

CÁC GIẢI PHÁP ĐỒNG BỘ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ VIỆT NAM

PHẦN MỞ ĐẦU

1. SỰ CẦN THIẾT NGHIÊN CỨU

Việt Nam đang trong tiến trình hội nhập và phát triển, đô thị hoá ngày càng tăng nhanh dẫn đến sự phân hoá giữa người nghèo và người giàu tại các đô thị khá rõ rệt. Những người thu nhập thấp đô thị đang phải đương đầu với vấn đề thiếu nhà ở hoặc ở trong các khu ở tồi tàn, chật chội và hệ thống hạ tầng quá tải do họ không có khả năng về kinh tế để tự cải thiện chỗ ở của mình. Do vậy tìm ra một giải pháp đồng bộ về chính sách, về thiết kế, xây dựng các khu ở, nhà ở cho người thu nhập thấp hiện đang là một trong những vấn đề bức xúc tại các đô thị Việt Nam.

Đề tài “**Nghiên cứu các giải pháp đồng bộ phát triển nhà ở người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam**” từ thiết kế, quy mô, quy hoạch, kiến trúc công trình, vật liệu công nghệ xây dựng phù hợp, kinh tế nhằm đáp ứng nhu cầu cấp thiết về xây dựng nhà ở cho người TNT đô thị là rất cần thiết và cấp bách.

2. MỤC TIÊU VÀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI :

MỤC TIÊU

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp đồng bộ từ khâu quy hoạch sử dụng đất, các giải pháp kiến trúc, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng cho nhà ở đối với người thu nhập thấp.

- Kiến nghị các chính sách, cơ chế tài chính cho công tác xây dựng các khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam.

NỘI DUNG

1. Nghiên cứu thực trạng nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam và các cơ sở khoa học về kiến trúc và công nghệ xây dựng giải quyết vấn đề nhà ở cho người TNT phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội hiện tại. Đề xuất các giải pháp đồng bộ từ khâu quy hoạch sử dụng đất, các giải pháp kiến trúc, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng cho nhà ở đối với người thu nhập thấp.

2. Xác định các tiêu chuẩn ở thích hợp cho thiết kế nhà ở, các loại hình và phương thức giải quyết nhà ở giá thành thấp cho người thu nhập thấp đô thị.

3. Đề xuất các giải pháp thiết kế, xây dựng, nâng cấp hạ tầng cho việc hoàn thiện nơi ở và môi trường ở cho người thu nhập thấp. Kết hợp việc xây dựng các khu ở mới với việc bảo tồn cải tạo và nâng cấp các khu ở cũ.

4. Kiến nghị các chính sách, cơ chế tài chính cho công tác xây dựng các khu nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc cho người thu nhập thấp hoàn thiện nơi ở của mình.

- Phát triển các chính sách tài chính nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc hoàn thiện nơi ở cho người thu nhập thấp.

3. Ý NGHĨA CỦA VIỆC NGHIÊN CỨU:

Đề tài: “Nghiên cứu các giải pháp đồng bộ phát triển nhà ở người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam” thành công sẽ đem lại hiệu quả to lớn cả về cơ sở lý luận và thực tiễn của việc thiết kế và xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam một cách chặt chẽ, có cơ sở khoa học.

4. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU:

ĐỐI TƯỢNG NGHIÊN CỨU

Nhà ở cho người TNT đô thị gồm những người hưởng lương có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách, người có công với Cách mạng, sinh viên mới ra trường...

PHẠM VI NGHIÊN CỨU

Nhà ở người TNT tại các đô thị Việt Nam : Hà Nội, Hải Phòng, Nam Định, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. BỐ CỤC ĐỀ TÀI: Đề tài chia làm 3 phần

PHẦN MỞ ĐẦU

PHẦN NỘI DUNG : Chia làm 3 chương

CHƯƠNG I: Thực trạng phát triển nhà ở người thu nhập thấp ở Nước ngoài và trong nước

CHƯƠNG II: Cơ sở khoa học cho việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp

CHƯƠNG III: Các giải pháp đồng bộ để giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp

Phần kết luận - kiến nghị.

Phụ lục : Các bản vẽ minh họa nhà ở và khu ở cho người thu nhập thấp.

CHƯƠNG I

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP Ở NƯỚC NGOÀI VÀ Ở TRONG NƯỚC

I.1. ĐỊNH NGHĨA VÀ KHÁI NIỆM NGƯỜI THU NHẬP THẤP

1. Người có thu nhập thấp là:

Người có thu nhập tương đối ổn định. Có khả năng tích lũy vốn để tự cải thiện điều kiện ở, nhưng cần sự hỗ trợ, tạo điều kiện của Nhà nước về vay vốn dài hạn trả góp, về chính sách đất đai và cơ sở hạ tầng (người vay vốn làm nhà có khả năng hoàn trả)

2. Người có thu nhập thấp bao gồm:

Công chức, viên chức nhà nước (lớp trung lưu trở xuống). Giáo viên các trường phổ thông và một bộ phận giảng viên trường đại học, cao đẳng. Cán bộ ngành y tế (lớp trung lưu trở xuống). Công nhân các nhà máy. Dân lao động và buôn bán nhỏ ở đô thị, dân cư các khu tái định cư.

I.2. KINH NGHIỆM GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI MỘT SỐ NƯỚC

I.2.1. TẠI INDONESIA

1/. Nâng cấp đô thị là phương pháp thích hợp và có khả năng tái tạo đối với việc nâng cấp những khu dân cư nghèo thiếu cơ sở hạ tầng.

2/. Biện pháp giải quyết nhà ở tại các khu dân nghèo, khu ổ chuột ở các đô thị Indonesia là giải quyết mềm dẻo tại chỗ, không nên di chuyển người dân ra khỏi nơi họ đã quen sinh sống.

3/. Khi cải tạo nâng cấp các khu ở và xây dựng mới các khu ở tránh tình trạng tổ chức các khu ở biệt lập cho người nghèo.

I.2.2. TẠI TRUNG QUỐC

Kinh nghiệm của Trung Quốc trong cải cách nhà ở là các khoản tiết kiệm bắt buộc trong nguồn thu nhập của mọi người dành cho nhà ở.

Kinh nghiệm thứ hai là Trung Quốc đã thiết lập quy định quản lý nhà cho thuê với giá thấp vào năm 2001 và chính thức áp dụng trên toàn Quốc từ 1/3/2004. Chính sách nhà ở minh bạch trong phân phối tiền bao cấp cho các gia đình có thu nhập thấp với sự kiểm soát của nhà nước. Bên cạnh đó, Trung Quốc thực hiện chiến lược bao cấp tiền thuê nhà, chiến lược này cũng tỏ ra linh hoạt và ít tốn kém hơn so với chiến lược trực tiếp cấp nhà cho thuê với giá thấp cho các hộ gia đình có thu nhập thấp, mô hình hợp tác với các công ty nhà đất theo hướng hợp tác nhà nước - tư nhân cũng tỏ ra là một công cụ đặc lực.

I.2.3. TẠI PHILIPPINES

Để giải quyết vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp, khởi đầu phải tạo việc làm và hướng dẫn cách làm ăn cho họ, sau đó có sự phối hợp giữa Nhà nước và nhân dân. Các Chương trình tổ chức nhà ở cho người thu nhập thấp của Philippines rất đa dạng với sự tham gia phối hợp giữa cộng đồng, các tổ chức phi chính phủ và cơ quan nhà nước. Nhà nước tham gia vào các chương trình phát triển nhà ở bằng bỏ vốn cho các cơ quan Chính phủ vay với lãi suất thích hợp. Luật pháp Philippines quy định tất cả các tổ chức tư nhân

phải đóng góp vào quỹ phát triển nhà ở cho người nghèo bằng khoản trích ra từ lợi nhuận. Các tổ chức phi chính phủ phải tự triển khai công việc lo nhà cho người nghèo.

I.2.4. TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA KHÁC

1.2.4.1. Tại Thái Lan

GHB được thành lập theo đạo luật của Ngân hàng Chính phủ vào năm 1953, là một cơ sở tài chính đặc biệt với 100% vốn cổ phần do Bộ tài chính nắm với số vốn đăng ký ban đầu 20 triệu бат. GHB cung cấp các khoản vốn vay nhà ở với lãi suất thấp nhất trên thị trường. Ngoài ra, GHB đã cung cấp các khoản vốn vay cho người thu nhập thấp có thể mua được nhà ở, góp phần quan trọng nhằm triển khai dự án phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp.

1.2.4.2. Tại Singapore

Xây dựng chương trình Nhà ở Quốc gia dưới sự điều hành của cơ quan nhà ở Quốc gia HDB. Tài chính cho chương trình nhà ở gồm 2 nguồn chính là: Nguồn vốn ngân sách quốc gia và Quỹ dự phòng TW (CPF). Thành lập quỹ CPF: người gửi CPF được quyền mua nhà của HDB với giá thấp hơn giá thị trường. Chính phủ cho người có nhu cầu nhà được vay vốn với lãi suất thấp. Linh hoạt trong các hình thức mua - thuê nhà.

