế - xã hội, đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) là một thành phố có quy mô lớn nhất cả nước với tổng diện tích 2095,01 km2, có 24 quận, huyện và dân số trung bình là 7.521.138 người. TP.HCM luôn giữ vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế của khu vực Nam Bộ cũng như cả nước và được xem là "hạt nhân" kinh tế của vùng kinh tế động lực, trọng điểm Đông Nam Bộ, lớn nhất cả nước.

Hiện nay, tại TP.HCM, trước những sức ép của phát triển kinh tế, mở cửa và hội nhập, đã xuất hiện nhiều vấn đề về gia tăng dân số cơ học, việc làm, nhà ở, đây là các "tác nhân" làm cho TTNOTM từng bước được hình thành và phát triển. Thật vậy, khi dân cư đô thị tăng lên,

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

có nhiều việc làm, thu nhập cao, nhu cầu nhà ở tất yếu sẽ tăng tạo điều kiện cho TTNOTM phát triển. Tuy nhiên, công tác quản

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

lý nhà ở cũng như hoạt động của TTNOTM chính thức còn nhiều yếu kém. Các văn bản pháp lý chồng chéo, lạc hậu, thiếu đồng bộ. Hệ thống cơ quan QLNN về lĩnh vực này còn nhiều bất cập. Khi thực hiện giao dịch nhà ở chính thức còn gặp nhiều khó khăn do thủ tục rườm rà và chi phí cao. Thông tin thị trường bất đối xứng nên thường gây ra "cơn sốt" về nhà. Các đơn vị đầu tư kinh doanh nhà ở thương mại tại TP.HCM còn ít và yếu. Tất cả các tồn tại trên cho thấy cần có bàn tay "hữu hình" của Nhà nước để "nâng cao hiệu lực quản lý kinh tế", "Hình thành và phát triển thị trường bất động sản, bao gồm cả quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật" như Văn kiện Đại hội Đảng Toàn quốc lần thứ IX đã chỉ rõ, từ đó tạo điều kiện cho TTNOTM cũng như nền kinh tế thị trường tại TP.HCM phát triển bền vững. Với lý do đó, tác giả chọn đề tài: ***"Quản lý nhà nước đối***

với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh" để làm luận văn Thạc sĩ quản lý công.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Từ khi kinh tế thị trường được hình thành và phát triển ở nước ta, Đảng và Nhà nước đã có nhiều chủ trương, chính sách về vấn đề đất đai, BĐS, đồng thời cũng có nhiều nhà khoa học và các cơ QLNN nghiên cứu về TTBĐS nói chung. Trong đó, một số công trình tiêu biểu liên quan tới đề tài như:

- Sách chuyên khảo: "Thị trường bất động sản những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam" của PGS.TS Thái Bá Cẩn, ThS. Trần Nguyên Nam, Nxb Tài chính, Hà Nội, năm 2003.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

- Đề án: "Hình thành và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam" của Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương, năm 2001.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

- Đề tài cấp bộ: "Cơ sở khoa học và giải pháp hình thành thị trường bất động sản ở Việt Nam", Cục Công sản, Bộ Tài chính, năm 2000.

3. **Mục đích, nhiệm vụ nghiên cứu**

3.1. Mục đích nghiên cứu: của luận văn là từ việc nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn của TTNOTM cũng như công tác QLNN đối với TTNOTM để từ đó tìm ra một số giải pháp đổi mới, hoàn thiện công tác QLNN đối với thị trường này, nhằm thúc đẩy TTNOTM phát triển lành mạnh, ổn định và góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội ở TP.HCM. Ngoài ra, luận văn cũng góp phần làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn của TTNOTM và mối quan hệ giữa công tác QLNN với sự hình thành, phát triển TTNOTM trong nền kinh tế thị trường.

3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu:

Để thực hiện mục đích nghiên cứu nêu trên, nhiệm vụ nghiên cứu chủ yếu của luận văn là:

- Luận giải, làm rõ cơ sở khoa học về TTNOTM và QLNN đối với TTNOTM trong nền kinh tế thị trường. Phân tích vai trò, chức năng và các nội dung QLNN đối với TTNOTM.

- Đánh giá đúng thực trạng QLNN đối với TTNOTM tại TP.HCM.

