

NHÀ Ở XÃ HỘI –

Từ kinh nghiệm thực tế tại Thượng Hải

gợi ý cho nhà ở xã hội tại Việt Nam

Bài đăng **Tạp chí Kiến trúc** – Hội Kiến trúc sư Việt Nam, tháng 5/2013

TS. KTS. **Ngô Lê Minh**

Nhà ở xã hội là loại nhà ở dành cho những gia đình nghèo, có thu nhập trung bình thấp, được thuê hoặc mua với giá ưu đãi, người mua phải đáp ứng một số điều kiện đặc thù do chính quyền thành phố quy định, và tuân theo các quy định và pháp luật của Nhà nước. Ý nghĩa quan trọng của nhà ở xã hội là cải thiện điều kiện sống của người dân đô thị có thu nhập trung bình thấp, góp phần ổn định và cân bằng xã hội, đồng thời thúc đẩy công nghiệp hóa xây dựng nhà ở. Bài viết này giới thiệu một số kinh nghiệm thực tiễn về quy hoạch, thiết kế kiến trúc cũng như các đặc điểm chính của nhà ở xã hội tại thành phố Thượng Hải – Trung Quốc. Đây sẽ là những kinh nghiệm quý báu có thể tham khảo trong việc quy hoạch và xây dựng các công trình nhà ở xã hội tại Việt Nam nói chung và thủ đô Hà Nội nói riêng trong tương lai.

1. Khái niệm và đối tượng áp dụng

a) **Khái niệm về nhà ở xã hội** tại Trung Quốc và sự khác biệt so với các nước trong khu vực

Nhà ở xã hội là loại nhà ở đặc thù được xây dựng tại các đô thị lớn của Trung Quốc, dành cho một số đối tượng đặc biệt sử dụng, tuân theo các quy định và pháp luật của nhà nước, do chính phủ quy hoạch thống nhất và có tiêu chuẩn xây dựng riêng biệt, có thể cho thuê hoặc bán với giá ưu đãi. Tại thành phố Thượng Hải, nhà ở xã hội là loại hình nhà ở dành cho các gia đình nghèo thu nhập trung bình thấp, có thể thuê hoặc mua nhà với giá rẻ. Ý nghĩa của nhà ở xã hội là cải thiện điều kiện sống của người dân đô thị có thu nhập trung bình thấp, góp phần ổn định và cân bằng xã hội, đồng thời thúc đẩy công nghiệp hóa xây dựng nhà ở. So sánh với nhà ở thương mại thì nhà ở xã hội chưa đạt được sự hoàn chỉnh về công năng và chất lượng, bởi vậy chính quyền thành phố Thượng Hải đang từng bước đẩy mạnh công cuộc xây dựng nhà ở xã hội, tiếp tục cải thiện điều kiện sống của nhân dân, và thúc đẩy sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

Tại các nước trong khu vực châu Á, nhà ở thường được chia thành nhà ở công hoặc nhà ở tư nhân. Nhà ở công được chính phủ bao cấp kinh phí xây dựng, còn nhà tư thuộc sở hữu tư nhân không được hưởng ưu đãi nào. Hiện nay, Nhật Bản có loại nhà ở xã hội được gọi là “Nhà ở quốc doanh”, tương tự như nhà ở xã hội cho thuê ở Thượng Hải, nhưng các hộ gia đình không có bất kỳ quyền sở hữu nào. Ngoài ra còn có một loại nhà ở công do chính phủ Nhật quy định một số điều kiện ưu đãi đáng kể, cho phép người dân có thể được sở hữu một phần tài sản. Tại Singapore nhà ở xã hội được gọi là “Nhà tổng hợp”, vừa cho thuê để ở vừa bán hàng. Tên đầy đủ của nhà ở xã hội tại Singapore là Nhà ở xã hội tổng hợp, thực chất chính là nhà ở tập thể dành cho đại bộ phận dân cư Singapore sinh sống. Sau 40 năm lịch sử của loại hình nhà ở này, Singapore đã cải

thiện đáng kể điều kiện sống của dân cư và hình thành thói quen sống tập thể rất văn minh, hiện đại.