I.3. THỰC TRẠNG XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI VIỆT NAM

Theo số liệu thống kê, hiện nay tổng số diện tích nhà ở của nước ta đạt khoảng 822 triệu m² với gần 224 triệu m² nhà ở đô thị, Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, nhà ở do dân tự xây dựng chiếm khoảng 75% diện tích nhà ở, còn lại do các doanh nghiệp xây theo dự án, từ những năm 90 trở lại đây, diện tích đầu người trong khu vực đô thị tăng từ 7,2 m² lên 9,4m². Vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp cũng đã được rất nhiều địa phương quan tâm, tại Hà Nội trong năm 2002 và 2003 thành phố đã dành 30% trong tổng số 650.000m² nhà ở do các doanh nghiệp trên địa bàn xây dựng để giải quyết nhu cầu tái định cư và các đối tượng thu nhập thấp trên địa bàn, năm 2004 thành phố dự kiến bố trí 9 lô đất với diện tích đất trên 61 ha trên hai bên đường Láng Hạ- Thanh Xuân để phát triển quỹ nhà ở (khoảng 211.500m² sàn) dành cho các đối tượng thu nhập thấp thuê. Thành phố Hồ Chí Minh cũng dành 20% quỹ nhà ở trong các dự án để phục vụ cho chương trình tái định cư và đối tượng thu nhập thấp. Nhiều địa phương khác cũng đã và đang có kế hoạch đẩy mạnh việc phát triển nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp và cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung, nhà ở cho sinh viên và học sinh các trường đại học, cao đẳng và các trường dạy nghề v.v...

Trên lý thuyết, khoảng 20% quỹ nhà do các doanh nghiệp nhà nước đầu tư xây dựng sẽ được bán với mức giá ưu tiên cho những người tái định cư hoặc các hộ gia đình có thu nhập thấp. Tuy nhiên, vấn đề quan trọng còn tồn tại ở đây là **làm thế nào để xác định chính xác thu nhập của từng hộ gia đình.**

Vấn đề đầu tư: Trên hết, nạn đầu cơ nhà đất hiện đang tràn ngập Việt Nam và hiện vấn đề đang trở nên trầm trọng hơn. Giá nhà đất ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đã nhảy vọt đến 40% chỉ tính riêng trong năm 2002. Giá đất nằm ở mức cao nhất thế giới, thậm chí ở khu vực trung tâm Hà nội, giá đất đất ngang với mức giá ở Tokyo. Tuy nhiên, nạn đầu cơ nhà đất cũng đem lại những hậu quả không mong muốn là có đến khoảng 1/3 trong tổng

quỹ nhà sau khi xây dựng thì không có người đến ở do người ta chỉ mua để đầu cơ. Thực tế này đang xảy ra mặc dù mặt khác, người dân vẫn thiếu nhà để ở một cách nghiêm trọng.

I.3.1. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC CỦA NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI MỘT SỐ ĐÔ THỊ ĐIỂN HÌNH

I.3.1.1. Về xây dựng nhà ở theo quy hoạch

Chưa có quy hoạch thực sự cho các khu ở người thu nhập thấp, quỹ đất thành phố có hạn nên việc cải tạo xây dựng lại các khu nhà ở cũ của người thu nhập thấp thường gặp khó khăn trong di dời tái định cư.

Chưa có nhiều hình thức hỗ trợ và ưu tiên trong các dự án xây dựng mới để người thu nhập thấp được thụ hưởng nhà ở. Nhiều dự án nhà ở cao tầng có số lượng nhà ở dành cho những người thu nhập thấp chỉ khoảng 10% - 20%. Phần căn hộ còn lại với giá bán hiện hành thì với người có thu nhập thấp là không thể mua được.

Như vậy việc qui hoạch các khu nhà ở cho người thu nhập thấp cần phải được sự hỗ trợ từ phía Nhà nước vào công tác xây dựng cơ sở hạ tầng, thiết lập các khu đất cho việc phát triển nhà ở, thu xếp các khu giải tỏa và di dời cho các dự án phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp. Qui hoạch đô thị cần tính đến nhu cầu nhà đất dựa theo số lượng, kiểu nhà, tiêu chuẩn và vị trí thích hợp cho người dân với khả năng tài chính khác nhau.

I.3.1.2. Về kiến trúc trong các nhà ở cho người thu nhập thấp

Nhà ở của người thu nhập thấp chật hẹp, xuống cấp nghiêm trọng, thiếu những tiện ích cơ bản, các diện tích công cộng bị lấn chiếm. Các nhà dân xây tự phát trong các khu mới được đô thị hóa, hoàn toàn không có quy hoạch, là các trở ngại cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng. Nhà ở của người có thu nhập thấp ở các đô thị chủ yếu có các dạng sau: Nhà ở do dân xây tự phát: Nhà bán kiên cố, nhà ổ chuột; Nhà ở do Nhà nước đầu tư: Nhà tập thể 1-2 tầng; nhà ở 3-5 tầng.

1/. Tình trạng nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng và quản lý

a/. Loại nhà tập thể 1-2 tầng cấp 4: Đa số loại nhà ở này thuộc sở hữu Nhà nước được xây dựng từ những năm 60 của thế kỷ trước, . Đó là những dãy nhà 1 hoặc 2 tầng có kết cấu tường gạch, xà gồ gỗ hoặc thép, mái ngói, được tạo thành từ các gian nhà rộng 18m², mỗi gian được phân cho từ 1 đến 2 gia đình.

b/. Loại nhà ở 3-4-5 tầng: Trong những năm đầu của thập kỷ 80, các khu chung cư xây dựng cung cấp nhà ở cho cán bộ, công nhân, người làm công ăn lương. Các mẫu căn hộ trong một số khu nhà ở nhiều tầng chỉ có loại căn hộ 2 buồng cho 1 gia đình có nhiều thế hệ ở chung. Tại một số khu nhà ở khác, mỗi gia đình có thể có những góc riêng để ngủ, nhưng bếp và nhà tắm thì vẫn phải dùng chung với một vài hộ khác. Hiện trạng các khu nhà ở này đã xuống cấp, dân cư tại các khu vực này là những người thu nhập thấp không có khả năng đầu tư xây dựng hoặc cải tạo lại, tình trạng xuống cấp ngày càng nhiều dẫn đến ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan đô thị.

2/. Tình trạng nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng

Hầu hết đều xây dựng mang tính tự phát, không theo một trật tự quy hoạch. Nguồn gốc đất ở cũng đa dạng.

I.3.1.3 Tình trạng hạ tầng cơ sở của nhà ở người thu nhập thấp

- a/. Về cấp nước
- b.Về hệ thống cống thoát nước:
- c.Về hệ thống đường giao thông:
- d.Điều kiện vệ sinh môi trường và sinh hoạt công cộng:
- e.Cấp điện:
- g.Chiếu sáng công cộng:
- h.Thu gom rác:
- i.Trường học:
- k.Dịch vụ y tế:
- m.Cây xanh, chỗ vui chơi, nơi sinh hoạt văn hoá:
- l.Các khó khăn trong sinh sống liên quan đến chỗ ở:

1.3.1.4.Thực trạng về kỹ thuật, công nghệ xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị:

a.Loại nhà chung cư, căn hộ tập thể 3-4-5 tầng: Xây hoàn toàn bằng tường gạch chịu lực, sàn gác panel; Hoặc khung bê tông cốt thép chịu lực kết hợp tường xây gạch, sàn gác panel; Khung bê tông chịu lực kết hợp với tấm tường BTCT đúc sẵn, sàn gác panel; Lắp ghép theo kiểu block từng căn hộ; Xử lý nền móng đơn giản.

b.Nhà riêng biệt thấp tầng (nhà liên kế, nhà có vườn, nhà tạm): Nhà loại này hầu như chiếm đến 75 % nhà ở trên thị trường hiện nay, chủ yếu khung BTCT chịu lực , tường xây gạch, sàn BTCT đổ tại chỗ.

I.3.2.HIỆN TRẠNG CÁC CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ VIỆT NAM.

I.3.2.1.Các chủ trương và chính sách của Nhà nước

Một số chính sách đã thành công trong các năm qua : Cải thiện nhà ở và hạ tầng cơ sở đô thị cho người nghèo bao gồm cấp nhà miễn phí cho một số đối tượng ưu tiên; Các chương trình xoá nhà ổ chuột dọc theo kênh rạch ở các thành phố phía Nam; Phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp (cùng với các chính sách khuyến khích đầu tư , hỗ trợ về đất); Các nỗ lực trong việc cấp giấy phép sử dụng đất và công nhận quyền sở hữu nhà, bán thanh lý nhà tập thể; Các nỗ lực của Chính quyền địa phương và các cộng đồng làm cho giá sử dụng các dịch vụ công cộng nằm trong khả năng của người thu nhập thấp

I.3.2.2.Các chính sách tại địa phương:

a.Các chính sách tại Hà Nội

-Nhà ở cho người thu nhập thấp nằm trong chương trình phát triển nhà ở hàng năm và 5 năm của thành phố. Một phần ngân sách xây dựng cơ bản hàng năm của Hà Nội (gồm vốn trung ương cấp) phục vụ cho công tác tái xây dựng và tái định cư nhà ở, trong đó có nhà ở cho người thu nhập thấp.

b.Các chính sách tại thành phố Hồ Chí Minh

Trong những năm từ 1990-1999 thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng thí điểm 1500 căn nhà bán trả góp cho các gia đình chính sách và các gia đình cán bộ công nhân viên chức. Đã thực hiện chương trình di dời, tái định cư dân sống trên và ven kênh rạch, cải thiện điều kiện ở tại các khu nhà lụp xụp và nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp. Chương trình tái xây dựng nhà ở cũng được thực hiện ở từng cụm dân cư với phương thức “Nhà nước và nhân dân cùng làm” bằng sự tự nguyện bỏ một phần kinh phí của cư dân và sự hỗ trợ của Nhà nước. Chương trình xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương. Chính sách kết hợp sự tham gia của các tổ chức phi chính phủ (NGO) vào chương trình nhà ở cho người thu nhập thấp của thành phố.

c. Các chính sách tại các địa phương khác:

1.3.2.3. Đánh giá chung về các chính sách phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp:

- Thời gian qua Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách đất đai có tác dụng lớn đối với chương trình đầu tư hạ tầng và phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp và đã giải quyết tương đối tốt trong lĩnh vực người thu nhập thấp là cán bộ công chức Nhà nước.

