

Tác động của chính quyền đô thị điện tử đến hoạt động quản lý bất động sản đô thị trong bối cảnh chuyển đổi số

Nguyễn Quốc Long¹, Chu Thị Khánh Ly², Nguyễn Quỳnh Nga^{2,*}

¹Trường Đại học Mở - Địa chất

²Học viện Hành chính Quốc gia

TÓM TẮT

Quá trình đô thị hóa đang ngày càng diễn ra mạnh mẽ tại hầu khắp các quốc gia trên thế giới, trong đó có Việt Nam. Xây dựng chính quyền đô thị điện tử với bản chất là thay đổi phương thức quản lý từ môi trường truyền thống sang môi trường điện tử, đem đến nhiều cơ hội cũng như thách thức cho hoạt động quản lý bất động sản đô thị. Nghiên cứu này chỉ ra những tác động của chính quyền đô thị điện tử đối với công tác quy hoạch, phương thức quản lý cũng như năng lực của chủ thể quản lý và cơ chế tài chính trong quản lý bất động sản đô thị. Đứng trước những tác động đó, tác giả đề xuất ba nhóm kiến nghị cơ bản, tập trung vào hoàn thiện thể chế pháp luật, phát triển công nghệ và nâng cao trình độ nhân lực, nhằm hướng đến quản lý bất động sản đô thị bền vững.

Từ khóa: chính quyền đô thị điện tử; quản lý bất động sản đô thị; chuyển đổi số

1. Một số vấn đề cơ bản về chính quyền đô thị điện tử

Chính quyền đô thị điện tử (ĐTĐT) là một trong những phương thức lãnh đạo, vận hành mới, thích ứng với sự thay đổi trong bối cảnh chuyển đổi số. Ở hầu hết các quốc gia, khu vực đô thị luôn đi đầu trong việc chuyển đổi số nền hành chính, là khu vực tiên phong và dẫn dắt trong việc xây dựng chính quyền điện tử so với khu vực nông thôn và các khu vực khác.

Có nhiều cách tiếp cận khác nhau đối với chính quyền ĐTĐT:

- Từ góc độ tổ chức: Chính quyền ĐTĐT là bộ máy chính quyền được tổ chức ở đô thị, vận hành hoạt động trên internet và thông qua các công nghệ viễn thông tin học. Nó không chỉ đơn thuần là việc đưa các dịch vụ công lên internet hay việc thực thi các thủ tục hành chính trên internet, chính quyền ĐTĐT điện tử đòi hỏi sự thay đổi căn bản trong cách nhìn về các chính sách, quy định, quy trình hoạt động của chính quyền đô thị, hướng đến cải thiện hiệu năng hoạt động nội bộ của chính quyền đô thị cũng như thay đổi bản chất và chất lượng các hoạt động giao tiếp giữa chính quyền đô thị và người dân, doanh nghiệp.

- Từ góc độ thời gian: Chính quyền ĐTĐT là việc chuyển tải các dịch vụ thông tin bằng phương tiện điện tử tới các doanh nghiệp và công dân 24 giờ một ngày, 7 ngày một tuần.

- Từ góc độ công nghệ: Chính quyền ĐTĐT là việc các cơ quan chính quyền đô thị sử dụng công nghệ thông tin như: mạng diện rộng, internet, các phương tiện di động để quan hệ với các công dân, giới doanh nghiệp và bản thân các cơ quan hành chính nhà nước (Bộ Nội vụ, 2018).

Từ những góc độ tiếp cận nói trên, có thể hiểu “Chính quyền đô thị điện tử” là mô hình chính quyền áp dụng trong quản lý đô thị, bản chất là việc ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ số vào quá trình cải cách hành chính, nhằm điều hành hiệu quả hơn và cung cấp dịch vụ tốt hơn cho người dân tại đô thị. Chính quyền đô thị điện tử bao gồm việc tự động hóa, số hóa các thủ tục, giấy tờ hiện hành và qua đó sẽ tạo ra phong cách lãnh đạo mới, các cách thức mới trong việc xây dựng và quyết định chiến lược, giao dịch kinh doanh, lắng nghe ý kiến của cộng đồng cũng như trong việc tổ chức và cung cấp thông tin, nhằm hướng đến mục tiêu cao nhất là vì lợi ích của người dân tại đô thị.