Hình 1. Nhà ở xã hội tại Singapore



Hình 2. Nhà ở xã hội tại Nhật Bản



Hình 3. Nhà ở xã hội tại Thượng Hải, Trung Quốc

b) Đối tượng áp dụng và điều kiện đối với nhà ở xã hội

Tại Thượng Hải, mọi gia đình nghèo hoặc đơn thân có thể xin mua hoặc thuê một căn nhà ở xã hội thay vì xin tiền trợ cấp từ chính phủ.

Điều kiện: Gia đình nghèo hoặc đơn thân đảm bảo các điều kiện sau có thể xin thuê hoặc mua nhà ở xã hội:

1. Có 1 người trong gia đình có hộ khẩu tại thành phố. Nếu là đơn thân thì người đó cũng phải có hộ khẩu tại thành phố;
2. Thu nhập bình quân hàng năm của các hộ gia đình hoặc của cá nhân muốn xin trợ cấp liên tục trong 2 năm liền thấp hơn tiêu chuẩn thu nhập bình quân đầu người của thành phố;
3. Tổng tài sản của gia đình hoặc tài sản cá nhân xin trợ cấp không vượt quá giá trị tối thiểu của nhà ở xã hội theo quy định của thành phố;
4. Các thành viên trong gia đình hoặc cá nhân không có bất kỳ hình thức sở hữu nhà đất nào trong thành phố;
5. Tại thời điểm xin trợ cấp, các thành viên trong gia đình hoặc cá nhân không hưởng bất kỳ hình thức trợ cấp nào khác của chính phủ và thành phố;
6. Và các điều kiện khác của thành phố.

c) Phân loại nhà ở xã hội tại Thượng Hải:

- Nhà ở giá rẻ: là loại nhà ở được ưu đãi về thuế, miễn phí cơ sở hạ tầng đô thị và chi phí hành chính khác, dành cho những gia đình nghèo hoặc có thu nhập trung bình thấp nhưng vẫn có khả năng nhất định để trả tiền mua nhà. Hình thức thanh toán có thể trả ngay hoặc trả góp theo kỳ hạn, gia đình mua nhà có quyền sở hữu hạn chế. Diện tích căn hộ khoảng 60m².

- Nhà ở cho thuê: là loại nhà ở xã hội do nhà nước xây dựng và dành cho những gia đình nghèo, thu nhập thấp thuê để ở, người thuê không có quyền sở hữu tài sản. Trong loại này cũng có loại nhà cho thuê cá nhân và nhà cho thuê tập thể. Diện tích căn hộ khoảng 40 - 50m².

- Nhà ở tái định cư: là loại nhà ở do Nhà nước hoặc chính quyền thành phố xây dựng để đền bù, hỗ trợ cho các hộ gia đình tại những khu vực xây dựng hệ thống giao thông đô thị và các dự án

công trình công cộng khác. Đối tượng được tái định cư là dân cư đô thị bị di chuyển địa điểm vì lý do trên và cả nông dân bị thu hồi đất nông nghiệp, và nhà cửa;

- Nhà thương mại hạn chế: tức là loại nhà ở thương mại nhưng có diện tích và chất lượng hạn chế, có thể dành bán cho những người thu nhập thấp và trung bình. Trong mỗi căn nhà ở xã hội, kích thước của phòng nhỏ, nhưng vẫn phải đảm bảo mức độ tiện nghi thoải mái nhất định.

2. Các giai đoạn phát triển của nhà ở xã hội Thượng Hải

Từ khi thành lập nhà nước Trung Hoa đến năm 2010, nhà ở xã hội Thượng Hải đã trải qua 3 giai đoạn phát triển chính:

- Giai đoạn đầu: từ năm 1949 đến giữa những năm 1980, là thời kỳ nhà ở phúc lợi, hệ thống nhà ở công hữu được xây dựng nhiều, hầu hết điều kiện sống của người dân được cải thiện. Nhưng mô hình nhà ở xã hội vẫn còn rất sơ khai, điều kiện sống còn rất hạn chế và còn nhiều vấn đề cần giải quyết;
- Giai đoạn 2: từ năm 1980 đến năm 2000, là thời kỳ chuyển đổi từ nhà ở phúc lợi sang nhà ở theo nền kinh tế thị trường, chính phủ dần mở cửa thị trường nhà đất, áp dụng các chính sách kinh tế thị trường để giải quyết các vấn đề nhà ở, tiêu chuẩn nhà ở xã hội dần tiếp cận với mức trung bình của quốc gia. Đồng thời, chính phủ định hướng đa dạng hóa loại hình nhà ở xã hội, và chuyển sang cơ chế hoạt động của nền kinh tế thị trường. Nhà ở đã vượt qua giai đoạn khó khăn tuy nhiên mô hình lý tưởng cho nhà ở xã hội vẫn còn tiếp tục tìm tòi nghiên cứu;
- Giai đoạn 3: từ năm 2000 đến nay, là thời kỳ hoàn chỉnh chính sách về nhà ở xã hội theo nền kinh tế thị trường. Thị trường nhà ở thương mại của Thượng Hải nóng lên nhanh chóng, giá nhà đất tăng cao, diện tích căn hộ tiêu chuẩn không ngừng tăng cao, người dân thu nhập trung bình ngày càng khó mua và thuê nhà. Chính phủ đã khuyến khích phát triển nhà ở giá rẻ, hỗ trợ cho các dự án nhà ở thương mại để dành một tỷ lệ căn hộ cho nhà ở xã hội, đa dạng hóa mô hình nhà ở xã hội, tạm hoãn việc nâng cao tiêu chuẩn nhà ở để mở rộng phạm vi đối tượng được hưởng nhà ở xã hội.

Năm 2003-2004, chính quyền thành phố Thượng Hải đã phê duyệt quy hoạch 4 khu vực tập trung nhà ở giá rẻ là các khu Bao Shan, JiaDing, NanHui và KangQiao, có vị trí ở khu vành đai thành phố. Tuy nhiên, các khu này có nhược điểm là cơ sở hạ tầng chưa có sẵn, vị trí cách xa khu trung tâm và nhiều vấn đề phát sinh khác nên không thu hút được người dân đến sinh sống.

Năm 2010, chính quyền Thượng Hải coi nhà ở xã hội là trọng điểm xây dựng của thành phố tại các vùng ngoại ô khi công bố quy hoạch chi tiết 23 khu nhà ở xã hội (Hình 4). Các khu vực này được chính phủ đầu tư các chương trình phúc lợi xã hội cho dân cư đô thị.



Hình 4. Bản đồ quy hoạch 23 khu nhà ở xã hội tại Thượng Hải, năm 2010.

3. Đặc điểm của nhà ở xã hội Thượng Hải

Nhà ở xã hội Thượng Hải đã trải qua 60 năm phát triển và hình thành 4 đặc điểm sau:

- Thứ nhất, số tầng cao của nhà ở tăng dần hàng năm. Vào những năm 50-70, chủ yếu là nhà ở thấp tầng từ 2-4 tầng; những năm 80-90 có nhà nhiều tầng từ 5-6 tầng. Từ năm 2000 đến nay thịnh hành loại nhà ở có từ 11 tầng trở lên. Hiện nay các khu nhà ở xã hội đã xuất hiện những tòa nhà cao trên 18 tầng;
- Thứ hai, tiêu chuẩn diện tích căn hộ tăng trước giảm sau. Trong những năm 1950, tiêu chuẩn diện tích căn hộ tăng tổng thể từ 30 m² của nhà thấp tầng lên đến 42-52 m² của nhà nhiều tầng, hay 60 - 65 m² của nhà cao tầng. Sau những năm 80-90 thì diện tích tiêu chuẩn tăng lên 60 -70 m² của nhà nhiều tầng, hay 70-80 m² của nhà cao tầng. Tuy nhiên, hiện nay tiêu chuẩn diện tích của nhà ở giá rẻ đã giảm xuống: nhà nhiều tầng 60 m², còn nhà cao tầng là 65 - 70m²;
- Thứ ba, điều kiện của bếp và phòng vệ sinh tiếp tục được cải thiện. Từ việc sử dụng chung trong những năm 1950 – 1960, đến năm 1970 các hộ gia đình đã được sử dụng độc lập, và dùng chung hành lang, cầu thang. Khu bếp và vệ sinh càng ngày càng được chú trọng về diện tích, chiếu sáng, và thông gió tự nhiên;
- Thứ tư, không gian sống ngày càng hoàn thiện. Những năm 1950 – 1970, nhà ở xã hội của Thượng Hải vẫn chưa có khái niệm về phòng sinh hoạt chung, phòng khách, mà tất cả đều ghép với phòng ngủ. Đến những năm 80-90 mới bắt đầu phân chia chức năng các phòng, xuất hiện phòng sinh hoạt chung để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của các thành viên gia đình như ngày nay.