- Công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, nhà ở, đất ở còn nhiều thiếu sót khiến cho nhiều khu nhà mọc lên không tuân theo quy hoạch, không giấy tờ hợp lệ, việc sang nhượng bằng giấy tay diễn ra phổ biến.

- Cơ chế chính sách cho nhà ở đã được Chính phủ quan tâm nhưng còn chậm so với nhu cầu thực tế của phát triển đô thị. Các chính sách thiếu đồng bộ, thiếu sự phối hợp các ngành ảnh hưởng đến nhịp độ đầu tư phát triển nhà ở.

- Từ đầu năm 2002 mới có cơ chế khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp (Nghị định 71/CP) tạo điều kiện phát triển nhà ở, mặc dù nhiều mô hình huy động vốn đầu tư khá tốt nhưng chưa được thể chế hoá nên khó thực hiện. Quỹ đất xã hội ở hầu hết các thành phố đều có việc cải tạo xây dựng lại các khu cũ thường gặp khó khăn trong di dời tái định cư do công tác tổ chức cộng đồng.

1.3.3. Đặc điểm loại nhà ở cho người thu nhập thấp đã được xây dựng trong nước những năm gần đây.

- Sử dụng vật liệu rẻ tiền, dễ kiếm, nhiều nhất là dạng vật liệu khai thác tại chỗ (như gạch xỉ, tranh, tre...). Kỹ thuật xây dựng đơn giản, không phức tạp. Diện tích không lớn. Xây dựng theo nhiều giai đoạn, vệ sinh môi trường đảm bảo ở mức tối thiểu.

- Nhà cao tầng chủ yếu dành cho người thu nhập cao, người thu nhập thấp thường ở loại chung cư 4-5 tầng. Loại này có kết cấu đơn giản hơn, độ bền vững thấp hơn, không có thang máy. Giá thành xây dựng thấp chỉ bằng 1/3 nhà cao tầng, chi phí dịch vụ quản lý cũng thấp hơn nhiều.

1.4. KẾT LUẬN

1.4.1. BÀI HỌC VÀ KINH NGHIỆM NƯỚC NGOÀI VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP:

1.4.1.1. Về chính sách và quản lý xây dựng:

Các chính sách dựa vào việc tổng hợp nhiều khía cạnh thuộc các phạm vi về quản lý đô thị, tài chính đô thị, hành chính đô thị, quản lý về sử dụng đất đai, phát triển các cơ sở hạ

tầng, tạo dựng các cơ cấu pháp luật của địa phương, các tổ chức Nhà nước, các tổ chức phi Chính phủ. Có sự phối hợp giữa các ban ngành liên quan để đưa ra những giải pháp hợp lý, những chương trình cụ thể. Có những chế tài cụ thể vừa khuyến khích vừa ràng buộc nhà đầu tư có trách nhiệm đóng góp và tham gia với Nhà nước giải quyết các vấn đề nhà ở cho người NTNT. Có những chính sách cho vay vốn ưu đãi, tạo điều kiện về sử dụng đất đai, ưu tiên những dự án có đóng góp đáng kể vào việc giải quyết nhà ở cho người TNT.

1.4.1.2. Về quy hoạch kiến trúc

Có quy hoạch các khu ở cho người thu nhập thấp với nhiều cấp độ. Các giải pháp thiết kế, xây dựng mới và cải tạo nhà ở cho người thu nhập thấp phải đáp ứng một cách tốt nhất nhu cầu người sử dụng là ở và hoạt động kinh doanh sinh lợi một cách hiệu quả. Xây dựng các giải pháp, dữ liệu thiết kế kiến trúc mặt bằng nhà ở phong phú.

1.4.1.3. Bài học về tài chính

Có các chính sách mang tính định hướng giúp chính phủ trực tiếp cung cấp nhà ở có trợ giá cho hộ thu nhập thấp. Kinh nghiệm các nước cho thấy các quỹ nhà ở thường “thất thoát” sang đối tượng có thu nhập cao và có tình trạng phần lớn vốn vay không được sử dụng đúng mục đích. Số vốn vay lãi thấp dẫn đến sự lệch lạc của thị trường vốn trong nước và ngăn cản nguồn vốn tư nhân thông qua thế chấp nhà ở. Khả năng thanh toán nhà ở cũng trở thành một vấn đề lớn không được giải quyết. Chính phủ giới hạn vai trò của mình trong việc tạo chính sách và hỗ trợ thành phần tư nhân bỏ vốn và xây dựng nhà ở.

1.4.2. CÁC VẤN ĐỀ TỒN TẠI CỦA NHÀ Ở NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ VIỆT NAM

1.4.2.1. Về quy hoạch, kiến trúc

Công tác quy hoạch, nhất là quy hoạch chi tiết các khu nhà ở, điểm dân cư, khu đô thị mới còn chưa được quan tâm. Trong công tác quy hoạch chưa có sự tham gia ý kiến của cộng đồng chủ đầu tư. Hiện còn tình trạng xây dựng tách biệt quá rõ giữa các tầng lớp dân cư mà không có bố trí xen cài ngay trong các khu vực đô thị.

Diện tích và không gian đang quá chật chội, nên cần thiết phải được mở rộng. Người thu nhập thấp cần có một chỗ ở mới hoặc được hợp thức hoá về quyền sử dụng đất ở, hoặc sở hữu hoặc thuê chính thức chỗ ở hiện tại, chỉ có vậy họ mới có thể an tâm trong việc tìm nguồn tài chính tự cải tạo và nâng cấp chỗ ở của mình.

Trong các khu nhà ở tập thể: các bộ phận phục vụ vẫn còn tình trạng thiết kế sử dụng chung cho nhiều phòng ở. Trong nhà ở gia đình thấp tầng thiết kế trên các lô đất có diện tích nhỏ 50m².

Các giải pháp cải tạo nâng cấp các khu ở cũ chưa có sự điều tra phân loại, đánh giá chất lượng cho từng công trình cụ thể để có chính sách cải tạo sửa chữa đồng bộ.

Trong các chung cư cũ (chủ yếu phục vụ các đối tượng thu nhập thấp) hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu nhà ở, hệ thống đường xá, cống rãnh thoát nước mưa, nước bẩn, cây xanh, sân chơi cho trẻ em bị xuống cấp. Tình trạng coi nơi, xây dựng tùy tiện còn phát triển tràn lan. Cải tạo không gian bên trong từng căn hộ còn rất tùy tiện, ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực công trình. Tình trạng cải tạo các căn hộ ở cũ nhằm thay đổi cấu trúc căn hộ để hợp lý hoá chức năng sử dụng và hiện đại hoá tiện nghi trang thiết bị ở dẫn đến tình trạng các khu ở cũ xuống cấp cả về cơ sở hạ tầng kỹ thuật lẫn chất lượng môi trường sống. .

1.4.1.2. Về chính sách:

Nguồn tài chính: Nguồn tài chính hiện nay được sử dụng để xây dựng nhà cho người thu nhập thấp gồm rất nhiều nguồn:

+ Các nguồn đầu tư từ ngân sách nhà nước: Đầu tư từ ngân sách nhà nước bao gồm các loại như tiền bán nhà, tiền cho thuê nhà, tiền các dự án của trung ương và địa phương, tiền phát hành trái phiếu, tín phiếu nhà ở, tiền trích từ các dự án phát triển nhà ở dùng để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đi liền với các dự án phát triển nhà ở, đầu tư cho việc duy tu, sửa chữa, chống xuống cấp v.v. quỹ nhà ở đó do Nhà nước quản lý.

+ Các nguồn đầu tư từ các doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, các thành phần kinh tế khác, các tổ chức trong và ngoài nước v.v. để kinh doanh nhà bán và cho thuê.

+ Các nguồn tài chính của các cá nhân có nhu cầu về nhà ở.

Cả 3 nguồn tài chính này đều cần được quan tâm và phải có phương thức huy động cho phù hợp.

Giá bán nhà.

Hiện nay chưa có chính sách quy định về giá bán nhà ở cho người thu nhập thấp và người nghèo, các định giá hiện nay còn quá cao so với người thu nhập thấp, chưa có các chính sách hỗ trợ những người có thu nhập thấp trong việc xây dựng nhà ở cho họ như cho vay không lãi...