- Đề xuất một số phương hướng, giải pháp phù hợp nhằm đổi mới, hoàn thiện công tác QLNN đối với TTNOTM tại TP.HCM trong thời gian tới.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

4. **Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

4.1. Đối tượng nghiên cứu:

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là công tác QLNN đối với TTNOTM, bao gồm từ thể chế, chính sách, tổ chức quản lý, phương thức tác động của Nhà nước đối với TTNOTM. Đề tài của luận văn là vấn đề mới, khá rộng và phức tạp; do khuôn khổ có hạn nên luận văn chỉ tập trung làm rõ những nội dung cơ bản về TTNOTM chính thức, QLNN đối với TTNOTM tại TP.HCM và một số phương hướng, giải pháp nhằm đổi mới, hoàn thiện công tác này. Trong đó, luận văn chủ yếu nghiên cứu nhà ở thương mại ở các dự án.

4.2. Phạm vi nghiên cứu:

- Về không gian: nghiên cứu tại thành phố Hồ Chí Minh

- Về thời gian: chủ yếu tập trung vào giai đoạn sau khi thực hiện Luật Nhà ở 2005 đến nay; từ đó đề xuất một số giải pháp đổi mới trong lĩnh vực này trong thời gian tới tại TP.HCM.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp luận:

Luận văn sử dụng phương pháp luận duy vật biện chứng, duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác – Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh, quan điểm, chủ trương, đường lối của Đảng Cộng sản Việt Nam về vấn đề nhà ở, TTNOTM.

5.2. Phương pháp nghiên cứu:

- **Phương pháp thu thập tài liệu:** là phương pháp nghiên cứu các Văn kiện của Đảng, chính sách, pháp luật của nhà nước, sách

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

chuyên khảo, giáo trình, công trình khoa học, tạp chí, bài báo liên quan đến chính sách công nói chung mà cụ thể là công tác quản lý

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

nhà nước đối với thị trường bất động sản nói chung, thị trường nhà ở thương mại nói riêng ở trong và ngoài nước; các số liệu báo cáo, thống kê về tình hình quản lý nhà nước đối với TTNOTM ở các địa phương trên cả nước và ở thành phố Hồ Chí Minh (các số liệu được sử dụng đều là những số liệu được thu thập, công bố bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trên các tạp chí, các trang website chuyên ngành) nhằm mục đích xây dựng được nền tảng lý thuyết cơ bản về vấn đề nghiên cứu, tham khảo các các tiếp cận vấn đề, lịch sử nghiên cứu, kinh nghiệm của các nước và các địa phương khác; thu thập số liệu nghiên cứu.

- **Phương pháp chuyên gia:** được tiến hành đối với các giảng viên, các nhà khoa học, nhà quản lý …. có nhiều kiến thức, kinh nghiệm về công tác quản lý nhà nước nói chung.

- Phương pháp điều tra xã hội học:

Trong phương pháp này, tác giả tập trung vào phương pháp phỏng vấn sâu: được tiến hành với các đối tượng đang hoạt động kinh doanh mua, bán trên TTNOTM; công chức Phòng Phát triển nhà và Thị trường bất động sản và lãnh đạo Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh trực tiếp phụ trách quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản tại thành phố và các đối tượng khác có liên quan.

- ***Phương pháp phân tích, tổng hợp:*** đây là phương pháp được sử dụng nhằm tổng hợp, phân tích tất cả các tài liệu, số liệu, dữ kiện đã thu thập được trong quá trình nghiên cứu, điều tra để xây dựng các luận cứ khoa học cho đề tài luận văn.

6. **Đóng góp mới của luận văn**

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

- Hệ thống hóa các vấn đề lý luận liên quan tới nhà ở thương, TTNOTM và QLNN đối với thị trường này.

- Đánh giá đúng thực trạng TTNOTM và QLNN đối với TTNOTM tại TP.HCM.

- Trên cơ sở đó chỉ ra những kết quả, hạn chế và nguyên nhân, để từ đó đề xuất một số giải pháp phù hợp nhằm tiếp tục hoàn thiện công tác QLNN đối với TTNOTM tại TP.HCM trong những năm tới.

