



Đặc điểm và loại hình nhà ở tại Thượng Hải

Bài đăng **Tạp chí QUY HOẠCH XÂY DỰNG**, tháng 11+12/2010

Ngô Lê Minh, KTS - NCS Tiến sỹ
Đại học Đồng Tế, Thượng Hải, Trung Quốc

Thành phố Thượng Hải (Trung Quốc) là nơi có tốc độ xây dựng và đô thị hóa nhanh nhất Trung Quốc từ những năm 1990 trở lại đây nhờ đi đầu trong việc áp dụng chính sách phát triển nhà ở đô thị gắn liền với nền kinh tế thị trường. Tìm hiểu các chính sách của Thượng Hải về vấn đề nhà ở cũng như tìm hiểu các đặc điểm và loại hình nhà ở tại Thượng Hải sẽ giúp tham khảo kinh nghiệm trong công tác quy hoạch và thiết kế nhà ở tại Hà Nội trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

1. Chính sách chung của Thượng Hải về vấn đề nhà ở

Theo kế hoạch 5 năm lần thứ 10 (2010 - 2015) của thành phố Thượng Hải, Trung Quốc, chính quyền thành phố tiếp tục triển khai mô hình quy hoạch đô thị : "1 đô thị và 9 thị trấn" - "*One City and Nine Towns*", đó là các thị trấn vệ tinh xung quanh đô thị trung tâm như Songjiang, Anting, Luodian, Zhu Jiajiao, Fengjing, Pujiang, Gaoqiao, Zhoupu and Fengcheng, Baozheng. Mục tiêu của đồ án quy hoạch này là tiếp tục mở rộng và khuyến khích phát triển các vùng ven đô, ngoại thành (*suburbs*). Bên cạnh việc định vị, định hướng rõ ràng, và định lượng – phân bổ số dân cư cho từng khu đô thị, các nhà quy hoạch và chính quyền thành phố còn mạnh dạn thí điểm mỗi đô thị vệ tinh có một phong cách kiến trúc khác nhau (phong cách phương Đông truyền thống, phong cách cổ điển Anh, hiện đại Đức,...), tùy theo công năng kiến trúc của từng khu đô thị mới mà đề xuất các hình thức kiến trúc phù hợp. Với đặc điểm về vị trí địa lý, các vùng ngoại thành ở gần các khu rừng nên chính quyền thành phố chủ trương bảo tồn các vùng cây xanh có sẵn, bảo vệ môi trường thiên nhiên tại các đô thị vệ tinh, cam kết đem lại cho dân cư môi trường sống có chất lượng tốt hơn hẳn trong khu trung tâm của thành phố Thượng Hải.

Hình 1. Bản đồ quy hoạch Thượng Hải và các đô thị vệ tinh, giai đoạn 2000-2020.



Về qui mô phát triển nhà ở, kế hoạch đề ra diện tích nhà ở xây mới sẽ đạt khoảng 70 - 75 triệu m², tương đương với 780.000 – 830.000 đơn vị ở. Diện tích nhà ở đô thị bình quân đạt 13,8 – 14,0 m²/ người. Cơ bản sẽ hình thành mô hình “một ngôi nhà cho một hộ gia đình”.

Về chất lượng, thiết lập hệ thống quản lý chất lượng các công trình nhà ở, nhằm mục tiêu quản lý và kiểm soát hữu hiệu chất lượng của nhà ở. Cho đến năm 2015, giảm thiểu tối đa tình trạng gãy nứt, sụt lún và hoàn thiện bổ xung các tiêu chuẩn chất lượng cho nhà ở tại Thượng Hải, đạt tiêu chuẩn hàng đầu trong các thành phố lớn tại Trung Quốc.