Đất

+ Chưa có kế hoạch sử dụng đất dài hạn. Giải quyết việc giao đất, cấp đất, cho thuê đất cho từng đối tượng có yêu cầu sử dụng đất và các thủ tục cấp đất còn chậm.

+ Hiện nay đã có chính sách giao đất, cho thuê đất với từng đối tượng sử dụng đất. Phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở (ưu tiên phương thức lấy đồ thị nuôi đô thị).

1.4.2. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU ĐỂ PHÁT TRIỂN ĐỒNG BỘ NHÀ Ở NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ VIỆT NAM

1.4.2.1. Về Quy hoạch – Xây dựng

Các vấn đề về quy hoạch cơ sở hạ tầng cho các khu ở của người thu nhập thấp bao gồm cả quy hoạch xây dựng mới lẫn quy hoạch nâng phân cấp cải tạo môi trường sống tại các khu ở hiện tại của người thu nhập thấp.

Quy hoạch di dân giải pháp mặt bằng kết hợp với vấn đề giải quyết việc làm cho người phải di dời.

Xây dựng Các loại nhà ở cho người thu nhập thấp bao gồm cả những đối tượng di dân giải pháp mặt bằng: đó là loại nhà ở dưới 6 tầng (không có thang máy) và nhà ở cao tầng để bán hoặc cho thuê.

Nghiên cứu các mẫu nhà ở cho người thu nhập thấp với nhiều hình thức đa dạng và để áp dụng cho nhiều khu nhà ở khác nhau cho nhiều đối tượng khác nhau.

Nghiên cứu sử dụng các công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng vừa đảm bảo các tiêu chuẩn về kỹ thuật, vừa phù hợp với nhà ở cho người thu nhập thấp.

Nghiên cứu mô hình nhà ở và mô hình quản lý nhà ở cho người thu nhập thấp.

1.4.2.2. Về chính sách

Xây dựng nhà ở phù hợp cho người có thu nhập thấp với các mục đích phải đạt được :

- + Người thu nhập thấp mua được nhà ở
- + Nhà ở đảm bảo các tính chất về nhu cầu ở hiện nay đồng thời đảm bảo các yêu cầu về thẩm mỹ và bền vững.

Xây dựng Nhà ở cao tầng tại các khu đô thị mới cho đối tượng thuê nhà là những người có thu nhập thấp với các mục đích phải đạt được:

- + Người có thu nhập thấp được thuê nhà với mức giá hợp lý.
- + Nhà ở đạt các tiêu chuẩn hiện hành của Nhà nước.

Chính sách về đất ở, bao gồm cả các chính sách về tháo gỡ vướng mắc về pháp lý và tài chính, đẩy nhanh việc cấp các giấy chứng nhận về đất đai nhằm thúc đẩy đầu tư vào nhà ở cho người thu nhập thấp của các chủ đầu tư là Nhà nước cũng như Tư nhân.

Nhà nước có các chính sách hỗ trợ về đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp đó là việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, cơ sở hạ tầng xã hội trong các khu dân cư, các khu đô thị mới.

Có hình thức huy động các chủ sở hữu lao động kết hợp với các tổ chức công đoàn tham gia dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp.

Có Chính sách khuyến khích tiến đến bắt buộc các nhà đầu tư Xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp.

Cải tiến, xây dựng mới các chính sách tài chính, pháp lý về xây dựng nhà ở cho thuê và cho thuê nhà ở.

Có chính sách tạo nguồn vốn phát triển nhà ở.

CHƯƠNG II**CƠ SỞ KHOA HỌC CHO VIỆC GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP****II.1. DỰ BÁO NHU CẦU VỀ ĐẤT Ở, NHÀ Ở VÀ CHI PHÍ VỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP.**

II.1.1. DỰ BÁO VỀ NHU CẦU ĐẤT Ở: Năm 2000: có 2.034 ngàn hộ thu nhập thấp (30% số hộ có nhu cầu đất ở) cần 3.660ha (60m²/hộ). Năm 2010: có 3.165 ngàn hộ thu nhập thấp (30% số hộ có nhu cầu đất ở) cần 6.732ha (60m²/hộ).

II.1.2. DỰ BÁO VỀ NHU CẦU NHÀ Ở

	1999	2000	2010	2020
Tổng dân số (1000)	76,328		86,400	95,800
Dân số đô thị (% dân số toàn quốc)	23,5		29,0	33,0
Tổng số hộ đô thị (1000)	3,968			
Số hộ thu nhập thấp %	50,0			
Số hộ thu nhập thấp (1000)	1,984	2,034	3,156	4,241
Tỷ lệ gia tăng số hộ TNT hàng năm (%)	2,5		3,5	3,0
Nhu cầu nhà ở cho hộ TNT: sửa chữa nâng cấp % số hộ	70,0			
Sửa chữa nâng cấp (1000 hộ)	1,424			
Xây dựng lại (%)	10,0			
Xây dựng lại (1000 hộ)		203		
Gia đình/ hộ thu nhập thấp	1,1			
Nhu cầu xây dựng mới hộ TNT (1000hộ)		203		
Nhu cầu mới hàng năm cho hộ TNT (1000hộ)			112	109
Nhu cầu diện tích nhà ở hộ TNT: Tiêu chuẩn nhà ở (m ² /hộ)	40,0	40,0	50,0	60,0
Nâng cấp diện tích nhà ở hiện có (triệu m ²)		56,9		
Thay thế diện tích ở hiện có (triệu m ²)		8,1		
Nhu cầu diện tích nhà ở mới hiện nay (triệu m ²)		8,1		
Nhu cầu nhà ở mới hàng năm (triệu m ²)			5,6	6,5
Chi phí nhu cầu nhà ở thu nhập thấp. Chi phí sửa chữa bình quân mỗi m ² (1000VND)		750		
Chi phí xây dựng mới bình quân 1m ² (triệu VND)		2,0		
Chi phí cải tạo nhà ở hiện có (tỷ VND)		42,708		
Chi phí thay thế nhà ở hiện có (tỷ VND)		16,270		
Chi phí xây dựng chỗ ở mới bình quân hàng năm (tỷ VND, Giá thời điểm năm 2001)			11,219	13,023

II.1.3. DỰ BÁO TỔNG HỢP CHI PHÍ CẢI THIỆN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

	Triệu m ²	Tỷ VND	Triệu USD
Nâng cấp nhà ở người TNT hiện có	56,9	42,708	2,900
Xây mới lại nhà ở người TNT	8,1	16,270	1,100
Nhu cầu nhà ở mới TNT hiện nay	8,1	16,270	1,100
Nhu cầu nhà ở mới bình quân hàng năm: Bình quân 2000-2010	5,6	11,219	800
Bình quân 2010- 2020	6,5	13,023	900

II.2. CÁC CHỦ TRƯỞNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIAI ĐOẠN 2001-2005

II.2.1. CÁC CHỦ TRƯỞNG PHÁT TRIỂN

Có chính sách tạo điều kiện để người dân có thể cải thiện nhà ở phù hợp với khả năng thu nhập của bản thân và gia đình. Tạo thị trường bất động sản nhà ở hoạt động theo định hướng của Nhà nước và tuân thủ các quy định của pháp luật. Phát triển nhà ở đô thị tiến tới chấm dứt hình thức thả nổi để nhân dân xây dựng nhà ở một cách tự phát. Tiêu chuẩn thiết kế phải đảm bảo tính đa dạng các loại hình nhà ở với nhiều loại diện tích để đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng. Có giải pháp tốt để huy động các nguồn lực của xã hội tham gia vào phát triển nhà ở.

II.2.2. CÁC CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU CẦN ĐƯỢC ƯU TIÊN TRONG GIAI ĐOẠN 2001-2005.

II.2.2.1. Các chỉ tiêu phát triển: Theo mục tiêu đã đề ra trong chương trình phát triển nhà ở đô thị đề ra chỉ tiêu đến năm 2005 là 10m²/người và đến năm 2010 là 12m²/người.

II.2.2.2. Chương trình đầu tư xây dựng các dự án nhà ở để bán và cho thuê:

II.2.2.3. Chương trình cải tạo, nâng cấp các khu chung cư cao tầng đang bị lún nứt, hư hỏng tại các khu đô thị

II.2.2.4. Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên:

II.2.2.5. Chương trình đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp tập trung

II.2.2.6. Chương trình chỉnh trang đô thị, di dời giải toả nhà ở trên kênh rạch, các khu nhà ổ chuột:

II.2.2.7. Chương trình phát triển nhà ở cho nhân dân các vùng thường xuyên bị bão lụt

II. 3. CÁC ĐẶC TRƯNG KINH TẾ – XÃ HỘI TÁC ĐỘNG ĐẾN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ

II.3.1. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG VÀO VIỆC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NGƯỜI THU NHẬP THẤP

II.3.1.1. Vấn đề dân di cư vào các đô thị

a/. Mức độ di cư và mô hình di cư theo lứa tuổi, giới tính:

b/. Đặc điểm kinh tế-xã hội của dân di cư từ nông thôn ra thành thị:

Đa số lao động di cư có nghề nghiệp tham gia ngành dịch vụ, công nghiệp, xây dựng và chủ yếu làm công ăn lương. Lý do kinh tế (việc làm, thu nhập, học tập) và đoàn tụ gia đình là yếu tố quan trọng nhất của dòng dân di cư tới đô thị, do đó khi chuyển về đô thị người dân di cư có nhu cầu rất lớn về nhà ở để ổn định.

c/. Các ảnh hưởng của di dân tự do đối với nhà ở đô thị

Làm tăng số lượng người thu nhập thấp trong các đô thị. Tăng nhu cầu về nhà ở, đặc biệt là cho người thu nhập thấp làm ảnh hưởng đến quản lý và bộ mặt đô thị. Tăng ô nhiễm môi trường đô thị, mất trật tự đường phố, hè phố, khu công cộng, ùn tắc giao thông...Làm xuống cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị.