Xây dựng chính quyền điện tử tại đô thị cũng cần tính đến những yếu tố đặc trưng của khu vực đô thị như tính đồng bộ, liên thông trong quản lý. Đặc biệt, trình độ phát triển kinh tế xã hội và tính chất hiện đại, tốc độ tăng trưởng trong đời sống đô thị cũng khiến cho việc xây dựng mô hình chính quyền điện tử tại đây trở nên cấp thiết hơn các khu vực khác.

Chính quyền ĐTĐT có cấu trúc quản trị chủ động và cởi mở với tất cả các chủ thể tham gia, nhằm tối đa hóa hiệu quả kinh tế - xã hội và sinh thái của các đô thị, lấy yếu tố phục vụ con người làm trung tâm: tập trung vào người dùng, tập trung vào mối liên hệ giữa người dân và các bên liên quan khác. Vì vậy,

* Tác giả liên hệ:

Email: nganq@napa.vn

muốn xây dựng chính quyền ĐTĐT thành công thì chính quyền cần thay đổi phương thức quản trị, tạo thuận lợi trong sự kết nối giữa con người với nhau trong đời sống xã hội đô thị.

Bên cạnh đó, chính quyền ĐTĐT là nội dung trọng tâm, là yếu tố cốt lõi, chi phối hiệu quả việc tiến hành của các nội dung khác trong quá trình xây dựng đô thị thông minh. Ngược lại, đô thị thông minh khi được triển khai, và xây dựng lại tạo điều kiện, môi trường để vận hành chính quyền ĐTĐT một cách hiệu quả (Nguyễn Quỳnh Nga và nnk, 2024).

2. Tác động của chính quyền đô thị điện tử đến hoạt động quản lý bất động sản đô thị

2.1. Tác động đến công tác quy hoạch đô thị

Xây dựng chính quyền ĐTĐT ảnh hưởng trực tiếp đến công tác quy hoạch đô thị, thiết kế cơ sở hạ tầng đô thị, nhằm đáp ứng được các nhu cầu của đời sống xã hội và phát triển đô thị bền vững. Theo đó, quy hoạch đô thị trong bối cảnh xây dựng chính quyền ĐTĐT thực chất là một quá trình chuyển đổi từ phương thức quy hoạch đô thị truyền thống sang phương thức quy hoạch sử dụng công nghệ thông tin và truyền thông, hướng đến quy hoạch đô thị thông minh. Điều này giúp cho chính quyền đô thị các địa phương phát huy được các nguồn tiềm năng, lợi thế về vị trí, các mối liên hệ vùng, tài nguyên đất đai, cảnh quan môi trường, con người, đồng thời cũng tăng khả năng dự báo ngắn và dài hạn để xác định tầm nhìn, hướng phát triển mong muốn trong tương lai nhằm đạt tới đô thị hiện đại, văn minh, có bản sắc. Đồng thời giúp quản lý tốt thị trường bất động sản đô thị.

Dựa trên ứng dụng công nghệ hiện đại, chính quyền ĐTĐT thuận lợi trong thực hiện công tác quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đô thị theo hướng đô thị thông minh, thông qua đó điều phối hoạt động quy hoạch cũng như hoạt động kinh doanh bất động sản tại đô thị, đảm bảo sự hài hòa lợi ích giữa các bên liên quan, làm cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, đô thị phát triển có chất lượng và bền vững. Năm 2022 tỷ lệ đô thị hóa toàn quốc ước đạt 41,7%, tăng 1,2% so với năm 2021. Cùng với đó, tỷ lệ lập quy hoạch chung đô thị đạt 100%; tỷ lệ lập quy hoạch phân khu đối với 22 đô thị loại I và II đô thị loại đặc biệt đạt khoảng 79%; tỷ lệ lập quy hoạch chi tiết bình quân cả nước đạt khoảng 39% so với diện tích đất xây dựng đô thị (<http://nhipsongkinhte.toquoc.vn/dia-phuong-co-ty-le-do-thi-hoa-cao-nhat-ca-nuoc>).