Về môi trường, tiếp tục cải thiện chất lượng không gian bên trong nhà ở, coi như một yếu tố quan trọng tác động tới môi trường bên ngoài, và đồng thời cải thiện môi trường ngoài. Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình xanh – sạch với môi trường, sử dụng các công nghệ sinh học đảm bảo môi trường sống tại các khu đô thị hài hòa, thân thiện, yên tĩnh và an ninh.

Vấn đề công nghiệp hóa trong xây dựng nhà ở (*Industrialization of residential houses*): Trên cơ sở của sự phát triển mạnh mẽ về công nghệ thi công, công nghệ vật liệu xây dựng, và áp dụng 4 Mới (Công nghệ mới, Quá trình mới, Vật liệu mới, và Trang thiết bị mới), tăng cường tốc độ phát triển nhà ở chung cư với sự đa dạng về hình thức sở hữu. Tiếp tục đẩy mạnh quá trình xã hội hóa và công nghiệp hóa nhà ở đô thị.



Hình 2-3. Nhà ở tại thị trấn Tống Giang (Songjiang) mang phong cách cổ điển Anh.



Hình 4-5. Nhà ở tại thị trấn An Đình mang phong cách hiện đại của Đức.

2. Đặc điểm và các loại hình nhà ở tại Thượng Hải

Nhà ở tại Thượng Hải chủ yếu bao gồm nhà ở cao tầng và nhà ở thấp - nhiều tầng. Nhà ở cao tầng chia ra làm 3 loại: 1/nhà ở cao tầng dạng hành lang, 2/nhà ở cao tầng dạng đơn nguyên (mỗi tầng gồm 4 căn hộ, chung cầu thang ở chính giữa, mỗi căn hộ có 2 mặt thoáng tự nhiên, thuận lợi trong việc lấy ánh sáng và thông gió), 3/nhà tập thể cao tầng. Nhà ở thấp và nhiều tầng chia thành 4 loại: 1/ nhà đơn nguyên nhiều tầng, 2/ nhà tập thể dạng hành lang, 3/nhà dạng lệch tầng, 4/nhà mặt phố (liên kế).

Theo quy định hiện hành của chính quyền Thượng Hải, nhà ở từ 1-3 tầng gọi là nhà ở thấp tầng, 4-6 tầng là nhà ở nhiều tầng, 7-9 tầng là nhà ở trung cao tầng, từ 10 tầng trở lên gọi là nhà ở cao tầng.

Nhà ở thấp tầng và nhiều tầng

Từ năm 1950-2000, tuy số lượng và diện tích xây dựng có tăng lên nhưng loại hình mặt bằng của loại nhà ở này không có nhiều thay đổi, do bị phụ thuộc vào việc chọn hướng nhà và phải xây theo tỉ lệ lô đất. Qua 50 năm xây dựng và phát triển, đã có những tiến bộ

rõ rệt bên trong tòa nhà về việc bố trí công năng, phân chia diện tích cho các phòng chức năng nhằm đem lại sự tiện lợi khi sử dụng, cũng như nâng cao chất lượng công trình.

Loại nhà ở này gồm 5 đặc điểm chính sau:

1. Từ những năm 1950, kiểu nhà “Tân thôn Tào Dương” (là mô hình thôn xã mới do Mao Trạch Đông phát động xây dựng vào năm 1951) và nhà “Hai vạn hộ” (là kiểu nhà được phát động xây dựng sau giải phóng của TQ, mỗi số nhà là một tòa nhà gồm hai tầng chia thành 10 căn hộ nhỏ, tầng 1 đánh số từ 1-5, tầng 2 đánh số từ 6-10) chiếm số lượng chủ yếu trong loại hình mặt bằng nhà của Thượng Hải. Thời kỳ tiếp theo có thêm loại nhà nhiều tầng (đến 6 tầng) không có thang máy, đến nay nhà trung và cao tầng ngày càng phát triển.
2. Diện tích của căn nhà ngày càng lớn, những năm 1950 diện tích căn nhà khoảng 35 m², đến năm 1990 tăng lên 60 m², đến nay diện tích trung bình của căn hộ xây sẵn để bán đều từ 90-100 m² trở lên.
3. Các công trình phụ ngày càng được chú trọng và hoàn thiện tốt hơn, như trong nhà tập thể có khu bếp từ mấy nhà sử dụng chung đến nay mỗi căn hộ có một khu bếp riêng; hay từ chỗ một khu nhà 4-6 hộ dùng chung cầu thang, đến nay thành 2-3 hộ một cầu thang.
4. Vấn đề ánh sáng tự nhiên và thông gió đã được chú ý hơn, các căn nhà hầu như đều quay về hướng Nam, giảm mật độ xây dựng, và không còn chú trọng vào số lượng nữa mà quan tâm nhiều hơn đến chất lượng môi trường ở.
5. Dạng nhà ở có tầng lửng (gác xép) cũng có nhiều tiến bộ trong vòng 10 năm qua, thường xuất hiện tại các khu tập thể, chiều dài của nhà khoảng 11-12 m.

Nhà mặt phố hay nhà liên kế là kiểu nhà đô thị rất truyền thống tại Thượng Hải. Vào những năm đầu của thế kỷ 20, Thượng Hải chủ yếu xây dựng nhà mặt phố, nhưng sau năm 1949, chính sách về phúc lợi nhà ở và điều kiện kinh tế yếu kém làm cho loại nhà này dần biến mất. Những năm 1980, chính sách mở cửa cải cách đã tạo điều kiện cho kiểu nhà này xuất hiện trở lại. Hiện nay, nhà mặt phố đã trở nên khá phổ biến tại các khu ven đô.



Hình 6. Nhà mặt phố trong khu phố cổ, 2005.



Hình 7. Kiểu nhà thuộc địa cũ trong khu phố trung tâm, 2005



Hình 8. Nhà thấp tầng trong khu đô thị mới của Thượng Hải, 2009

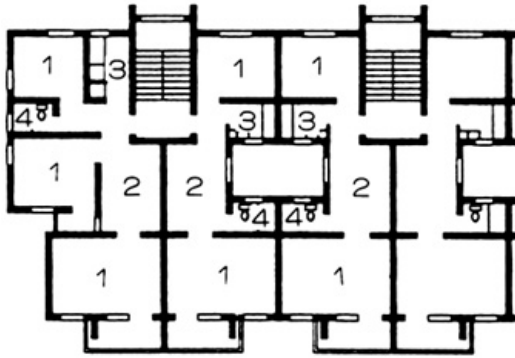
Kiểu nhà chung cư dạng hành lang không được ưa chuộng tại Thượng Hải vì tính riêng tư không cao, hàng xóm láng giềng dễ va chạm, ngoài ra việc thông gió và lấy ánh sáng tự nhiên bị hạn chế. Những năm 80 của thế kỷ 20, nhà tập thể thường có 4 hộ chung 1 cầu thang, và cầu thang nối liền với hành lang. Đến những năm 90, khi nhà xây sẵn để bán phát triển thì kiểu nhà tập thể cũng dần biến mất.



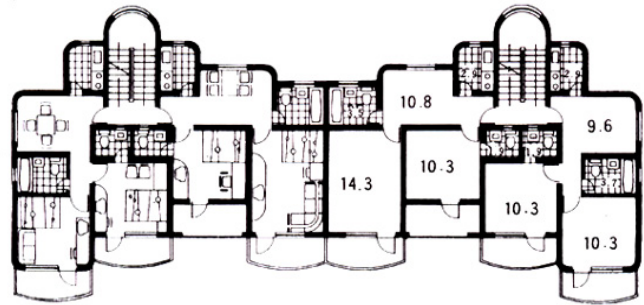
Hình 9. Nhà ở thấp tầng trong khu phố cũ.