- Kết quả nghiên cứu của luận văn có thể làm tài liệu tham khảo cho các nhà hoạch định, quản lý và điều hành chính sách của thành phố, các nhà nghiên cứu và những người quan tâm tới

TTNOTM cũng như công tác QLNN đối với thị trường này.

7. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương như sau:

Chương 1: Cơ sở khoa học của quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

Chương 2: Thực trạng quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Chương 3: Giải pháp hoàn thiện công tác quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Chương 1:

CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

1.1. Tổng quan về nhà ở thương mại và thị trường nhà ở thương mại

1.1.1. Khái niệm, cơ cấu và đặc điểm của nhà ở thương mại

1.1.1.1. Khái niệm về nhà ở thương mại

a. Khái niệm về nhà ở

Tùy thuộc vào góc độ nghiên cứu mà nhà ở có các khái niệm khác nhau:

- Trên góc độ xây dựng: Nhà ở là sản phẩm của hoạt động xây dựng và không gian bên trong có tổ chức được ngăn cách với môi trường bên ngoài dùng để ở.

- Trên góc độ quản lý kinh tế: Nhà ở là tài sản có giá trị đặc biệt đối với đời sống con người, là bộ phận quan trọng bảo vệ con người trước các hiện tượng tự nhiên.

b. Khái niệm nhà ở thương mại

Theo khoản 4 Điều 3, Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định "Nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường".

Như vậy, nhà ở thương mại được thực hiện theo nhu cầu và cơ chế thị trường, pháp luật không có quy định về việc ưu đãi, miễn,

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

giảm tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà ở thương mại cũng như các chế độ giảm giá thuê, giá mua nhà ở thương mại. Còn đối

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

với những trường hợp có khó khăn về nhà ở thì sẽ được hỗ trợ theo hình thức khác như được thuê, thuê mua nhà ở xã hội, được hỗ trợ kinh phí xây dựng nhà ở cho người nghèo…

1.1.1.2. Cơ cấu và đặc điểm của nhà ở thương mại

Nhà ở thương mại chủ yếu được phát triển theo dự án. Các dự án phát triển nhà ở thương mại phải được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, để đáp ứng yêu cầu cải thiện đời sống của dân cư theo tiêu chuẩn của đô thị.

1.1.2. Đối tượng mua bán, cho thuê nhà ở thương mại

1.1.2.1. Đối tượng bán, cho thuê nhà ở thương mại (cung nhà ở thương mại)

Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đều được quyền tham gia đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Đối với tổ chức, cá nhân trong nước đầu tư phát triển nhà ở thương mại phải có đăng ký kinh doanh nhà ở. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

1.1.2.2. Đối tượng mua hoặc thuê nhà ở thương mại (cầu nhà ở thương mại)

Đối với những nước có tỷ lệ đô thị hóa cao như Việt Nam, nhu cầu nhà ở ngày một lớn, đặc biệt là những đô thị như thành phố Hồ Chí Minh và nhu cầu về nhà ở bao gồm: Nhà ở cho số dân tăng tự nhiên và tăng cơ học; nhà ở cho những hộ chưa có nhà, đang phải ở chung, ở nhờ, phải sống tạm bợ ở các khu ổ chuột; nhà ở nới thêm diện tích ở cho những hộ hiện đang ở quá chật; nhà ở phục vụ cho

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

các đối tượng tái định cư; nhà ở cho viên chức và người lao động tại các khu công nghiệp tập trung; nhà ở cho học sinh, sinh viên; nhà ở cho người nước ngoài đến làm việc hoặc kinh doanh; nhà ở phục vụ các nhu cầu khác…

1.1.3. Phương thức thực hiện mua bán, cho thuê nhà ở thương mại

- Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần.

Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở, thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng.