II.3.1.2. Sự phân hoá giàu nghèo với vấn đề nhà ở của dân cư đô thị:

a/. Sự phân tầng xã hội có tác động trực tiếp tới các công việc quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị. Dẫn đến việc tồn tại các khu ổ chuột bên cạnh các biệt thự khách sạn sang trọng và chúng ta không dễ dàng có thể giải toả chúng để quy hoạch lại.

b/. Các loại nhà ở của người thu nhập thấp dưới tác động của sự phân hoá giàu nghèo trong đô thị: Loại nhà căn hộ trong các khu tập thể, khu chung cư nhiều tầng; Loại nhà nằm trong các khu vực ngõ phố, ngõ xóm, đã có quy hoạch là khu đất ở; Loại nhà nằm trong các khu vực ngõ, xóm lao động chưa có qui hoạch; xây dựng lấn chiếm vào đất quy hoạch; đất lưu không.

c/. Sự phân tầng ảnh hưởng mức chênh lệch về nhà ở người thu nhập thấp giữa người thu nhập cao ở đô thị: Trong sự phân tầng, điều kiện nhà ở và môi trường ở quá tồi tệ trở thành thực thể điển hình cho sự nghèo khổ ở đô thị.

II.3.1.3. Các đặc tính xã hội của người thu nhập thấp ảnh hưởng vào nhà ở

a/. Đặc tính về thành phần xã hội:

b/. Đặc tính quy mô nhân khẩu, trình độ văn hoá:

c/. Đặc tính mức thu nhập và chi tiêu:

Nguồn thu nhập của người thu nhập thấp chủ yếu từ lương, từ tiền công do dịch vụ, từ lãi do buôn bán nhỏ. Trong đó những nguồn thu nhập không từ lương thường bấp bênh không ổn định.

d/. Đặc tính tình trạng nhà ở người thu nhập thấp:

Nhiều hộ có diện tích sử dụng dưới 35m² (tổng điều tra dân số và nhà ở 1999 diện tích sử dụng dưới 36m²/hộ chiếm 34,26% số hộ) và khoảng 5% số hộ này ở trong những căn hộ dưới 15m².

II.3.2. NGUYỆN VỌNG VỀ NHÀ Ở CỦA NGƯỜI THU NHẬP THẤP

II.3.2.1. Diện tích sử dụng m²/hộ: 30 – 50 m²;

II.3.2.2. Các loại hình cải tạo nhà ở: Sửa chữa nâng cấp nhà ở là loại hình chủ yếu; Mua đất xây nhà - là một bộ phận nhỏ; Mua căn hộ chung cư; Thuê căn hộ chung cư.

II.3.2.3. Loại hình nhà ở được ưa thích:

II.3.2.4. Các loại hình cải thiện nhà ở của người thu nhập thấp

- Cải tạo, nâng cấp nhà ở hiện có. Xây dựng nhà chung cư bán trả góp cho người thu nhập thấp. Nhà chung cư cho thuê.

II.3.2.5. Các nguyện vọng về nhà ở tại một số đô thị: Cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới.

II. 4. CÁC QUAN ĐIỂM VÀ NỘI DUNG GIẢI QUYẾT NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP TẠI CÁC ĐÔ THỊ

II.4.1. CÁC QUAN ĐIỂM

II.4.1.1. Quan điểm xoá đói giảm nghèo là nhiệm vụ chiến lược của phát triển kinh tế-xã hội trong giai đoạn tới, là cơ sở cho việc cải thiện điều kiện ở và môi trường ở cho người nghèo đô thị.

II.4.1.2. Quan điểm chính trị về giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các đô thị:

. Trước hết đó là nhiệm vụ và trách nhiệm của Đảng, Nhà nước từ cấp Trung ương đến địa phương. Quan tâm giải quyết vấn đề này là thể hiện tính ưu việt của chế độ XHCN, bảo đảm tính truyền thống nhân ái của dân tộc, thực hiện mục tiêu văn minh, công bằng xã hội, tạo ra môi trường tốt, góp phần ổn định và phát triển kinh tế xã hội.

II.4.1.3. Quan điểm chỉ đạo việc thực hiện giải quyết vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp:

- Bảo đảm từng bước quyền có nhà ở, quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở của dân
- Tăng cường vai trò quản lý của nhà nước trong việc xây dựng và quản lý nhà ở.
- Xã hội hoá việc xây dựng nhà ở.
- Phát triển nhà ở theo các dự án quy hoạch được duyệt.
- Thực hiện đồng bộ trong xây dựng.

II.4.2. CÁC NỘI DUNG CƠ BẢN TRONG CÁC CHÍNH SÁCH TẠO ĐIỀU KIỆN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

II.4.2.1. Về đất xây dựng:

+Dùng tiền thu được trong khi quản lý thị trường nhà đất để trang bị kết cấu hạ tầng miễn phí cho những khu đất ít giá trị rồi cấp không hoặc với giá hạ cho những người thu nhập thấp và người nghèo.

+Buộc các dự án phát triển nhà ở phải dành một phần đất đã được trang bị kết cấu hạ tầng hay một số nhà để bán trả dần hoặc cho cho những người có công, người nghèo, người có thu nhập thấp và các chính sách xã hội khác.

+Sử dụng một phần quỹ đất dành cho người thu nhập thấp và người nghèo không quá xa những nơi mà họ có thể kiếm thu nhập.

II.4.2.2. Kết cấu hạ tầng: Đảm bảo tính bền vững của kết cấu hạ tầng

II.4.2.3. Huy động các nguồn tài chính:

-Các nguồn tài chính trước hết phải được huy động từ những người có nhu cầu về nhà ở và kết cấu hạ tầng, từ các cộng đồng dân cư, rồi từ các nguồn thu của đô thị qua thị trường nhà đất, và từ việc thu hút vốn kinh doanh của khu vực tư nhân.

1) Cấp vốn cho kết cấu hạ tầng:

2) Cấp vốn cho xây dựng nhà ở: Sự giúp đỡ về vốn làm nhà ở dựa trên các nguyên tắc: Người có nhu cầu về nhà ở phải dành dụm được một phần vốn cần thiết; Người vay phải có khả năng hoàn trả và được bảo lãnh của cộng đồng dân cư hoặc tập thể cơ quan;

Cơ quan cho vay bảo toàn được vốn.

3) Trợ giúp những người có công và các đối tượng chính sách xã hội.

Việc trợ giúp cho những người có công và các đối tượng chính sách xã hội cải thiện điều kiện ở là trách nhiệm của Nhà nước và cộng đồng dân cư.

II.5. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG VÀO GIẢI PHÁP XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

II.5.1. CÁC YẾU TỐ VỀ TÀI CHÍNH, THỊ TRƯỜNG, QUYỀN SỞ HỮU, CƠ SỞ HẠ TẦNG

II.5.1.1. Trình độ phát triển của hệ thống kinh tế-tài chính xã hội tác động đến nhà ở

Để thu hút các nguồn tài chính đầu tư cho lĩnh vực nhà ở nói chung và nhà ở cho người thu nhập thấp nói riêng, cần giải quyết tốt 3 vấn đề chính sau đây:

- Huy động nguồn tài chính.
- Phân bổ nguồn tài chính cho lĩnh vực nhà ở.
- Hoạch định chính sách cho vay đối với người thu nhập thấp.

II.5.1.2. Các yếu tố cung và cầu tác động tới nhà ở

Các yếu tố ảnh hưởng tới nhu cầu về nhà ở là:

- Giấy tờ sử dụng về nhà đất;
- Khả năng về tài chính;
- Chính sách hỗ trợ và hệ thống thuế.

II.5.1.3. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là yếu tố rất quan trọng đối với chính sách nhà ở, đất ở, để giúp cho các đối tượng có thu nhập thấp có điều kiện cải thiện chỗ ở của mình, Nhà nước cần có chính sách hình thành và phát triển có chế vay vốn thông qua thế chấp quyền sở hữu đất ở và sở hữu nhà ở.

II.5.1.4. Yếu tố của việc xây dựng cơ sở hạ tầng tác động tới nhà ở

Việc bố trí quy hoạch hệ thống cơ sở hạ tầng phù hợp với nhu cầu về nhà ở sẽ có tác động tích cực tới lĩnh vực nhà ở.

II.5.2. NHỮNG YẾU TỐ ĐẶC THÙ CỦA NHÀ Ở LIÊN QUAN ĐẾN GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

II.5.2.1. Độ bền (tuổi thọ) của nhà

Vì nhà ở là một loại hàng hoá đầu tư cơ bản có tính bền cao, nên các quyết định về nhu cầu nhà ở của người thu nhập thấp là sự lựa chọn giữa *làm nhà* hay *mua nhà* hoặc *thuê nhà*.