Trong một thời gian dài nhà tập thể nhiều tầng chiếm vị trí chủ đạo, những khu nhà tập thể liền kề với những liên kết đa dạng đã tạo nên những biến hóa cho không gian sinh hoạt chung (Xem hình 10-13). Trên phương diện hiệu quả sử dụng đất thì việc liên kết

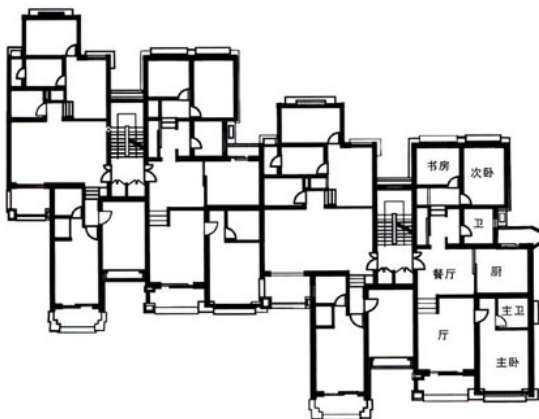
các khu nhà tập thể càng dài càng tốt; nhưng nếu xét về khả năng chống rung chống lún, hoặc khả năng lấy ánh sáng và thông gió tự nhiên thì có nhiều mặt hạn chế nhất định.



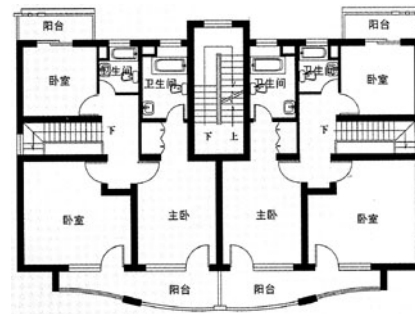
Hình 10. Mặt bằng nhà tập thể 6 tầng, tại khu tập thể Khúc Dương, do Viện nghiên cứu kiến trúc Hoa Đông thiết kế năm 1978. Mỗi tầng có 2 căn hộ, chung 1 cầu thang, mỗi căn hộ gồm 2-3 phòng ở + 1 phòng khách, diện tích từ 51m².



Hình 11. Mặt bằng nhà tập thể 4 tầng, do Viện nghiên cứu kiến trúc Thượng Hải thiết kế năm 1990. Mỗi tầng có 2 căn hộ, chung 1 cầu thang, mỗi căn hộ có diện tích 37.6m²



Hình 12. Mặt bằng nhà tập thể 6 tầng, tại khu tập thể Đại Liên, Viện nghiên cứu kiến trúc Hoa Đông thiết kế năm 1999. Mỗi tầng có 2 căn hộ, mỗi căn hộ gồm 3 phòng ở + 2 phòng khách + 2 WC. Diện tích 133m²



Hình 13. Mặt bằng nhà tập thể 5 tầng, do Viện thiết kế kiến trúc công trình Thượng Hải thiết kế năm 2000. Mỗi tầng có 2 căn hộ, mỗi căn hộ thông 2 tầng, thang nội bộ riêng biệt.



Hình 14. Hình ảnh khu nhà ở Khúc Dương (QuYang tân khu), được thiết kế và xây dựng vào những năm 1980 tại Thượng Hải.

Nhà ở cao tầng

Tại Thượng Hải (Trung Quốc) trước những năm 1980, nhà cao tầng không phân chia thành nhà cao tầng để ở và nhà không dành để ở, nhà có từ 8 tầng trở lên hoặc cao trên 24m được tính là nhà cao tầng. Theo quy định hiện nay của chính quyền Thượng Hải, nhà từ 10 tầng trở lên mới được tính là nhà cao tầng, nhà 7-9 tầng gọi là nhà trung cao tầng, nhà 6 tầng trở xuống là nhà nhiều tầng hoặc thấp tầng. Tòa nhà cao hơn 24m không phải mục đích sử dụng để ở cũng được tính là nhà cao tầng.