1.1.4. Khái niệm, đặc điểm thị trường nhà ở thương mại

1.1.4.1. Khái niệm thị trường nhà ở thương mại

Trên diễn đàn lý luận kinh tế hiện có rất nhiều định nghĩa khác nhau về thị trường tùy theo góc độ xem xét khác nhau. Một số người tiếp cận thị trường theo nghĩa rộng, định nghĩa thị trường là một tổng thể của những quan hệ xã hội đứng đằng sau hành vi mua bán như cung - cầu, lợi ích và chi phí... Có người quan niệm thị trường là quan hệ trao đổi hàng hóa, dịch vụ xét trên bình diện bình đẳng về mặt pháp lý và ngang giá giữa người với người. Một số người khác hiểu thị trường là môi trường trao đổi hàng hóa trong đó người sản xuất, người môi giới và người tiêu dùng tương tác với

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

nhau để hình thành giá cả và phân chia của cải... Tuy nhiên, các định nghĩa đều có

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

một điểm chung khi nhìn nhận *thị trường là lĩnh vực trao đổi, mua bán hàng hóa thông qua vai trò trung gian của tiền tệ.*

Kế thừa điểm hợp lý của các quan niệm trên đây, để phù hợp với góc độ tiếp cận, trong luận văn này *TTNOTM được hiểu là hệ thống các giao dịch theo nguyên tắc trao đổi hàng hóa là NOTM và các dịch vụ có liên quan trên một địa bàn xác định, trong khoảng thời gian xác định.*

1.2. Quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

1.2.1. Khái niệm quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

Để làm rõ khái niệm QLNN đối với TTNOTM, trước hết cần làm rõ khái niệm quản lý. Hiện có nhiều cách hiểu khác nhau về quản lý. Theo Đại Từ điển Tiếng Việt, "*Quản lý là việc tổ chức, điều khiển hoạt động của một số đơn vị, một số cơ quan; là việc trông coi, giữ gìn và theo dõi việc gì đó"* [24, tr.263].

Áp dụng vào QLNN đối với TTNOTM, có thể hiểu đó là hoạt động của cơ quan nhà nước được giao quyền quản lý hành vi của các chủ thể trên TTNOTM nhằm sửa chữa, bổ sung khiếm khuyết của thị trường và hướng thị trường vận hành hiệu quả theo các mục tiêu mà Nhà nước mong muốn.

1.2.2. Sự cần thiết của quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

1.2.2.1. Tính chất không hoàn hảo của thị trường nhà ở thương mại đòi hỏi sự can thiệp của Nhà nước

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

1.2.2.2. Nhà nước chủ động điều tiết thị trường nhà ở thương mại phù hợp với các mục tiêu kinh tế và xã hội mà Nhà nước theo đuổi

1.2.3. Mục tiêu, nguyên tắc quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

1.2.3.1. Mục tiêu quản lý của nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

1.2.3.2. Nguyên tắc quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản

1.2.4. Nội dung của quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

1.2.4.1. Tạo dựng môi trường pháp lý thích hợp cho thị trường nhà ở thương mại vận hành hiệu quả

1.2.4.2. Xây dựng hệ thống các công cụ quy hoạch, kế hoạch, chính sách hướng dẫn và điều tiết thị trường nhà ở thương mại

- Xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và hệ thống dữ liệu thống kê về đất đai

- Xây dựng quy hoạch đô thị

- Ban hành chính sách tài chính điều tiết TTNOTM

1.2.4.3. Tổ chức thực thi luật pháp và chính sách đối với thị trường nhà ở thương mại

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

- Thiết lập bộ máy quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

- *Nguồn nhân lực làm nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với TTNOTM*

1.2.4.4. Cung cấp dịch vụ công trên thị trường nhà ở thương mại

- *Cung cấp thông tin thị trường*

- *Cung cấp dịch vụ công về quản lý địa chính, đất đai*

- *Cung cấp dịch vụ đăng ký nhà ở thương mại*

- *Cung cấp các hỗ trợ khác cho TTNOTM*

1.2.4.5. Kiểm tra, kiểm soát và giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện trên thị trường nhà ở thương mại

Kiểm tra, kiểm soát sự tuân thủ pháp luật và chính sách nhà nước của các đối tượng liên quan trên TTNOTM là việc làm tối cần thiết của nhà nước. Bởi vì, nếu không có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ, thì luật pháp và chính sách sẽ bị lòng tham và các ý đồ xấu vô hiệu hóa.