II.5.2.2. Tính không đồng nhất

Tính không đồng nhất của nhà ở là nguồn gốc cho sự đa dạng nhưng lại đáp ứng được nhu cầu đa dạng của các hộ gia đình cũng rất không đồng nhất. Do đặc tính không đồng nhất nên mức độ quay vòng nhà ở là một yếu tố quan trọng trong kinh tế thị trường. Cũng do đặc tính không đồng nhất trong thị trường nhà ở, nên không thể có một thị trường tài sản có tổ chức với một giá duy nhất cho mỗi đơn vị ở đồng nhất.

II.5.2.3. Tính cố định về mặt không gian (vị trí)

Vị trí của nhà ở cũng là một thuộc tính của quỹ nhà. Do vậy, khi phân tích và đưa ra chính sách cần có sự phân biệt giữa đặc tính vị trí của bản thân đơn vị và đặc tính vị trí của khu vực lân cận đơn vị ở đó.

II.5.2.4. Sự can thiệp của chính quyền

Chính quyền cung cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho nhà ở, bảo vệ chủ nhân và quyền sở hữu tài sản; can thiệp về chính sách và các loại thuế; can thiệp về mặt sử dụng đất với những ảnh hưởng lớn nhất về giá cả nhà ở và chi phí nguồn lực; can thiệp vào hệ thống tài chính nhà ở; thiết lập các tổ chức cộng đồng tham gia trực tiếp vào việc xây dựng

II.5.2.5. Đặc tính Nhà ở là hàng hoá

Nhà ở được hiểu là hàng hoá có tính xã hội và có tính thương mại.

II.5.2.6. Tác động của cơ chế quản lý kinh tế tới lĩnh vực nhà ở

Trong nền kinh tế thị trường, lĩnh vực nhà ở có sự tham gia của Nhà nước, chính quyền Trung ương, địa phương và các thành phần tư nhân. Thành phần kinh tế tư nhân đóng một vai trò rất quan trọng về cung cấp nhà ở, Chính quyền địa phương phát triển quy hoạch. Các Bộ ngành trực thuộc Trung ương có trách nhiệm ban hành hoặc trình Chính Phủ ban hành các chính sách có liên quan tới việc quản lý đầu tư và xây dựng phát triển nhà.

II.6. KẾT LUẬN

II.6.1. CÁC VẤN ĐỀ VỀ CHÍNH SÁCH NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP CẦN GIẢI QUYẾT

- Xác định người thu nhập thấp và mức chuẩn thu nhập thấp phù hợp với phát triển đô thị hiện nay.

- Xác lập cơ chế tài chính nhà ở người thu nhập thấp trong đó cần tìm kiếm các khoản vốn vay dài hạn với lãi suất phù hợp cung cấp cho người thu nhập thấp để tạo thuận lợi cho khả năng thanh toán của họ.

- Các chung cư cao tầng tại các đô thị được khuyến khích xây dựng với đầy đủ các tiện nghi cần thiết cho người thu nhập thấp. Cơ cấu căn hộ trong chung cư đa dạng và có tỉ lệ phù hợp với khả năng tài chính và quy mô hộ gia đình thu nhập thấp đăng ký mua nhà.

- Các thiết kế cần nghiên cứu để đạt tỉ lệ diện tích sử dụng cao nhất, đảm bảo các thông số kỹ thuật. Sử dụng vật liệu xây dựng có tuổi thọ cao, giá thành thấp, tạo giá trị thẩm mỹ.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng đầy đủ như cấp nước, thoát nước, cấp điện. Cảnh quan và vệ sinh môi trường cần được quan tâm.

- Việc giảm thiểu chi phí đầu tư cần được áp dụng như ban hành chính sách miễn giảm tiền thuê đất, phí sử dụng đất, đầu tư phát triển HTKT và xã hội bằng ngân sách Nhà nước, v.v... Có giải pháp kỹ thuật và biện pháp thi công thích hợp để giảm giá thành xây dựng.

- Kêu gọi sự tham gia của các tổ chức tài chính quốc tế và các tổ chức phi chính phủ.

Cùng với các chính sách chung áp dụng cho phát triển nhà ở, cần có các chính sách cụ thể về nhà ở thu nhập thấp nhằm tạo điều kiện cho người thu nhập thấp có được nhà ở:

1. Cần cải thiện khung pháp chế hiện hành để đáp ứng các yêu cầu liên quan đến đất đai đô thị, thị trường nhà đất và các hoạt động trong lĩnh vực nhà đất nói chung đang bị nhiều yếu tố tác động trong đó có sự phát triển dân số và thay đổi cơ cấu dân số đô thị.

2. Xây dựng chương trình quốc gia về nhà ở cho người thu nhập thấp với sự tham gia của nhiều ngành như xây dựng, quy hoạch đô thị, tài chính, kế hoạch đầu tư, các tổ chức xã hội,...

3. Xác lập cơ chế tài chính về nhà ở cho người thu nhập thấp đồng bộ với các cơ chế khác như phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, thuê đất, giao quyền sử dụng đất.

4. Cần có cơ chế cụ thể thích hợp đối với việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp như có sự ưu đãi về lãi suất vốn vay, miễn giảm thuế, miễn tiền sử dụng đất,... cho nhà đầu tư.

5. Xây dựng quy chế thụ hưởng ưu đãi để khuyến khích các tổ chức, cơ quan, doanh nghiệp phát triển nhà ở cho công nhân viên chức, người thu nhập thấp có nhu cầu về nhà ở.

6. Xây dựng và ban hành quy chế xã hội hóa về đầu tư, quản lý, khai thác, bảo trì các công trình nhà ở, khu chung cư thu nhập thấp, khu dân cư quy hoạch tái định cư, khu dân cư mới, v.v... Trong đó nhấn mạnh vai trò quan trọng của chính cư dân đang ở trong các khu vực đó.

7. Thực hiện cải cách hành chính trong lĩnh vực nhà ở.

II.4.2 CÁC TIÊU CHÍ CẦN THIẾT TRONG VIỆC THIẾT KẾ QUI HOẠCH VÀ XÂY DỰNG NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP.

Qui hoạch:

- Qui hoạch nhà ở cho người thu nhập thấp phải nằm trong tổng thể các dự án qui hoạch chung có định hướng của đô thị hoặc thành phố.

- Qui hoạch các khu ở mới phải đảm bảo hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

- Trong qui hoạch chi tiết các khu đô thị mới ngoại vi thành phố nhất thiết phải có quỹ đất xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp .

- Qui hoạch các khu công nghiệp ngoại vi thành phố hoặc các khu công nghiệp vệ tinh phải kết hợp qui hoạch các khu ở cho công nhân (là những người có thu nhập thấp) vừa giải quyết được vấn đề việc làm vừa giảm bớt sự quá tải trong các đô thị trung tâm thành phố.

Thiết kế - xây dựng:

Căn cứ vào yêu cầu sử dụng, khả năng thanh toán, sự hợp lý trong đầu tư xây dựng nên chia nhà ở cho người thu nhập thấp thành 2 loại:

1- Nhà ở chung cư dưới 6 tầng (không có thang máy).

2- Nhà ở chung cư cao tầng (có thang máy).

Việc phân loại trên nhằm mục đích.

+ Thuận lợi cho việc xây dựng tiêu chuẩn nhà ở cho người thu nhập thấp.

+ Thuận lợi cho khả năng áp dụng nhà ở cho người thu nhập thấp trong các quy hoạch khu ở mới, đô thị, thành phố.

+ Để áp dụng các công nghệ xây dựng và vật liệu xây dựng nhằm đẩy nhanh tốc độ Xây dựng và giảm giá thành.

+ Nhà ở dễ dàng đến được với người thu nhập thấp bằng hai hình thức bán và cho thuê.

+ Thuận tiện trong việc ban hành các chính sách hỗ trợ: vốn đầu tư xây dựng (cho chủ đầu tư) bán trả góp, cho thuê dài hạn cho người thu nhập thấp.

+ Dễ quản lý, vận hành trong sử dụng đồng thời đảm bảo các yêu cầu về an toàn, diện tích và đảm bảo môi trường sinh thái.

Tóm lại những mục đích trên chính là những tiêu chí để xây dựng các tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cho người thu nhập thấp đồng thời cũng chính là cơ sở để đưa ra các giải pháp và công nghệ xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp một cách đồng bộ và kinh tế.

CHƯƠNG III

CÁC GIẢI PHÁP ĐỒNG BỘ GIẢI QUYẾT NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

III.1. CÁC ĐỐI TƯỢNG NGƯỜI THU NHẬP THẤP ĐÔ THỊ CẦN PHẢI GIẢI QUYẾT NHÀ Ở

III.1.1. LOẠI ƯU TIÊN ĐỂ CẢI THIỆN NƠI Ở VÀ NHÀ Ở

Các gia đình thương binh liệt sĩ, bà mẹ anh hùng thuộc diện chính sách, những người có công với cách mạng. Cán bộ công nhân viên trong các đơn vị lực lượng vũ trang thuộc Bộ Quốc Phòng, Bộ Nội vụ. Cán bộ công nhân viên lương thấp, khó có cơ may tăng thu nhập. Những người thu nhập thấp có danh sách đề nghị theo xác nhận của nghiệp đoàn xí nghiệp nơi họ đang làm việc hoặc theo xác nhận của cơ quan quản lý hành chính nơi họ đang đăng ký cư trú và phải được bảo lãnh thông qua tổ chức cộng đồng. Các gia đình trẻ có thời gian đi làm việc > 5 năm. Sinh viên mới ra trường, công nhân các khu công nghiệp v.v.