Quy hoạch đô thị thông minh có khả năng giúp cho nhà quản lý, nhà đầu tư hoặc người dân tra cứu và cùng tham gia vào quá trình quản lý thực hiện, giúp minh bạch quá trình tham gia và tăng tính hợp tác, đối tác trong phát triển đô thị. Điều này tránh các tình huống các nhà đầu tư không biết thông tin quy hoạch và do đó các cơ hội đầu tư có thể bị bỏ lỡ, gây thiệt hại cho cả địa phương và nhà đầu tư. Hoặc tình huống thông tin quy hoạch rơi vào tay một số ít nhóm người có thể gây ra hiện tượng đầu cơ, lũng đoạn thị trường, đẩy các sản phẩm quy hoạch là nhà ở, các không gian định cư trở thành các không gian không được thực hiện chức năng của nó mà chỉ là sản phẩm của đầu cơ để thu lợi ích cho một nhóm người. Thông tin quy hoạch tích hợp với các thông tin thực sẽ giúp nhà quản lý quản lý liên tục, trực tiếp các tình huống thay đổi so với quy hoạch để quản lý và xử lý kịp thời, tránh hiện tượng làm trái quy hoạch và phá vỡ không gian cảnh quan đô thị. Điều chỉnh quy hoạch cục bộ có thể đề nghị áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị và tạo ra sự quá tải.

Trong xu hướng xây dựng Chính phủ điện tử và Chính phủ số hiện nay, việc triển khai mô hình chính quyền ĐTĐT trở thành một trong những nhiệm vụ trọng tâm. Trong đó, công tác quy hoạch đô thị thông minh là một nội dung quan trọng, đòi hỏi phải có hành lang pháp lý đầy đủ để thực hiện quản lý bất động sản an toàn, bền vững. Trên tinh thần của Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2019 và Quyết định số 1398/QĐ-TTg ngày 16/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ trong lĩnh vực xây dựng, quy hoạch, phát triển đô thị, Bộ Xây dựng đã có các văn bản hướng dẫn và đề nghị các địa phương thực hiện đăng tải thông tin hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị Việt Nam lên Cổng thông tin điện tử quốc gia về quy hoạch xây dựng để công khai thông tin hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Đến nay, có khoảng 1.500 đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được công khai trên Cổng thông tin điện tử quốc gia (https://www.tapchiconsan.org.vn/media-story/-asset_publisher/V8hnp4dK31Gf/content/nang-cao-chat-luong-quy-hoach-va-quan-ly-phat-trien-do-thi-dua-tren-cac-nguyen-tac-cong-khai-minh-bach-co-su-tham-gia-cua-nguoi-dan). Thực tế cho thấy quy hoạch đô thị chính là giải pháp để cân bằng các nhu cầu đô thị tốt nhất nhằm đáp ứng hài hòa mọi nhu cầu phát triển KT - XH và bảo vệ môi trường, chứ không để cho thị trường bất động sản đô thị vì chạy theo lợi nhuận mà lấn át các mặt phát triển khác. Quy hoạch đô thị là yếu tố quan trọng thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản đô thị và ngược lại (Trương Văn Quảng, 2021). Bên cạnh đó, nhiều đồ án quy hoạch chung có sự tham gia của tư vấn quốc tế nên chất lượng quy hoạch được nâng cao, đáp ứng tốt các nhu cầu phát triển đô thị và quản lý bất động sản đô thị.

2.2. Tác động đến phương thức quản lý bất động sản đô thị

Chính quyền ĐTĐT tác động trực tiếp đến phương thức quản lý bất động sản trên môi trường số.

Thứ nhất, chính quyền ĐTTĐT giúp xây dựng cơ sở dữ liệu về bất động sản. Các trường dữ liệu giúp thu thập, xử lý thông tin, phân loại bất động sản cập nhật và chính xác. Điều này còn giúp thị trường bất động sản phát triển minh bạch, tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước dễ dàng tìm hiểu cơ hội đầu tư; đồng thời sẽ chống đầu cơ, "thổi giá" trên thị trường.