Việc quy định phân biệt nhà cao tầng và nhà nhiều tầng chủ yếu có 3 nguyên nhân sau: Thứ nhất, là về mặt giao thông thẳng đứng, nhà nhiều tầng (6 tầng trở xuống) không cần thiết phải lắp thang máy, trong khi đó nhà trung và cao tầng nhất thiết phải lắp một hoặc một vài thang máy; Thứ hai, là vấn đề lấy ánh sáng tự nhiên, nhà nhiều tầng căn cứ vào góc nâng của ánh sáng mặt trời để tính toán khoảng cách, còn nhà cao tầng thì phải căn cứ vào góc phẳng ánh sáng mặt trời để tính toán cự ly, nhà trung cao tầng thì sử dụng 1 trong 2 biện pháp trên để tính toán; Thứ 3, là yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, nhà cao tầng yêu cầu phải có đường vành đai, hệ thống thang máy cho lực lượng chữa cháy, lối thoát hiểm, hệ thống hút khói tự động và nhiều thiết bị kỹ thuật khác.

Nhà cao tầng tại Thượng Hải có lịch sử phát triển tương đối dài, từ những năm cuối của thập kỷ 20 thế kỷ 20, cùng với sự phát triển của ngành bất động sản là sự xuất hiện của một loạt khu nhà cao tầng. Từ năm 1928 đến 1948, có 35 tòa nhà cao tầng được xây dựng với kiến trúc phong phú, bố cục mặt bằng đa dạng, số lượng tầng từ 8-20 tầng. Đến những năm 80, các khu nhà ở phát triển với quy mô lớn, dạng nhà đơn nguyên với những ưu thế như kinh tế, diện tích xây dựng nhỏ, bố cục linh hoạt đã phát triển mạnh mẽ và nhanh chóng; từ năm 1980 đến năm 1990 toàn thành phố có 531 tòa nhà cao tầng mới xây với tổng S là 65.080.000m². Nhà cao tầng có 2 – 3 căn hộ chung 1 cầu thang đã trở thành kiểu nhà phổ biến hiện nay. Đến cuối năm 1998, tổng số tòa nhà ở cao tầng trong

toàn thành phố là 1830 tòa, chiếm 66,7% tổng số 2743 tòa nhà cao tầng nói chung, tòa nhà cao nhất có 48 tầng. Năm 2000, trong số 39.000.000 m² diện tích nhà ở mới xây của Thượng Hải, có đến 53% diện tích là nhà cao tầng, và tòa nhà cao nhất có tới 60 tầng (Hoa viên Thế Mậu Bình Giang, khu mới Phố Đông).



Hình 15. Khu đô thị trung tâm Thượng Hải xen kẽ nhà thấp – cao tầng.



Hình 16. Khu nhà ở cao nhất Thượng Hải xây dựng năm 2000.

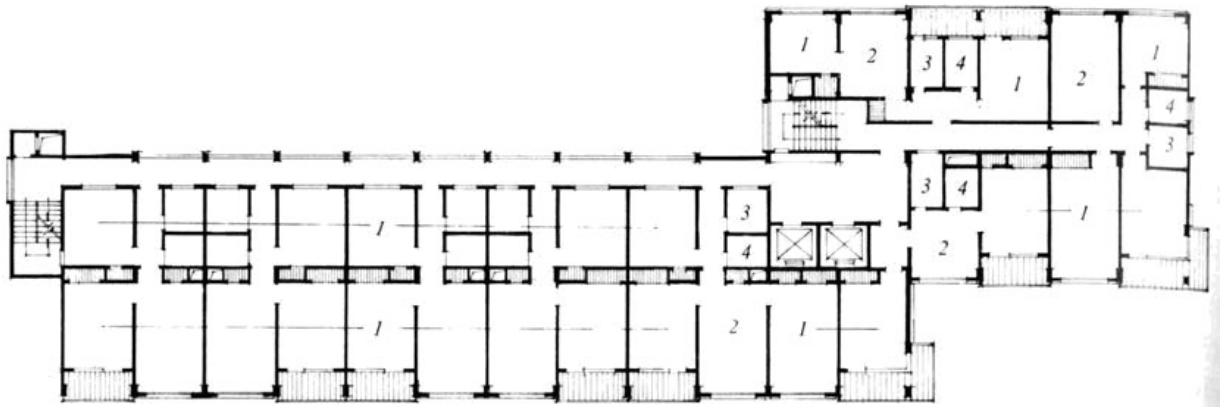
Về đặc điểm, nhà ở cao tầng tại Thượng Hải có một số đặc điểm sau:

- Thứ nhất, nhà cao tầng có lịch sử lâu đời, loại hình nhà này được bắt đầu xây dựng từ năm 1928 đến nay vẫn không ngừng phát triển;
- Thứ 2, tỉ lệ xây dựng cao, từ năm 1930 tỉ lệ xây dựng mới nhà cao tầng chỉ chiếm 3%, đến năm 1980 nâng lên thành trên dưới 30%, và đến năm 2000 chiếm trên một nửa số lượng nhà xây mới – một con số rất lớn.
- Thứ 3, phát triển các loại hình nhà theo từng giai đoạn: những năm 30 xuất hiện chủ yếu là nhà chung cư; từ 1970 đến 1985 nhà cao tầng chung hành lang chiếm tỉ lệ cao; từ 1985 đến 1995 nhà ở cao tầng dạng đơn nguyên chiếm vai trò chủ đạo, từ năm 1995 đến nay là dạng nhà tập thể cao tầng lại dành vị trí chủ đạo;
- Thứ 4, có sự phân bố về độ cao của các tòa nhà trong thành phố, nhà càng gần trung tâm thì càng cao, và số tầng thấp dần khi ra xa trung tâm.
- Ngoài ra, còn một đặc điểm nổi bật và khác biệt so với nhà ở tại các vùng phía Nam Trung Quốc cũng như so với Hà Nội là: nhà ở cao tầng Thượng Hải có bề mặt ngoài nhà kín, vật liệu bên ngoài sử dụng phổ biến là kính để che chắn gió lạnh, đặc biệt là

nhà hướng Bắc. Vì vậy cửa sổ, cửa đi, ban công, hành lang,...đều cấu tạo bằng kính chịu lực, tạo nên hình ảnh khác biệt so với nhà ở vùng nhiệt đới gió mùa như tại Việt Nam.

Về **hình dạng mặt bằng**, nhà ở cao tầng tại Thượng Hải có một số dạng sau:

1. Nhà cao tầng tập thể dạng hành lang (高层廊式住宅) chủ yếu có hành lang hướng Bắc, vì vậy các phòng quan trọng như phòng ngủ, phòng khách quay về hướng Nam; rất ít tòa nhà bố trí hành lang giữa. Nhà chung cư hành lang hướng Bắc có 2 ưu điểm là nhiều hộ gia đình có thể dùng chung một hành lang, cầu thang máy và thang thoát hiểm.



Hình 17. Mặt bằng điển hình nhà cao tầng dạng hành lang, hành lang quay về hướng Bắc.