III.1.2. NGƯỜI THU NHẬP THẤP KHÔNG ĐỦ ĐIỀU KIỆN CẢI THIỆN NƠI Ở VÀ NHÀ Ở CẦN PHẢI CÓ SỰ HỖ TRỢ CỦA NHÀ NƯỚC

III.1.2.1. Loại người nghèo với việc làm và thu nhập không ổn định (cần giải quyết vấn đề việc làm trước vấn đề nhà ở)

Những người dân nghèo đô thị làm ăn lương thiện. Những người lao động từ nông thôn ra thành thị kiếm sống.

III.1.2.2. Loại người già, người tàn tật cô đơn và trẻ em mồ côi:

Nhà nước, các cơ quan đoàn thể có liên quan và các tổ chức từ thiện, cần có chính sách riêng để giúp họ định cư tập thể trong các khu ở riêng thuộc các dạng “trại dưỡng lão”, “trại trẻ mồ côi”...

III.2. CÁC GIẢI PHÁP CHUNG VỀ ĐẤT ĐAI, ĐẦU TƯ, TÀI CHÍNH VÀ CƠ CHẾ NHẪM PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

III.2.1. CÁC GIẢI PHÁP VỀ ĐẤT ĐAI

III.2.1.1. Xây dựng kế hoạch sử dụng đất: Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, 5 năm, 10 năm một cách có hiệu quả.

III.2.1.2. Giải pháp cho thuê đất và giao đất phù hợp với từng đối tượng

Cấp đất cho phát triển nhà ở thực hiện theo dự án cụ thể. Có kế hoạch giao đất để lập dự án xây dựng nhà đền bù di dân trước tiến hành giải phóng mặt bằng. Có chính sách phù hợp với đất dân dân, đặc biệt tại các vùng thu hồi đất đai. Hạn chế việc giao đất cho từng hộ riêng lẻ Khuyến khích các cơ quan, hộ gia đình có quỹ đất chưa sử dụng nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở được chuyển đổi mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở.

III.2.1.3. Giải pháp lấy đất nuôi đô thị

Dành những vị trí đất có khả năng sinh lời cao trong các dự án phát triển khu đô thị mới để các công ty kinh doanh giải phóng mặt bằng và xây dựng nhà bán lấy kinh phí hỗ trợ

cho tái định cư các khu ở người thu nhập thấp. Đối với những khu đất nhỏ, lẽ đã có quy hoạch chi tiết về nhà ở, tổ chức đấu thầu chọn chủ đầu tư cho phù hợp, lấy lợi nhuận bổ sung vào quỹ nhà ở thành phố, đồng thời điều tiết lại một phần lãi tùy theo dự án để phát triển hạ tầng, xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp. Lập các dự án đầu tư xây dựng các công trình trên các quy hoạch sẵn có, giao cho các doanh nghiệp xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh xây dựng công trình tạo quỹ nhà cho Thành phố.

III.2.1.4. Giải pháp thu hồi đất và giải phóng mặt bằng.

Với các dự án phát triển xây dựng khu dân cư tập trung, khu đô thị mới, thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án do Hội đồng giải phóng mặt bằng lập và được UBNDTP phê duyệt. Có chính sách ưu tiên đền bù phù hợp cho những hộ trong diện giải toả. Với các dự án xây dựng đường mới phải kết hợp với dự án xây dựng nhà ở, tạo ra tuyến phố hai bên đường.

III.2.2. GIẢI PHÁP VỀ CHÍNH SÁCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

III.2.2.1. Đầu tư từ ngân sách Nhà nước:

Vốn Nhà nước đầu tư không nhằm mục đích bao cấp mà là hỗ trợ ban đầu cho phát triển nhà ở. Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính và hạ tầng xã hội, ưu tiên đầu tư hỗ trợ cải tạo nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đi liền với các dự án phát triển nhà ở. Đầu tư cho việc duy tu, sửa chữa, chống xuống cấp quỹ nhà ở do Nhà nước đang quản lý. Đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng.

III.2.2.2. Đầu tư từ các doanh nghiệp.

Đa dạng hoá các dự án phát triển nhà ở để thu hút nhiều loại vốn đầu tư như: Lập các dự án xây dựng nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp, người trung lưu, người có thu nhập cao với đầy đủ các hình thức: bán đứt, bán trả góp, cho thuê. Đặc biệt, cần xây dựng các dự án thu hút nguồn vốn vay ưu đãi của nước ngoài và các tổ chức quốc tế, vốn ODA...thí điểm phương thức BOT (chủ đầu tư bỏ vốn thi công, khai thác và sau đó chuyển giao dự án) về nhà ở. Có chính sách yêu cầu dự án đầu tư nước ngoài cam kết đảm bảo nhà ở cho cán bộ nhân viên làm việc trong các khu công nghiệp, khu chế xuất, bằng các biện pháp thích hợp như đầu tư nhà ở kèm theo dự án, góp vốn cho quỹ nhà ở thành phố để xây nhà.

III.2.2.3. Nguồn tài chính của các cá nhân có nhu cầu về nhà ở:

Các hộ có thu nhập thấp khả năng tích lũy rất hạn hẹp phần lớn nguồn tài chính để đầu tư cho nhà ở thường được vay từ các cơ quan tài chính hoặc các chủ tư nhân. Thu nhập chính của người thu nhập thấp là lương. Nên có chính sách bắt buộc trích phần trăm tiền lương dành cho tiết kiệm nhà ở.

III.2.3. CÁC GIẢI PHÁP VỀ TÀI CHÍNH

- Người thu nhập thấp được phép **vay vốn** từ quỹ hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở của địa phương để cải thiện chỗ ở, tỷ lệ lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất vay của ngân hàng thương mại. Người thu nhập thấp được **mua nhà** theo phương thức trả góp. Người thu nhập thấp có thể giải quyết **thuê nhà** với mức giá phù hợp. Nhà nước giao đất nhưng **chưa thu tiền sử dụng đất** Hình thành **thị trường tài chính nhà ở**. Chính sách tài chính **tạo môi**

trường pháp lý bảo đảm cho hoạt động của các Ngân hàng. **Chính sách cho vay tài chính** cần quan tâm đến đặc tính của nhà ở. Chính sách tài chính cần đưa tiền nhà vào tiền lương cho phù hợp. Cần hoàn thiện bổ sung chính sách về quy định **giá bán nhà ở cho người có thu nhập thấp** và người nghèo. Khuyến khích tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê hoặc bán trả góp cho người lao động, đặc biệt cần có chế tài cho loại nhà ở **giá thấp**.

Mô hình hỗ trợ xây dựng nhà ở

Tổ chức	Vai trò
UBND	Cấp ngân sách cho hạ tầng đô thị trong các dự án nhà ở tái định cư, nâng cấp nhà lụp xụp và nhà ở CB-CNVC từ ngân sách chính phủ cấp. Đồng thời cấp ngân sách chi trả bồi hoàn cho các hộ phải di dời, số tiền này có thể dùng để đặt cọc mua nhà
Bộ Xây Dựng/Các sở Tài nguyên – Môi trường	Xác định và xúc tiến các nghiên cứu khả thi cho các dự án nhà ở tái định cư, nâng cấp nhà lụp xụp và nhà ở CB-CNVC
Các quỹ phát triển hạ tầng đô thị- HIFU, HHDF	Hỗ trợ tài chính ngắn hạn trong xây dựng cho các dự án nhà ở thu nhập thấp bằng cách kết hợp các quỹ tự có (đóng góp trên cơ sở 50%:50% từ quỹ cho vay tín dụng xoay vòng của ADB), vốn vay từ các ngân hàng thương mại cho người mua nhà vay và quỹ của các công ty xây dựng/ phát triển nhà.
Các ngân hàng bán lẻ- HNB, Habubank, ACB, MHB, VBARD	Cung cấp tài chính ngắn hạn trong xây dựng cho các công ty xây dựng/ phát triển nhà từ nguồn vốn tự có và người thu nhập thấp mua nhà vay từ khoản cho vay tín dụng từ ADB.
Các thể chế tài chính dựa trên cộng đồng	Cung cấp các khoản cho vay nhỏ để sửa chữa nâng cấp và tự xây nhà, liên kết với các chương trình tín dụng dựa trên cộng đồng. Cần sự hỗ

III.2.4. GIẢI PHÁP CHO CƠ CHẾ NHÀ Ở CHO THUÊ

Trong tình hình giá đất, giá nhà vẫn tiếp tục cao bất hợp lý như hiện nay thì số đông người làm công ăn lương tiếp tục khó có điều kiện tiếp cận với nhà đất. Giải pháp xây dựng nhà ở cho thuê được tính đến. Phát triển thị trường nhà ở cho thuê sẽ tạo điều kiện để nguồn tiền trong dân cư có thể được đưa vào các nguồn sản xuất kinh doanh khác để tạo ra của cải vật chất. *Nhà nước* sẽ hạn chế được tình trạng đầu cơ nhà đất và góp phần nâng cao chất lượng công trình xây dựng. Chất lượng xây dựng sẽ tăng vì chủ đầu tư còn phải giữ chất lượng công trình do đó là tài sản của chính mình. Và cái lợi lớn nhất là thị trường bất động sản sẽ được điều tiết, giá nhà đất dần dần bình ổn và sát với giá trị thực hơn.