Thứ hai, chính quyền ĐTTĐT đảm bảo việc cung ứng các dịch vụ hành chính công đơn giản, để các cá nhân, tổ chức, các doanh nghiệp thuận tiện trong các giao dịch bất động sản. Việc áp dụng công nghệ số sẽ làm giảm chi phí, tăng hiệu quả kinh doanh, minh bạch dữ liệu, gợi mở các giải pháp, xu hướng công nghệ thông tin trong quản lý bất động sản đô thị. Chính quyền ĐTTĐT ban hành các quy định hướng dẫn, khuyến khích doanh nghiệp bất động sản áp dụng công nghệ hiện đại trong việc phát triển các dự án, thúc đẩy thị trường bất động sản đô thị tại địa phương vận động, bắt kịp xu hướng quản trị đô thị trên thế giới. Vì vậy, chính quyền ĐTTĐT sẽ giúp nâng cao hiệu quả quản lý nhằm phát triển thị trường bất động sản đúng hướng, lành mạnh cũng như góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống đô thị.

Thứ ba, chính quyền ĐTTĐT đặt nền tảng ứng dụng các công nghệ hiện đại trong quản lý bất động sản đô thị. Hiện nay, bên cạnh những tài liệu truyền thống như trích lục đất, bản đồ địa chính thể hiện vị trí mặt bằng của đất đai, nhà cửa, thì nhiều ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý đô thị được chính quyền ĐTTĐT sử dụng và mang lại hiệu quả tối ưu. Ví dụ, hệ thống bản đồ 3D với các mức độ chi tiết (LoD) khác nhau cung cấp các bức vẽ kỹ thuật cụ thể, trực quan về các đối tượng bất động sản đô thị. Bản đồ 3D với mức độ chi tiết LoD3 cho thấy toàn cảnh các tầng của một tòa nhà; mức độ chi tiết LoD4 cho biết các phương thức kiến trúc và nội thất của từng ngôi nhà, căn hộ. Mô hình quản lý bất động sản đô thị BIM (Building Information Modelling) mô tả chi tiết tòa nhà bất động sản, kết hợp với các thông tin không gian về địa hình, về cơ sở hạ tầng trong khu vực lân cận..., là công cụ hiệu quả trong công tác quản lý đô thị thông minh.

Một mô hình ứng dụng khác được sử dụng hiện nay như Mô hình 3D thông tin không gian đô thị. Theo đó, dữ liệu không gian thế giới thực đô thị có thể được thể hiện theo các mô hình khác nhau như: mô hình bản đồ trực giao (Image Model) từ ảnh hàng không hoặc ảnh vệ tinh, mô hình cảnh quan LCM (Digital Landscape Model), bản đồ số LCM (Digital Cartographic Model) và mô hình 3D. Nhằm mục đích nhất thể phương pháp mô hình hóa và thuận tiện cho việc trao đổi chia sẻ thông tin, Tổ chức Địa không gian mở OGC (Open Geospatial Consortium) đã ban hành tiêu chuẩn quốc tế CityGML. Theo CityGML, mô hình 3D đô thị được chia làm 5 mức chi tiết LoD (Level of Detail). Sự phân loại này dựa trên tính phức tạp hình học của đối tượng và yêu cầu độ chính xác của mô hình (G. Navratil, and P. Fogliaroni, 2014). Mô hình 3D cũng là công cụ quản lý quyền sở hữu bất động sản đô thị, là cơ sở xác định quyền sở hữu không gian AR (Air Right) kể cả trên và dưới mặt đất. Đây là một trong những công cụ hỗ trợ hiệu quả cho công tác quy hoạch và quản lý đô thị thông minh (Võ Chí Mỹ và nnk, 2018). Bên cạnh đó, ước tính gần 80% các quyết định trong quy hoạch và quản lý đô thị đều phải dựa vào phân tích dữ liệu và thông tin địa không gian. Dữ liệu địa không gian đóng vai trò quan trọng và là cơ sở phát triển các loại hình hệ thống ICT (<https://www.vista.gov.vn/news/khoa-hoc-ky-thuat-va-cong-nghe/quy-hoach-va-quan-ly-do-thi-thong-minh-vai-tro-cua-du-lieu-dia-khong-gian-1316.html>).