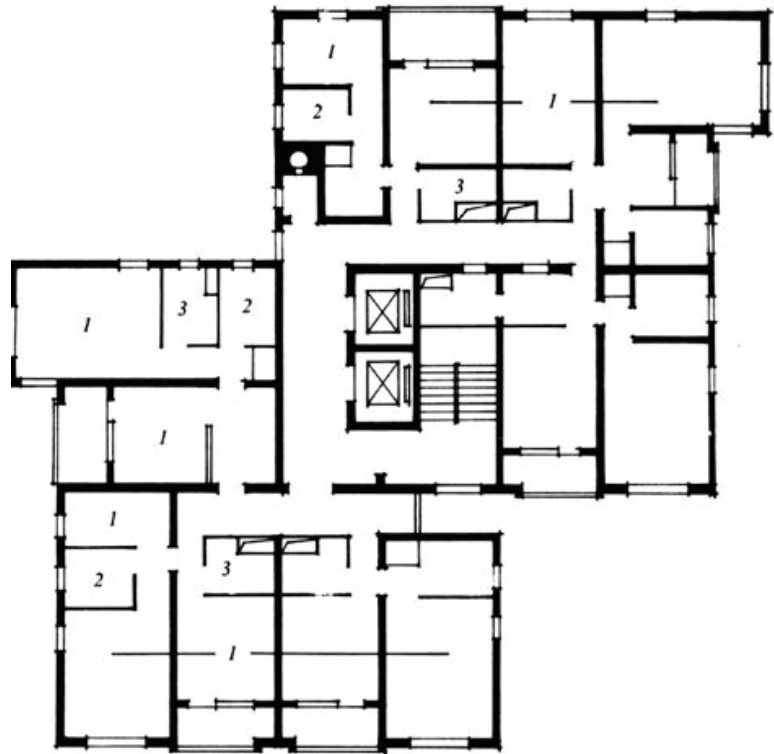
2. Nhà cao tầng dạng tháp (高层塔式住宅)

Nhà cao tầng dạng tháp bắt đầu xuất hiện vào đầu những năm 80 của thế kỷ 20 và phát triển rộng rãi từ đó, về hình thức mặt bằng thì phong phú đa dạng: hình chữ nhật, hình chữ T, Y, hình cánh quạt, hình tròn... Ưu điểm của loại hình nhà này là bố cục của tổng thể mặt bằng có thể không chế khả năng lấy ánh sáng mặt trời, hạn chế ảnh hưởng của mặt trời tới những căn hộ có hướng Bắc. Nhược điểm của loại hình nhà này là do hướng nhà nên hình dáng căn hộ của cùng 1 mặt bằng không đồng đều, ngoài ra việc có quá nhiều căn hộ ở cùng 1 tầng cũng khiến việc bố trí lấy ánh sáng tự nhiên của nhà trở nên khó khăn.

Hình 18. Nhà ở cao tầng dạng tháp, 1985.

Thông tin: Mặt bằng điển hình tòa nhà Hữu Nghị Bảo Sơn, Viện thiết kế kiến trúc dân dụng Thượng Hải thiết kế năm 1985. Gồm 15 tầng, mỗi tầng 6 căn hộ. Trên mỗi tầng, 3 hộ có hướng Nam, và 3 hộ còn lại hướng Đông, Tây, Bắc.

Diện tích sàn xây dựng 6000 m². Mỗi căn hộ có diện tích khoảng 62 m²



Hình 19. Nhà ở cao tầng dạng tháp, hình cánh quạt, 1985.

Thông tin: Mặt bằng điển hình tòa nhà Hộ Thái, Viện thiết kế kiến trúc Hoa Đông thiết kế năm 1986. Mặt bằng hình cánh quạt, gồm 22 tầng, mỗi tầng 8 căn hộ. Diện tích sàn 501 m²/tầng. Mỗi căn hộ có diện tích khoảng 62 m²