4. Những khó khăn và giải pháp đề xuất

Hiện nay, quy mô xây dựng của nhà ở xã hội đang mở rộng, mô hình nhà ở xã hội từng bước được hoàn thiện. Qua việc nghiên cứu tình hình xây dựng thực tế tại Thượng Hải, nhà ở xã hội còn tồn tại 4 khó khăn lớn, đó là tiêu chuẩn diện tích thiết kế còn nhỏ, hệ số sử dụng đất cao, yêu cầu kiểm soát chặt chẽ chi phí xây dựng, và tiêu chuẩn qui phạm kỹ thuật cần hoàn thiện.

Cùng với những khó khăn trên, các chuyên gia thiết kế về nhà ở xã hội Thượng Hải đang áp dụng một vài giải pháp thiết kế mặt bằng nhà ở xã hội, đó là các giải pháp: Một đơn nguyên có nhiều căn hộ, Mô đun phân đôi, Tiết kiệm không gian bếp và vệ sinh, Tiết kiệm phòng sinh hoạt chung, Độ sâu lớn cùng với độ rộng nhỏ.

- Giải pháp một đơn nguyên có nhiều căn hộ

Giải pháp thiết kế tiết kiệm kiểu một cầu thang nhiều hộ gia đình, đem lại lợi thế rõ ràng về kinh tế và là sự lựa chọn cần thiết đối với nhà ở xã hội. Ba nhóm không gian được nghiên cứu tiết kiệm là diện tích công cộng, tiêu chuẩn diện tích căn hộ, và kích thước các căn phòng. Ngoài ra, đối với nhà ở từ 12 tầng trở lên lắp đặt 1 thang máy cho ít nhất 4 hộ trên mỗi tầng nhà.

Hiện nay, nhà ở cao tầng một cầu thang nhiều căn hộ tại Thượng Hải có 3 dạng bố trí mặt bằng: dạng hành lang, dạng tháp và đơn nguyên. Trong số đó, dạng mặt bằng đơn nguyên có đặc điểm thông gió tự nhiên, chiếu sáng và hình khối tốt hơn nên dần dần sẽ trở thành loại hình mặt bằng chủ yếu của nhà ở xã hội. (Bảng 1)

- Giải pháp mô đun phân đôi

Giải pháp đề xuất chia đôi các khẩu độ thông thường 3,60m hay 4,20m thành 1,80m hay 2,10m, thay vào đó là tăng chiều sâu của căn hộ, tuy nhiên ứng dụng không rộng rãi.

- Giải pháp tiết kiệm không gian bếp và vệ sinh

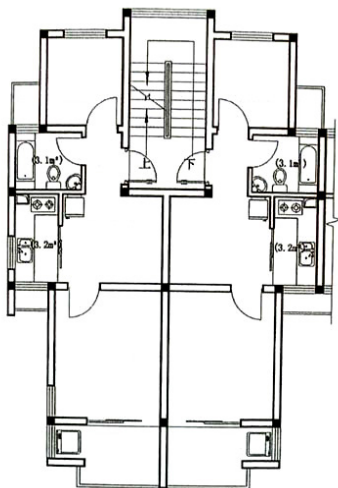
Tiết kiệm tối ưu không gian nhà bếp và vệ sinh là phương án được áp dụng phổ biến nhất. Cách thực hiện: 1/ Kích thước tối thiểu đối với nhà bếp, hiện nay đang áp dụng là 1,650m x 2,550m. 2/ Bố trí ghép bếp và vệ sinh. Ưu điểm là tiết kiệm chiều dài các đường ống kỹ thuật, tập trung vào một hộp kỹ thuật của căn hộ, giảm bớt diện tích tường ngăn. 3/ Lấy sáng và thông gió gián tiếp cho bếp + vệ sinh qua gian phòng khác, hoặc qua hành lang công cộng bên ngoài.