Như vậy, sự thay đổi phương thức quản lý bất động sản đô thị của chính quyền ĐTTĐT sẽ tạo nên sự bình đẳng đối với mọi đối tượng tham gia (người dân, doanh nghiệp). Khi mọi quy trình, thủ tục hành chính được đơn giản hóa, công bố công khai trên môi trường điện tử sẽ giúp người dân, doanh nghiệp dễ dàng tham gia thực hiện các hoạt động kinh doanh bất động sản hoặc tiến hành các hoạt động thiết kế xây dựng, nhằm hạn chế tối đa tình trạng sách nhiễu, hách dịch cửa quyền, độc quyền thông tin của một phận cán bộ, công chức, tạo sự đồng thuận xã hội, qua đó củng cố niềm tin và xây dựng uy tín, hình ảnh của chính quyền đối với người dân, xã hội.

2.3. Tác động đến năng lực của chủ thể quản lý bất động sản đô thị

Chủ thể quản lý bất động sản đô thị là hệ thống các cơ quan hành chính nhà nước được phân công theo lĩnh vực và phạm vi quản lý. Việc xây dựng chính quyền ĐTTĐT trực tiếp tạo áp lực để người công chức thực hiện quản lý phải học tập, nâng cao trình độ, năng lực để thích ứng trong bối cảnh mới. Theo cách này, xây dựng chính quyền ĐTTĐT có thể ảnh hưởng đến năng lực thiết kế chính sách của các chủ thể quản lý bất động sản đô thị theo hướng tăng cường năng lực số, văn hóa số.

Bên cạnh đó, mô hình chính quyền ĐTTĐT giúp cho các chủ thể quản lý bất động sản nâng cao năng lực kiểm soát các hoạt động kinh doanh bất động sản đô thị. Khi các thiết chế về cơ sở hạ tầng và kiến trúc thượng tầng của chính quyền đô thị điện tử được đảm bảo, hoạt động kinh doanh bất động sản ở các đô thị sẽ bộc lộ ở các hình thái mới mẻ, đa dạng về phương thức và phức tạp ở các mức độ. Điều này cũng có thể tạo nên sự lũng đoạn thị trường kinh doanh bất động sản như: tình trạng thổi giá bất động sản, giao dịch điện tử ảo thông qua hoạt động mua - bán, cung cấp các quy trình thủ tục, hồ sơ giấy tờ giả mạo; mất an toàn an ninh thông tin trong hoạt động kinh doanh bất động sản,... Lúc này, để kiểm soát được các hoạt

động kinh doanh bất động sản đô thị, đòi hỏi trình độ, năng lực của chính quyền ĐTTĐT phải đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong thực tế quản lý. Việc chính quyền đô thị địa phương tăng cường các ứng dụng công nghệ, thông tin và truyền thông, AI, thiết lập được hệ sinh thái kinh doanh bất động sản trên môi trường số sẽ giúp cho các hoạt động kinh doanh bất động sản diễn ra công khai, minh bạch và công bằng, bình đẳng, hạn chế tình trạng tham nhũng.

Thực tế hiện nay, năng lực của chủ thể quản lý bất động sản đô thị ở một số nơi còn hạn chế do không được đào tạo đúng chuyên ngành phù hợp. Ví dụ người có bằng kiến trúc sư công trình (chuyên ngành đào tạo Kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp) nhưng lại hành nghề thiết kế quy hoạch xây dựng hoặc chủ trì lập đồ án quy hoạch xây dựng là chưa phù hợp và chưa đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ (<https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/70048/quy-hoach-do-thi-thong-minh-huong-phat-trien-ben-vung.aspx>).

Trước yêu cầu khắt khe về tính chính xác và kịp thời của chính quyền ĐTTĐT, cần có chiến lược nhân lực dài hơn để cải thiện và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực quản lý bất động sản đô thị.