1.3. Kinh nghiệm quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại ở một số thành phố và bài học rút ra

1.3.1. Kinh nghiệm quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở một số thành phố

2.3.1.2. Kinh nghiệm của Thành phố Thẩm Quyến, Trung Quốc

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Cũng giống như nước ta, ở Trung Quốc, đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nhà nước đại diện chủ sở hữu, thống nhất quản lý. Cơ

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

chế quản lý đất đai như vậy nên ảnh hưởng rất nhiều tới TTNOTM và công tác QLNN đối với lĩnh vực này.

2.3.1.3. Kinh nghiệm của Chính phủ Singapore

Kinh nghiệm lớn nhất trong quản lý thị trường nhà ở thương mại của Chính phủ Singapore là việc xây dựng và thực hiện quy hoạch đô thị

2.3.1.4. Kinh nghiệm của chính quyền Thành phố Đà Nẵng

a) *Về quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch*

b) *Kinh nghiệm thu hồi, giải tỏa, đền bù khi giải phóng mặt bằng*

c) Kinh nghiệm khác

2.3.2. Bài học rút ra về quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Chương 2:

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNGNHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

2.1. Đặc điểm của thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế và xã hội của thành phố Hồ Chí Minh ảnh hưởng đến thị trường nhà ở thương mại

TP.HCM hiện là một trong hai đô thị đặc biệt của cả nước, có quy mô lớn cả về diện tích và dân số. Diện tích tự nhiên của TP.HCM là 2.095,55497 km^2 (209.554,97 ha, chiếm 0,6% diện tích cả nước), trong đó: diện tích đất nông nghiệp: 118.171,67^{ha}; chiếm 56,39 % tổng diện tích tự nhiên của toàn thành phố; đất phi nông nghiệp: 90.747,80^{ha}; chiếm 43,3% diện tích tự nhiên và đất chưa sử dụng: 635,50^{ha}; chiếm 0,31% diện tích tự nhiên *(theo kết quả kiểm kê đất đai năm 2017)*. Dân số trung bình ở TP.HCM tính đến thời điểm 23/1/2019 là 8.859.688 người [90], [18, tr.17]. TP.HCM là một trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục quan trọng của cả nước; là hạt nhân của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nằm trong vùng chuyển tiếp giữa miền Đông Nam bộ và đồng bằng sông Cửu Long. Về mặt hành chính Thành phố được chia thành 19 quận và 5 huyện với tổng cộng 322 đơn vị hành chính cấp xã - phường (bao gồm 259 phường,

5

thị trấn và 58 xã). Thành phố còn là một trong những trung tâm lớn về kinh tế, chính trị, văn hóa, xã hội, là trung tâm khoa học

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

kỹ thuật, là đầu mối giao thông liên lạc chính của cả nước cũng như của khu vực Đông Nam Á.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

**** Thuận lợi:***

**** Khó khăn:***

2.1.2. Đặc điểm thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ từ năm 2000 đến nay

Biến động cung cầu tác động vào giá cả trên TTNOTM là hiện tượng bình thường trong một nền kinh tế được vận hành theo cơ chế thị trường. Tuy nhiên, những biến đổi đột ngột tạo nên những cơn "sốt giá" trên thị trường này ở TP.HCM là không bình thường do tính chất đầu cơ quá cao, cũng như do thay đổi chính sách của Nhà nước.

2.2. Thực trạng quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.2.1. Thực trạng tạo lập khung khổ pháp lý phù hợp với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Để tạo lập và kích thích phát triển TTBĐS nói chung và TTNOTM nói riêng, thời gian qua Nhà nước ta đã tích cực xây dựng hệ thống pháp luật điều chỉnh hành vi của các chủ thể tham gia thị trường. Hàng loạt các văn bản quy phạm pháp luật quan trọng như: Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp... được ban hành và chỉnh sửa cho phù hợp với thông lệ thị trường. Về cơ bản hệ thống pháp luật đã có phù hợp với TTNOTM, tạo môi trường đầu tư thông thoáng và thuận lợi cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài kinh doanh NOTM, tạo thuận lợi cho dân cư tiếp cận dễ dàng hơn với loại hàng hoá đặc biệt này.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

2.2.2. Thực trạng xây dựng quy hoạch, kế hoạch và thông tin về nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

TP.HCM đã triển khai xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025 (trên cơ sở kế thừa, bổ sung quy hoạch được duyệt từ năm 1997). Theo Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố, quy hoạch chung xây dựng 24/24 quận huyện đã được thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, đã triển khai lập thiết kế đô thị khu trung tâm hiện hữu, nghiên cứu đề án quy hoạch ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật Thành phố đến năm 2010, tầm nhìn đến năm 2020, hoàn chỉnh hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố đến năm 2025. Thành phố cũng đã tham gia xây dựng Quy hoạch xây dựng TP.HCM đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trong tháng 5 năm 2016 [47, tr. 43,44].