- Giải pháp tiết kiệm phòng sinh hoạt chung (Bảng 2)

Giải pháp ghép phòng sinh hoạt chung cùng với phòng ăn để giảm thiểu diện tích dư thừa.

- Giải pháp Độ sâu lớn cùng với độ rộng nhỏ

Hình thức bố trí mặt bằng nhà ở “Sâu-hẹp” thích hợp với nhà ở xã hội tại Thượng Hải. Giải pháp cụ thể là giảm thiểu tối đa chiều rộng của các không gian căn hộ như: Chiều rộng phòng ngủ chủ hộ là 3,3m, phòng ngủ đôi là 2,9m, phòng ngủ đơn là 2,25m, phòng sinh hoạt chung là 3,3m, bếp là 1,65m, vệ sinh là 1,65m. Ngoài ra, còn dùng giải pháp bố trí khu bếp và vệ sinh vào giữa căn hộ. (Hình 5)

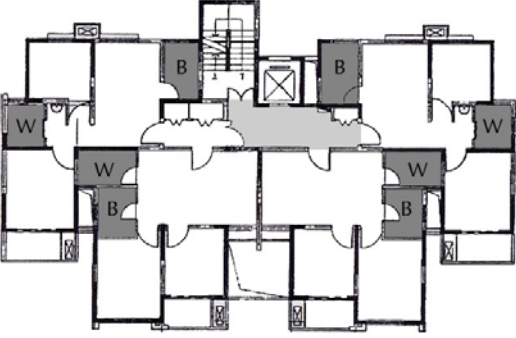
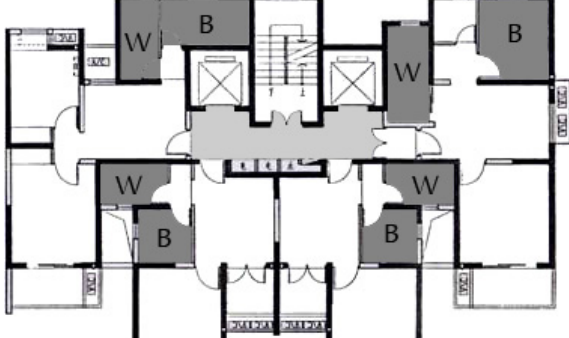
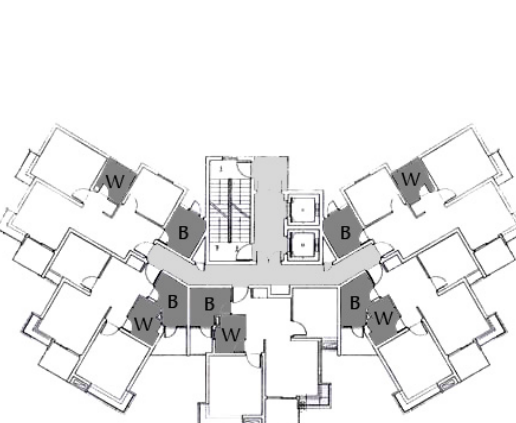
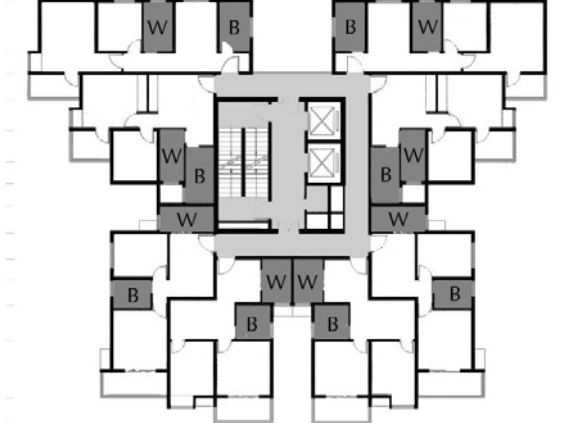


Hình 5. Mặt bằng đơn nguyên nhà ở bố trí mặt bằng theo kiểu “Sâu-hẹp”



Hình 6. Nhà ở xã hội dạng đơn nguyên, từ 12-18 tầng tại Thượng Hải.