2.4. Tác động đến cơ chế tài chính trong quản lý bất động sản đô thị

Sự thay đổi phương thức quản lý của chính quyền ĐTTĐT tác động đến phương thức quản lý tài chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đô thị. Các đô thị muốn thu hút đầu tư phát triển, trước tiên cần khai thác là các nguồn lực “nội sinh”, là những tài nguyên nằm trong tầm tay của các đô thị, là tài sản đất đai, năng lực sản xuất và năng lực tài chính. Trong quá trình thu hút này, Nhà nước cần quan tâm, can thiệp (ở mức độ cần thiết) nhằm hạn chế các điểm yếu của thị trường bất động sản bằng các chính sách và biện pháp kinh tế, khi thật cần thiết thì cũng phải dùng đến các công cụ pháp lý và hành chính. Chính quyền ĐTTĐT với hệ thống dữ liệu phong phú và cập nhật theo “thời gian thực” giúp kịp thời xây dựng công cụ để thực hiện điều tiết, can thiệp một cách phù hợp với các nguyên tắc quản lý. Việc này sẽ giúp hạn chế được tình trạng quan liêu, duy ý chí, lạm dụng quyền lực, can thiệp quá sâu vào các hoạt động thị trường khiến động lực phát triển bị hạn chế, thậm chí có thể bị triệt tiêu.

Thông qua các giao dịch điện tử, các hoạt động kinh doanh bất động sản đô thị được đảm bảo công bằng, bình đẳng. Chẳng hạn, chính quyền ĐTTĐT giúp đảm bảo quyền tài sản thông qua đăng ký đất đai và có một hệ thống cho phép cập nhật định kỳ thông tin về tài sản và quyền sở hữu tài sản. Qua các công cụ này có thể tạo ra nhiều doanh thu hơn từ thuế tài sản và “thuế cải thiện”, đồng thời, hướng các nguồn lực đó vào việc cải thiện nhà ở cho người dân và bù đắp thu nhập cho chủ sở hữu thông qua các mô hình tái cấu trúc đất đai.

3. Một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước của chính quyền đô thị điện tử đối với hoạt động quản lý bất động sản đô thị

Một là, hoàn thiện hành lang pháp lý về quản lý bất động sản đô thị trong bối cảnh chuyển đổi số. Môi trường pháp lý có vai trò quan trọng trong việc thu hút các nhà đầu tư nước ngoài. Khi hệ thống pháp luật đồng bộ, thủ tục đầu tư đơn giản và nhiều chính sách khuyến khích, đảm bảo quyền lợi cho các nhà đầu tư sẽ giúp thu hút được sự đầu tư phát triển đô thị và kinh doanh bất động sản.

Hoàn thiện pháp luật về quản lý bất động sản đô thị cần thực hiện theo hướng đơn giản hóa thủ tục, tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư; phân cấp, phân quyền, nâng cao quyền hạn nhiều hơn cho các tỉnh, thành phố, đô thị trong quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp FDI; công khai rộng rãi các kế hoạch phát triển kinh tế, tập trung hướng dẫn đầu tư nước ngoài vào các ngành được khuyến khích phát triển; hệ thống pháp luật đồng bộ, đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư và thường xuyên bổ sung, sửa đổi Luật đầu tư đảm bảo tính thực thi và quyền lợi của các quốc gia và nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, các địa phương cần xây dựng chiến lược quản lý bất động sản đô thị mang tính dài hơi, thể hiện tầm nhìn lập pháp và quy hoạch, trên cơ sở xác định rõ nhiệm vụ và mục tiêu cụ thể cho từng giai đoạn. Các nội dung này cần được tính toán dựa trên luận điểm khoa học thuyết phục và hệ thống thông tin, dữ liệu phong phú, chính xác, để đưa ra các phương án chính sách một cách thận trọng và phù hợp với bối cảnh từng địa phương.