2.2.3. Thực trạng ban hành chính sách tài chính và các chính sách khác để điều tiết thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Công tác QLNN trên lĩnh vực tài chính BĐS nói chung và NOTM nói riêng đã từng bước được điều chỉnh hợp lý, sát với thị trường, nên đã góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước qua hệ thống thuế sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ…

2.2.4. Thực trạng tổ chức và hoạt động của bộ máy quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

a. ***Thực trạng bộ máy quản lý nhà nước đối với TTNOTM***

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Thực tế cho thấy, ở TP.HCM còn thiếu một cơ quan QLNN về TTNOTM mang tính chất đầu mối tổng hợp. Đây chính là nguyên nhân khiến công tác trienr khai thực hiện luật pháp và chính sách liên quan đến TTBĐS của các cơ quan QLNN và chính quyền các cấp còn phân tán, thiếu hiệu lực. Tình trạng hiện nay là nhiều đơn vị thực hiện dự án nhà ở kéo dài, chiếm đất đồng thời vi phạm cả Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS...vẫn tồn tại, nhưng không có cơ quan nhà nước nào đứng ra chịu trách nhiệm xử lý chính.

b. Đội ngũ cán bộ quản lý TTNOTM

Với đội ngũ nhân sự như trên, đã góp phần làm cho hiệu quả công tác QLNN đối với TTBĐS nói chung và TTNOTM nói riêng ở TP.HCM còn khá thấp. Nhìn chung hoạt động của cơ quan QLNN đối với TTBĐS và nhân sự của các cơ quan này trên địa bàn TP.HCM chưa thể hiện được vai trò điều tiết TTBĐS theo quy luật cung - cầu. Khi thiếu hàng, giá tăng, chính quyền thành phố không chủ động được quỹ đất, quỹ nhà để điều tiết thị trường. Ngược lại, khi thị trường trầm lắng, Thành phố cũng chưa chủ động kích cầu. Kinh nghiệm của nhiều nước cho thấy, nếu chủ động điều tiết, ổn định TTBĐS, thì ngoài mục tiêu đạt được về ổn định kinh tế vĩ mô, phía nhà nước thường có lãi bởi bán hàng lúc giá cao và mua hàng khi giá thấp. Vấn đề là UBND Thành phố chuẩn bị được nguồn vốn dưới dạng tiền mặt hay tài sản BĐS. Có thể thấy, nếu nhân lực đủ & cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý đủ sức thực hiện tốt các văn bản pháp luật hiện có, thì mặc dù có thể có khiếm khuyết, nhưng TTBĐS trên địa bàn TP.HCM cũng không đến nỗi vận hành thiếu minh bạch và kém hiệu quả như hiện nay. *(Theo Trần Thị Thu Lương - 2018)*

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

2.2.5. Thực trạng cung cấp dịch vụ công trên thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Việc cấp phép, đăng ký BĐS hiện đang do nhiều cơ quan Nhà nước khác nhau quản lý theo từng loại - cơ quan quản lý đất, chủ đất theo khu vực hành chính; cơ quan quản lý nhà… Tình trạng phân tán gây khó khăn cho việc đăng ký thống nhất BĐS và cung cấp thông tin BĐS.

2.2.6. Thực trạng kiểm tra, giám sát và xử lý tranh chấp trên thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

Lý giải về số lượng đơn thư thuộc thẩm quyền nhưng chưa giải quyết rốt ráo và kéo dài, Chủ tịch TP.HCM Lê Hoàng Quân cho rằng, phần lớn đơn thư đó có nội dung phức tạp, liên quan đến chính sách đền bù, giải tỏa, thu hồi đất, tái định cư… đòi hỏi phải có thời gian thẩm tra, xác minh từ nhiều cơ quan chức năng khác nhau nên thường bị kéo dài về thời gian. Khối lượng đơn thư khá lớn trong khi cán bộ thiếu kinh nghiệm, trình độ nên gặp nhiều khó khăn. Ngoài ra, theo Sở Xây dựng, các văn bản quy phạm pháp luật về lĩnh vực nhà đất còn thiếu, đôi khi nội dung mâu thuẫn nhau. nghiệm giải quyết các khiếu nại của người dân có liên quan.