Bảng 1. Các giải pháp tổ chức mặt bằng nhà cao tầng gồm nhiều căn hộ

<p>Mặt bằng nhà</p>		
<p>Đặc điểm kỹ thuật</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mặt bằng dạng đơn nguyên, nhà có từ 7-11 tầng, mỗi tầng 4 căn hộ; ▪ Diện tích trung bình căn hộ: 66,9m² ; ▪ Tỷ lệ diện tích sử dụng: 72% ▪ Hệ số phòng hữu ích: 85,8 % ▪ Chiều rộng trung bình căn hộ: 6,0m; ▪ Chiều sâu đơn nguyên: 14,8m ▪ Diện tích phòng SHC: 18m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mặt bằng dạng đơn nguyên, nhà có từ 12-18 tầng, mỗi tầng 4 căn hộ; ▪ Diện tích trung bình căn hộ: 56,8m² ; ▪ Tỷ lệ diện tích sử dụng: 70,5% ▪ Hệ số phòng hữu ích: 83,2 % ▪ Chiều rộng trung bình căn hộ: 5,1m; ▪ Chiều sâu đơn nguyên: 14,2m; ▪ Diện tích phòng SHC: 10,4m²
<p>Mặt bằng nhà</p>		
<p>Đặc điểm kỹ thuật</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mặt bằng dạng đơn nguyên, nhà có từ 12-18 tầng, mỗi tầng 5 căn hộ; ▪ Diện tích trung bình căn hộ: 75,6m² ; ▪ Tỷ lệ diện tích sử dụng: 71% ▪ Hệ số phòng hữu ích: 82,9 % ▪ Chiều rộng trung bình căn hộ: 6,4m; ▪ Chiều sâu đơn nguyên: 18,2m; ▪ Diện tích phòng SHC: 11m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mặt bằng dạng tháp, nhà cao trên 18 tầng, mỗi tầng 8 căn hộ; ▪ Diện tích trung bình căn hộ: 62,6m² ; ▪ Tỷ lệ diện tích sử dụng: 70% ▪ Hệ số phòng hữu ích: 81,1 % ▪ Chiều rộng trung bình căn hộ: 3,9m; ▪ Chiều sâu nhà: 24,6m; ▪ Diện tích phòng SHC: 12,5m²

Bảng 2. Các phương án thiết kế căn hộ ở

Mặt bằng căn hộ			
Đặc điểm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Căn hộ 1 phòng ▪ Diện tích: 54 - 57m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Căn hộ 1 phòng ▪ Diện tích: 48 - 54m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Căn hộ 2 phòng ▪ Diện tích: 78 - 79m²
Mặt bằng căn hộ			
Đặc điểm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Căn hộ 2 phòng ▪ Diện tích: 75 - 76m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Căn hộ 2 phòng ▪ Diện tích: 77 - 78m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Căn hộ 3 phòng (có rất ít) ▪ Diện tích: 90 - 91m²

5. Hướng dẫn thiết kế tham khảo cho nhà ở xã hội tại Việt Nam

Trong vài năm trở lại đây, các đô thị lớn của Việt Nam đã phát triển ồ ạt loại hình nhà ở thương mại, đưa giá bất động sản lên cao gấp nhiều lần giá trị thực tế, và vượt quá mức chịu đựng của nền kinh tế cũng như mức thu nhập chính đáng của người dân. Trong bối cảnh đó, việc định hướng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ cho người lao động, dân cư đô thị có thu nhập trung bình thấp trở nên cấp bách và cần thiết hơn bao giờ hết. Trên cơ sở những nghiên cứu về nhà ở xã hội tại thành phố Thượng Hải (Trung Quốc), tác giả đề xuất một số gợi ý trong công tác quy hoạch và thiết kế công trình nhà ở xã hội tại Việt Nam để các chuyên gia và nhà thiết kế tham khảo. Nội dung gợi ý được trình bày dưới dạng những hướng dẫn cụ thể về các mặt: Nguyên tắc chung, Thiết kế tổng mặt bằng, Thiết kế công trình, và Thiết kế căn hộ.