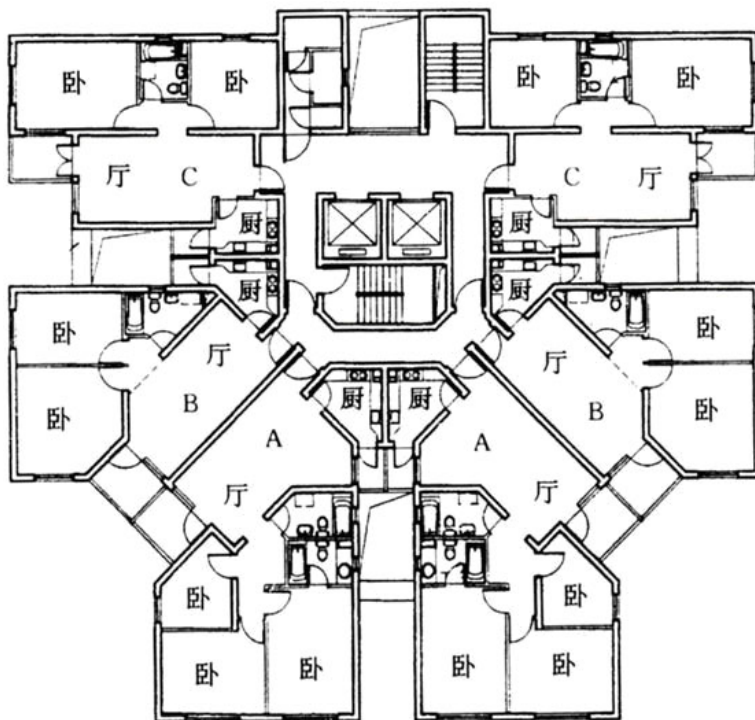
Trên mỗi tầng, 6 hộ có hướng Nam, và 2 hộ hướng Đông.



Hình 20. Nhà ở cao tầng dạng tháp, 1995.

Thông tin: Mặt bằng điển hình tòa nhà Hải Bằng, Viện thiết kế kiến trúc Hoa Đông thiết kế năm 1995. Gồm 24 tầng, kết hợp nhà ở và khu thương mại. Mỗi tầng 6 căn hộ, 4 hộ có hướng Nam, và 2 hộ còn lại hướng Đông, Tây.

Diện tích sàn 592 m²/tầng. Lối giao thông ở chính giữa, có 2 thang thoát hiểm độc lập.



3. Nhà dạng đơn nguyên (高层单元式住宅)

Đây là loại nhà do nhiều căn hộ đơn lẻ tập hợp thành, mỗi khu nhà có cầu thang lên xuống hoặc có cả cầu thang bộ lẫn thang máy. Từ năm 1992, nhà xây sẵn để bán xuất hiện và phát triển rầm rộ, những khu nhà tập thể cao tầng này trở thành loại hình nhà ở cao tầng được xây dựng nhiều nhất. Loại hình nhà này có mặt bằng bố trí 2 - 4 hộ chung 1 cầu thang. Do tiêu chuẩn về thoát hiểm nên loại nhà này cần có nhiều cầu thang liên thông thoát hiểm, do đó các tòa nhà tập thể hướng Bắc có nhiều cầu thang liên thông vừa ảnh hưởng đến mỹ quan lại vừa ảnh hưởng đến tính riêng tư của các căn hộ.

Theo quy định chung, với tòa nhà 9 tầng cần có 1 thang máy + 1 thang bộ; 11 tầng có 1 thang máy + 1 thang bộ khép kín; 14 tầng nếu 2 hộ 1 cầu thang thì có thể xây cầu thang thoát hiểm liên thông trên mái nhà thay cho việc lắp 2 thang máy; tòa nhà có 18 tầng thì lắp 2 thang máy + 1 thang bộ, nếu cao hơn 18 tầng thì nhất thiết phải lắp 2 thang máy và 2 thang bộ. Vì thế để tiết kiệm đất xây dựng, người ta thường mở rộng diện tích xây dựng, hoặc nâng cao số tầng của tòa nhà.



Hình 21. Dự án khu nhà ở tại khu Phố Đông(*), Thượng Hải.



Hình 22. Khu nhà ở tại khu Phố Tây, bên cạnh khu Triển lãm thế giới Shanghai Expo 2010.

(*) : Từ “Phố” ở đây không có nghĩa là đường phố hay khu phố, mà do người Thượng Hải đặt tên hai khu cũ (Phố Tây - *Puxi*) và khu mới (Phố Đông - *Pudong*) theo tên con sông Hoàng Phố ngăn cách ở giữa.