2.3. Đánh giá chung về quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.3.1. Những kết quả đạt được trong quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

2.3.2. Những hạn chế, bất cập trong quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

2.3.3. Nguyên nhân của những hạn chế, bấp cập trong quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến sự yếu kém trong QLNN đối với TTNOTM. Có thể nêu một số nguyên nhân cơ bản sau:

- ***Nguyên nhân từ chế độ quản lý chung của nhà nước***

- ***Nguyên nhân từ phía các cơ quan chính quyền của TP.HCM***

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Chương 3:

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

3.1. Định hướng chung về đổi mới quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Dự báo xu hướng phát triển mới ảnh hưởng đến quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1.1. Những nhân tố mới trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội ảnh hưởng đến TTBĐS TP.HCM

3.1.1.2. Dự báo thay đổi về cung trên TTNOTM

Nghị quyết Đại hội Đảng bộ TP.HCM lần thứ X (nhiệm kỳ 2016 2020*)* đã đề ra mục tiêu xây dựng mới 39 triệu m^2 nhà ở trong giai đoạn từ 2016- 2020, sao cho đến năm 2020 toàn Thành phố đạt diện tích nhà ở bình quân đầu người là 22 m^2 (dân có hộ khẩu thường trú). Nghị quyết cũng nhấn mạnh Thành phố cần có cơ chế, chính sách khuyến khích mạnh mẽ các thành phần kinh tế tham gia đầu tư đẩy nhanh tiến độ xây dựng các khu đô thị mới (Thủ Thiêm, Tây Bắc, Cảng Hiệp Phước) và có các chương trình quy hoạch đột phá để giải quyết vấn đề bố trí dân cư và nhà ở cho nhân dân.

3.1.1.3. Dự báo thay đổi về cầu trên TTNOTM

3.1.1.4. Dự báo về quan hệ cung - cầu trên TTNOTM ở

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

TP.HCM

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

3.1.1.5.Dự báo xu hướng phát triển của TTNOTM trên địa bàn TP.HCM

3.1.2. Định hướng đổi mới, tăng cường quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.2. Các giải pháp chủ yếu để hoàn thiện công tác quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại thành phố Hồ Chí Minh

3.2.1. Sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật tạo điều kiện vận hành hiệu quả và khuyến khích phát triển thị trường nhà ở thương mại

3.2.1.1. Rà soát hệ thống các luật khung hiện có liên quan đến sự hình thành, vận động, phát triển của TTBĐS nói chung và TTNOTM nói riêng, Quốc hội, Chính phủ và các Bộ ngành cần chủ động rà soát sự bất cập, chồng chéo giữa các luật khung hiện có của TTBĐS như: Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Quy hoạch, Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Đấu thầu...

3.2.2. Chính quyền thành phố Hồ Chí Minh rà soát những văn bản hiện có nhằm phát hiện những bất hợp lý, chồng chéo để tạo căn cứ cho sửa đổi, bổ sung

Đây là nhóm giải pháp cần làm ngay. Do các văn bản pháp lý liên quan đến TTBĐS nói chung và TTNOTM nói riêng rất nhiều và được ban hành trong các thời kỳ khác nhau nên mức độ chồng chéo, mâu thuẫn với nhau khá lớn. Chính quyền TP.HCM cần tiên phong

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

xây dựng và triển khai thực hiện khẩn trương Đề án rà soát các văn bản pháp lý hiện có liên quan đến TTNOTM. Cần thu hút những

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

người trực tiếp tác nghiệp với các văn bản pháp lý này để họ cung cấp thông tin vướng mắc thực tế khi áp dụng chúng. Chú ý lấy ý kiến của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, của nhân viên môi giới, nhân viên ngân hàng cho vay thế chấp BĐS... để phát hiện các bất hợp lý thực tế của hệ thống văn bản pháp lý hiện nay. Ngoài ra, cần thu hút các chuyên gia, các nhà khoa học tham gia thảo luận để phân tích hệ thống văn bản pháp lý hiện có, từ đó rút ra những điểm hợp lý, chưa hợp lý, nhất là những nội dung mâu thuẫn, chồng chéo.