Bảng 3. Nội dung hướng dẫn thiết kế cho nhà ở xã hội tại Việt Nam

TT	Nội dung chính	Hướng dẫn thiết kế chi tiết
1.	Nguyên tắc chung	1. Hướng dẫn mang tính định hướng cho việc thiết kế và quy hoạch nhà ở xã hội tại Việt Nam và Hà Nội trong tương lai;

		<ol style="list-style-type: none"> Thiết kế nhà ở xã hội cần thống nhất tư tưởng con người là chủ thể, và đảm bảo nguyên tắc phát triển bền vững; Thiết kế nhà ở xã hội tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển của ngành công nghiệp nhà ở, và vật liệu xây dựng địa phương.
2.	Thiết kế tổng mặt bằng	<ol style="list-style-type: none"> Chọn lựa địa điểm khu đất trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch, tại khu vực có giao thông càng thuận lợi càng tốt, ưu tiên nơi có hệ thống giao thông công cộng hoàn chỉnh; Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết của địa phương; Chiều cao của công trình thích hợp trong khoảng 50 – 100m; Hệ số sử dụng đất thích hợp từ 3,5 – 4,5, số tầng cao 12 – 24 tầng, độ cao công trình thích hợp từ 36 – 72m; Tỷ lệ cây xanh không nhỏ hơn 30%, đây không phải là chỉ tiêu hạn chế nhưng phải đảm bảo qui định xây dựng không gian xanh công cộng cho cộng đồng; Chỗ đậu xe không ít hơn 0,4 xe/ hộ gia đình. Kích thước chỗ đậu xe có thể chọn lựa: 2,4mx4,6m hoặc 2,5mx5,5m.
3.	Thiết kế công trình	<ol style="list-style-type: none"> Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội cần phải phù hợp với điều kiện địa lý của địa phương, tình hình kinh tế và mức sống người dân đô thị hiện tại, phù hợp với lối sống và điều kiện của gia đình có thu nhập thấp, và vẫn đáp ứng nhu cầu ở cơ bản cho hộ gia đình; Sử dụng hệ kết cấu khung bê tông đúc sẵn hoặc hệ thống khung bê tông & thép hình chịu lực, áp dụng tiêu chuẩn hóa, và các cấu kiện đúc sẵn theo mô đun để tăng hiệu quả xây dựng và thúc đẩy ngành công nghiệp nhà ở phát triển; Loại hình mặt bằng nhà ở nên chọn 1 trong 3 loại sau: nhà cao tầng dạng tháp, dạng đơn nguyên và dạng hành lang; Chiều cao của mỗi tầng thích hợp là 3,0m; Mặt bằng tầng điển hình cần được tính toán hệ số hữu ích, đáp ứng yêu cầu về tiết kiệm năng lượng, thời gian chiếu sáng tự nhiên, thông gió tự nhiên và các yêu cầu khác; Nhà ở cao tầng có từ 12 tầng trở lên dạng đơn nguyên, mỗi đơn nguyên bố trí lắp đặt không ít hơn 2 thang máy. Lắp đặt thang máy cần dựa vào số tầng nhà và số lượng hộ gia đình để lựa chọn công suất, tốc độ và kích thước phù hợp.
4.	Thiết kế căn hộ	<ol style="list-style-type: none"> Thiết kế căn hộ phải dựa trên các yếu tố về đặc điểm cấu trúc gia đình và đặc điểm thói quen sinh hoạt để đề xuất hình thức căn hộ phù hợp; Kích thước của các không gian phòng ở cần căn cứ vào chức năng sử dụng của phòng, vào tính chất đồ đạc nội thất trong phòng để xác định; Hạn chế các không gian chức năng độc lập, liên kết các phòng đọc sách, phòng sinh hoạt chung và phòng ngủ, kết hợp phòng ăn và bếp; Phòng ngủ đơn có chiều rộng thông thủy là 2,20 – 2,50m, diện tích sử dụng từ 6 - 8 m². Phòng ngủ đôi có chiều rộng thông thủy 3,3m và diện