Hai là, đẩy mạnh quá trình chuyển đổi số và tăng cường việc ứng dụng công nghệ thông tin vào quá trình quản lý bất động sản đô thị. Đối với công tác quy hoạch đô thị cần thực hiện giải pháp hỗ trợ quản lý quy hoạch đô thị thông minh như: Phát triển nền tảng phân tích dữ liệu thông minh, xây dựng kho cơ sở dữ liệu trên những nền tảng tích hợp và có khả năng chia sẻ dữ liệu chuyên ngành về không gian đô thị, đất đai, công trình, nhà ở, cây xanh, điện chiếu sáng, cấp thoát nước... Các cơ sở dữ liệu sẽ được lập thành các bản đồ công trình xây dựng nhà ở, quy hoạch, cây xanh, điện chiếu sáng, cấp thoát nước trên nền bản đồ GIS nhằm phục vụ công tác quản lý nhà nước và công khai thông tin cho người dân, doanh nghiệp.

Kết nối với kho tài liệu và dữ liệu mở; thiết lập các hệ thống như: hệ thống thông tin quy hoạch - công cụ hỗ trợ cung cấp thông tin quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch (có sự tham gia) như hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu quản lý quy hoạch, kiến trúc xây dựng trên nền GIS; hệ thống số hóa các công trình

kiến trúc trong thành phố và lưu trữ tại cơ sở dữ liệu dùng chung; hệ thống đưa ra giải pháp tích hợp về không gian đô thị; hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về hạ tầng kỹ thuật đô thị [9].

Xây dựng và cập nhật thường xuyên ngân hàng dữ liệu kinh tế – xã hội, thị trường bất động sản..., phục vụ công tác lập quy hoạch đô thị, đồng thời đề án quy hoạch là hồ sơ khả dĩ nhằm hỗ trợ và dẫn dắt quá trình phát triển theo định hướng thiết kế. Để thực hiện nhiệm vụ này, nên học tập kinh nghiệm của các nước đi trước (Hong Kong, Singapore, Thái Lan,...) là thành lập cơ quan có khả năng tích hợp dữ liệu và đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý và hiệu quả.

Bên cạnh đó, cần nghiên cứu và tiếp nhận chuyển giao những thành tựu công nghệ mới, đặc biệt trong lĩnh vực đảm bảo an toàn, bảo mật thông tin khi thực hiện quản lý bất động sản đô thị. Việc giữ gìn nguyên vẹn và khai thác được giá trị của khối dữ liệu bất động sản đô thị là trách nhiệm hàng đầu của chính quyền ĐTTĐT. Vì vậy, việc nghiên cứu và hợp tác quốc tế nhằm học tập, thụ hưởng có chọn lọc tinh hoa công nghệ tiên tiến của thế giới là giải pháp quan trọng trong việc đảm bảo hiệu quả quản lý bất động sản đô thị trong bối cảnh chuyển đổi số.

Ba là, nâng cao trách nhiệm của người đứng đầu chính quyền ĐTTĐT và năng lực của cán bộ, công chức trong quản lý bất động sản đô thị. Tiếp tục đẩy mạnh việc bồi dưỡng, trang bị kiến thức về công nghệ thông tin cho đội ngũ công chức trực tiếp quản lý bất động sản đô thị và các lĩnh vực liên quan. Nâng cao nhận thức của cán bộ, công chức, viên chức về mức độ quan trọng của việc bảo đảm an toàn thông tin trong giao dịch trên môi trường điện tử. Thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo, tập huấn, tuyên truyền về công tác bảo đảm an toàn, an ninh thông tin trong hoạt động của cơ quan nhà nước.

Bên cạnh đó, nguồn lực con người luôn là vấn đề trọng tâm, then chốt. Vì vậy, cần quan tâm việc tuyển dụng, sử dụng và chế độ đãi ngộ đối với đội ngũ công chức chuyên trách địa chính-xây dựng ở hệ thống chính quyền các cấp sao cho phù hợp và tạo được động lực làm việc. Tuyển dụng công khai, khách quan, sử dụng đúng người-đúng việc và chế độ đãi ngộ thỏa đáng để công chức có đủ động lực làm việc, không rơi vào các cạm bẫy lợi ích, đảm bảo quyền bình đẳng cho xã hội khi tiếp cận thông tin và chính sách quản lý bất động sản.

Ngoài ra, cần nâng cao trình độ cho đội ngũ người lao động ở các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên cơ sở định hướng chiến lược, tăng cường tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật, tập huấn kiến thức về bất động sản đô thị; tăng cường kiểm tra, giám sát nhằm sớm phát hiện và can thiệp kịp thời các vấn đề khó khăn, tiêu cực trong hoạt động quản lý và kinh doanh bất động sản đô thị.