3.2.3. Nâng cao chất lượng và đề cao trách nhiệm tuân thủ các công cụ, chính sách quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.2.3.1. Nâng cao chất lượng và đề cao trách nhiệm tuân thủ quy hoạch, kế hoạch

3.2.3.2. Sửa đổi, hoàn thiện chính sách tài chính điều tiết thị trường nhà ở thương mại ở thành phố Hồ Chí Minh

3.2.4. Nâng cao năng lực bộ máy quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.2.4.1. Kiện toàn mô hình tổ chức bộ máy quản lý nhà nước đối với TTNOTM

3.2.4.2. Tích cực đào tạo, sử dụng cán bộ quản lý TTNOTM chuyên nghiệp

3.2.4.3. Cải cách thủ tục hành chính trong quản lý nhà nước đối với TTNOTM tại TP.HCM

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

3.2.5. Nhóm giải pháp về cung ứng dịch vụ công trên thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

3.2.5.1. Xây dựng các tổ chức hỗ trợ và cung ứng thông tin cho TTNOTM

3.2.5.2. Cung ứng một số dịch vụ công cho TTNOTM

3.2.6. Kiểm tra, kiểm soát và giải quyết các tranh chấp trên thị trường nhà ở thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh

TP.HCM cần đi đầu thành lập cơ quan (hoặc bộ phận) thanh tra TTNOTM nhằm kiểm soát các hoạt động thị trường, hoạt động của sàn giao dịch NOTM. Đồng thời, Thành phố cần kiện toàn bộ máy, cán bộ cơ quan thanh tra, giám sát hoạt động của các sàn và TTNOTM để phát hiện và xử lý kịp thời những hành vi vi phạm, lách luật của các chủ thể tham gia.

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

KẾT LUẬN

Nhiệm vụ của Nhà nước khi quản lý TTNOTM là tạo dựng khung khổ pháp lý phù hợp để thị trường vận hành và phát triển hiệu quả. Trên cơ sở khung pháp lý đó Nhà nước sử dụng các công cụ riêng có của mình như quy hoạch, kế hoạch, chính sách tài chính, dịch vụ công để điều tiết, định hướng và chế định các phương thức giao dịch trên thị trường. Để làm được điều này Nhà nước cần bộ máy và công chức có năng lực quản lý TTNOTM cũng như cần tiến hành công việc kiểm tra, đánh giá một cách thích đáng.

Để TTNOTM hoạt động có hiệu quả, quản lý của nhà nước, một mặt, phải tạo được các điều kiện cần thiết để thị trường phát huy vai trò của nó trong việc phân bổ và sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai và đáp ứng các nhu cầu về hàng hóa NOTM với giá cả hợp lý, chi phí giao dịch thấp. Mặt khác, Nhà nước phải dùng những công cụ, biện pháp can thiệp vào TTNOTM một cách phù hợp nhằm đảm bảo mục tiêu công bằng xã hội và dùng chính vai trò, chức năng của thị trường này để giải quyết các chính sách xã hội, kích thích các thị trường khác phát triển lành mạnh theo định hướng XHCN.

Tuy nhiên, không phải Nhà nước có thể làm tất cả những gì nó muốn. QLNN đối với TTNOTM chịu ảnh hưởng của thể chế chính trị, của cơ cấu quyền lực Nhà nước, của thực trạng phát triển kinh tế xã hội, của tập quán dân cư cũng như nhiều yếu tố khác.

Nếu các định hướng và giải pháp nêu trên được thực hiện, chúng tôi tin tưởng rằng TTNOTM trên địa bàn TP.HCM sẽ vận hành hiệu quả và phát triển theo mục tiêu mà Thành phố mong muốn

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại luanvantot.com

Dịch vụ viết luận văn trọn gói website: luanvantot.com
Zalo/tele 0934573149

Tham khảo miễn phí các tài liệu khác tại
luanvantot.com