	<p>tích sử dụng khoảng 10 - 12 m²;</p> <p>5. Trong điều kiện nhất định của nhà ở xã hội, phòng ngủ và sinh hoạt chung có thể sử dụng ghép với nhau, chiều rộng 3,2 – 3,3m, diện tích sử dụng từ 14 - 18 m²;</p> <p>6. Bếp có diện tích sử dụng không được nhỏ hơn 4 m², lắp đặt bàn thao tác có độ sâu là 0,60m, chiều dài không ngắn hơn 2,4m. Hình thức tổ chức không gian bếp có dạng đơn giản một bên, dạng chữ L, dạng 2 mặt song song hoặc dạng chữ U;</p> <p>7. Khu vệ sinh có buồng tắm đứng, diện tích nên ở mức 2,9 – 3,2 m²;</p> <p>8. Ban công thường gắn liền với khu bếp, bố trí đường thoát nước thải, nước từ máy giặt, và có chiều sâu không nhỏ hơn 0,9m, tốt nhất là sâu 1,2m. Diện tích ban công không lớn hơn 3,0 m².</p>
--	---

Tóm lại, việc quy hoạch và thiết kế kiến trúc nhà ở xã hội tại Thượng Hải đã đạt được những thành công nhất định trong khoảng 20 năm qua, đặc biệt đã đem lại lợi ích to lớn về kinh tế và xã hội, cải thiện điều kiện sống của người dân đô thị có thu nhập thấp, góp phần ổn định và đảm bảo công bằng xã hội. Đồng thời, việc nghiên cứu quy hoạch định hướng các khu nhà ở xã hội của thành phố được mọi tầng lớp người dân quan tâm, được đông đảo giới chuyên môn tham gia góp ý kiến và đề xuất các nghiên cứu khoa học cũng như tổ chức các cuộc thi chuyên về kiến trúc nhà ở xã hội. Chính vì vậy từ chính quyền thành phố đến người dân và giới chuyên môn dễ dàng tìm được sự đồng thuận ở lợi ích chung của cả xã hội, tạo nên sự thành công đáng học hỏi đối với các địa phương khác. Cuối cùng, việc tìm hiểu những đặc điểm về quy hoạch và kiến trúc nhà ở xã hội tại Thượng Hải sẽ đem lại những kinh nghiệm quý báu có thể tham khảo trong việc quy hoạch và xây dựng các công trình nhà ở xã hội tại Việt Nam nói chung và thủ đô Hà Nội nói riêng trong tương lai./.

Tài liệu tham khảo

- [1] Cui Guanglu. Tình hình xây dựng nhà ở xã hội Thượng Hải. Nhà xuất bản khoa học kỹ thuật Thượng Hải, 1998 (*tiếng Trung*)
- [2] Li Zhenyu. Đô thị-Nhà ở-Đô thị. Nghiên cứu so sánh quá trình phát triển nhà ở Thượng Hải và Berlin. Nhà xuất bản Đại học Đông Nam, 2004 (*Trung*)
- [3] Cục phát triển nhà ở Thượng Hải. Tuyển tập thiết kế nhà ở xuất sắc thành phố Thượng Hải. Trung tâm xuất bản Phương Đông, 2000 (*Trung*)
- [4] Hiệp hội công nghiệp hóa nhà ở Thượng Hải. Thiết kế nhà ở tiêu biểu Thượng Hải. Nhà xuất bản công nghiệp, 2007 (*Trung*)
- [5] Liu WeiDong. Nghiên cứu về không gian nhà ở xã hội và phương thức sinh hoạt cư dân Thượng Hải. Nhà xuất bản Đại học Đồng Tế, 2001 (*Trung*)
- [6] Zhang Lingling. Nghiên cứu thiết kế tiết kiệm hóa diện tích nhà ở xã hội Thượng Hải. Đại học Đồng Tế, 2009 (*Trung*)
- [7] Ủy ban Xây dựng và Giao thông Thượng Hải, Cục quản lý nhà ở và nhà ở xã hội Thượng Hải. Hướng dẫn xây dựng nhà ở xã hội tại Thượng Hải. Tạp chí Xây dựng Thượng Hải, 2010 (12) (*Trung*)
- [8] Ủy ban Xây dựng và Giao thông Thượng Hải, Cục quản lý nhà ở và nhà ở xã hội Thượng Hải. Hướng dẫn thiết kế nhà ở xã hội tại Thượng Hải. Tạp chí Xây dựng Thượng Hải, 2011 (2) (*Trung*).