4. Kết luận

Chính quyền đô thị điện tử là một xu hướng tất yếu, khách quan trong tiến trình xây dựng và phát triển đô thị theo hướng hiện đại. Việc chuyển đổi môi trường quản lý truyền thống sang môi trường điện tử tác động không nhỏ đến phương thức quy hoạch và quản lý bất động sản đô thị, cũng như năng lực của chủ thể quản lý và cơ chế tài chính. Tác động này chủ yếu theo hướng tích cực, nhưng bên cạnh đó cũng sản sinh không ít những vấn đề thách thức, khó khăn cho chính quyền đô thị điện tử, đặc biệt trong việc đảm bảo sự đồng bộ dữ liệu và an toàn, an ninh thông tin trên môi trường điện tử. Để phát huy được giá trị và quản lý bền vững bất động sản đô thị, chính quyền đô thị điện tử cần tiến hành đồng bộ nhiều giải pháp, trong đó trọng tâm vào giải pháp hoàn thiện thể chế pháp luật, phát triển công nghệ và nâng cao trình độ nhân lực.

Tài liệu tham khảo

- Bộ Nội vụ, 2018, *Tài liệu Bồi dưỡng ngạch chuyên viên chính*.
- Nguyen Quynh Nga, Chu Thi Khanh Ly, Nguyen Van Hau, Dang Thi Thu Phuong (2024), “Building and developing smart Cities in Ho Chi Minh City, Vietnam - Current situation and Solutions”, *International Journal of Religion*, vol 5 no 7 (2024)
- Trương Văn Quảng, 2021. Thị trường bất động sản và không gian sống trong đô thị. *Tạp chí quy hoạch xây dựng* (số 109+110)
- G. Navratil, and P. Fogliaroni. Visibility Analysis in 3D Cadaster. *International FIG 3D Cadastre Workshop, Dubai, 2014*.
- Võ Chí Mỹ, Nguyễn Quốc Long, Võ Ngọc Dũng, Cao Xuân Cường, (2018). Quy hoạch và quản lý đô thị thông minh: vai trò của dữ liệu địa không gian, *Tạp chí Trường ĐHSP TPHCM Tập 15, Số 11b* (2018): 5-12
<http://nhipsongkinhte.toquoc.vn/dia-phuong-co-ty-le-do-thi-hoa-cau-nhat-ca-nuoc>
https://www.tapchiconsan.org.vn/media-story/-/asset_publisher/V8hnp4dK31Gf/content/nang-cao-chat-luong-quy-hoach-va-quan-ly-phat-trien-do-thi-dua-tren-cac-nguyen-tac-cong-khai-minh-bach-co-su-tham-gia-cua-nguoi-dan
<https://www.vista.gov.vn/news/khoa-hoc-ky-thuat-va-cong-nghe/quy-hoach-va-quan-ly-do-thi-thong-minh-vai-tro-cua-du-lieu-dia-khong-gian-1316.html>
<https://moc.gov.vn/tl/tin-tuc/70048/quy-hoach-do-thi-thong-minh-huong-phat-trien-ben-vung.aspx>

ABSTRACT

The impact of E-government on urban real estate management in the context of digital transformation

Nguyen Quoc Long¹, Chu Thi Khanh Ly², Nguyen Quynh Nga²

¹*Hanoi University of Mining and Geology*

²*National Academy of Public Administration*

Urbanisation has been increasingly common in most countries around the world, including Vietnam. The establishment of electronic-government with essentially transforming management methods from traditional to electronic environments, brings both opportunities and challenges to the real estate management of urban areas. This study highlights the impacts of the e-government on urban planning, management methods, the capacity of management entities, and financial mechanisms in the field of urban real estate management. In response to these impacts, the author proposes three basic groups of recommendations, focusing on improving legal institutions, developing technology, and enhancing human resource capabilities, aiming towards the sustainable urban real estate management.

Keywords: E-government; urban real estate management; digital transformation