III.3. CÁC GIẢI PHÁP QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

III.3.1. CÁC GIẢI PHÁP VỀ QUY HOẠCH

III.3.1.1. Các nguyên tắc chung về quy hoạch xây dựng đô thị liên quan đến phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp

Tăng cường phát triển các thành phố vệ tinh, các thị xã thị trấn lân cận để tránh sức hút quá mạnh của các dòng di cư từ nông thôn vào đô thị lớn gây ra sự quá tải của đô thị. Lập giải pháp quy hoạch xây dựng nhiều khu công nghiệp mới ở các vùng ngoại vi, thu hút các lực lượng lao động mới có điều kiện định cư ổn định tại các đô thị trung bình và nhỏ.

Trong quy hoạch định hướng dài hạn nghiên cứu tổ chức các khu đất ở dành riêng cho người nghèo đô thị và các khu đất có người nghèo đô thị ở đan xen với các tầng lớp khác.

III.3.1.2. Về xác định đối tượng loại nhà ở người thu nhập thấp trên vị trí khu đất

- Đối với những khu đất tập trung có giá trị sử dụng đất cao nên dành cho xây dựng các khu tập thể cao tầng với các căn hộ độc lập để bán theo phương thức trả góp hoặc cho người TNT thuê với các tiêu chuẩn 6m²/người trở lên. Đối với những khu đất nhỏ manh mún ở nơi có giá trị sử dụng đất rất thấp có thể giao đất tự làm nhà ở cho người thu nhập thấp với giá thành hạ..

III.3.1.3. Giải pháp quy hoạch chi tiết:

Vị trí khu ở nên quy hoạch gần các điểm đỗ phương tiện giao thông công cộng, gần các khu vực làm việc và có các điểm dịch vụ thương nghiệp bình dân, hàng hoá không đòi hỏi cao cấp phù hợp khả năng tài chính của họ.

Khu đất dự kiến quy hoạch xây dựng nơi ở cho người thu nhập thấp có giải pháp kiến trúc và giải pháp kỹ thuật hạ tầng thống nhất phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương và từng vùng lãnh thổ.

Hạn chế hình thức giao đất và không được cấp đất đã được đưa vào trong dự án nhà ở thu nhập thấp cho các cơ quan, đơn vị riêng lẻ. Lập các dự án phát triển các khu ở của người thu nhập thấp đô thị dưới sự chỉ đạo chung của Hội đồng nhà ở.

Vị trí các khu đất dành để làm nhà ở cho người thu nhập thấp phải bố trí ở bên trong các mặt phố chính, hoặc ở khu ven đô.

Đối với các quy hoạch khu chung cư cao tầng: Nên bố trí nhiều loại căn hộ có diện tích tiêu chuẩn khác nhau với giá thành hạ.

Hình thành các khu ở dù đa số là người thu nhập thấp cũng cần phải đảm bảo tính đồng bộ các công trình công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư

III.3.2. CÁC GIẢI PHÁP VỀ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC

III.3.2.1. Tiêu chuẩn cho nhà ở người thu nhập thấp

Diện tích phòng ở cho một hộ gia đình người thu nhập thấp khoảng 18- 28m² với tổng diện tích sàn từ 30-40m². Nhà ở của họ có thể từ 1-2 không gian ở, đa phần là 1 không gian ở.

Bảng phân loại nhu cầu ở theo cỡ hộ và mức thu nhập

Cỡ hộ/người i	Mức thu nhập	Tiêu chuẩn ở theo thu nhập của căn hộ		Số phòng ở	Loại căn hộ		
		Tiện nghi	D. tích m ²				
Nhỏ TB	1-4	Cao	Cao cấp	35-40	2	A	A1
		Khá	Thoải mái	25-30			A2
		Tr. bình	Đầy đủ	20-25			A3
Cao	4-8	Cao	Cao cấp	70-80	4	B	B1
		Khá	Thoải mái	60-70			B2
		TB	Đầy đủ	50-60			B3

Tiêu chuẩn diện tích các không gian chức năng trong căn hộ:

Loại không gian chức năng	Căn hộ A (m ²)			Căn hộ B (m ²)			Căn hộ C (m ²)		
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3
Tiền phòng	-	-	-	1.8-2.0	1.8-2.0	1.5-1.8	3.0-3.6	3.0-3.6	3.0-3.6
P.Sinh hoạt	12-13	10-11	8-10	14-15	12-13	12-13	20-22	18-20	15-18
phòng ngủ 1	11-12	9-10	8-9	12-13	10-11	10-11	12-13	10-11	10-11
phòng ngủ 2	-	-	-	9-10	9-10	9-10	9-10	9-10	9-10
Phòng ngủ 3	-	-	-	-	-	-	9-10	9-10	-
Buồng VS1	-	-	-	1.8-2.4	1.5-1.8	1.5-1.8	1.8-2.4	1.8-2.4	1.5-1.8
Buồng VS2	-	-	-	1.5-1.8	-	-	1.5-1.8	1.5-1.8	-
Buồng VS3	-	-	-	-	-	-	1.5-1.8	-	-
Chỗ LV, học tập	-	-	-	-	-	-	1.5-1.8	-	-
Bếp	8-9	3.0-4.0	2.0-3.0	5-6	11-12	9-10	5-6	11-12	9-10
Phòng ăn	-	-	-	9-10	-	-	12-13	-	-
Vệ sinh chung	2.4-3.6	1.8-2.4	1.5-1.8	1.8-2.4	1.8-2.4	1.8-2.4	1.8-2.4	3.0-3.6	2.4-3.0
Chỗ giặt+phơi	-	-	-	1.5-1.8	1.5-1.8	1.5-1.8	3.0-3.6	3.0-3.6	2.4-3.0
Kho chứa đồ	-	-	-	1.5-1.8	1.5-1.8	1.5-1.8	3.0-3.6	3.0-3.6	2.4-3.0
Ban công, lôgia	2.4-3.6	1.8-2.4	1.5-1.8	4-5	3-4	3-4	8-9	8-9	6-7

III.3.2.2. Giải pháp cải tạo nâng cấp nhà ở cho người thu nhập thấp

Giải pháp cải tạo và nâng cấp nhà ở chủ yếu nhằm đảm bảo độ an toàn cho người ở, đảm bảo tiện nghi tối thiểu và giữ nguyên diện tích nhà đã có, cải thiện điều kiện ở nhưng giảm chi phí đến mức tối thiểu cho người ở. Mặt khác về mặt hạ tầng kỹ thuật đến chân công trình nên thực hiện theo phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm, trong đó Nhà nước đầu tư là chính, nhân dân đóng góp sức lao động nhằm giảm gánh nặng kinh tế cho người dân.

III.3.2.3. Giải pháp xây dựng khu chung cư, nhà chung cư bán trả góp:

Đối với người thu nhập thấp việc sở hữu một căn nhà là rất khó nếu không có sự hỗ trợ của Nhà nước, người mua nhà có thể trả tiền thành các giai đoạn khác nhau: Giai đoạn 1 sẽ trả từ 50-70% giá trị căn nhà, giai đoạn 2 trả 30%, Còn lại sẽ trả theo trong năm thời hạn sẽ không quá 20 năm. Hiện nay Hà Nội quy định giá thành xây dựng nhà cho người có thu nhập thấp sẽ là không quá 4 triệu đồng/m². Dựa trên các số liệu phân tích như trên thì *thích hợp nhất* đối với loại chung cư xây dựng bán trả góp sẽ là các nhà chung cư *cao 4-5 tầng*.

1/. Giải pháp tổ chức mặt bằng đơn nguyên

Dân cư sống trong các khu chung cư 4-5 tầng phần lớn là ở mức thu nhập thấp có các đặc điểm sinh hoạt lối sống tương đối thuần nhất: Các nhu cầu về tiện nghi sinh hoạt, về khả năng kinh tế ở mức trung bình v.v.

Do vậy giải pháp tổ hợp mặt bằng đơn nguyên cho chung cư 4-5 tầng chủ yếu là: tiết kiệm các diện tích mặt bằng tối đa để tập trung cho các phòng ở và bếp, khu vệ sinh. Đưa

cây xanh vào trong chung cư và căn hộ và tận dụng tối đa các điều kiện khí hậu tự nhiên để thông thoáng tự nhiên cho căn hộ.

2. Giải pháp mặt bằng căn hộ và sự phát triển căn hộ theo hướng tăng chất lượng ở phù hợp cơ cấu gia đình

Mối liên hệ giữa các không gian chức năng trong các căn hộ với đơn nguyên: Xác định rõ chức năng của các phòng khác nhau trong căn hộ và vị trí của chúng trên mặt bằng theo các yêu cầu: thông thoáng, chiếu sáng, yêu cầu sinh hoạt, bảo đảm sự liên hệ thuận tiện và tiết kiệm các diện tích giao thông phù hợp với sinh hoạt của đối tượng là người thu nhập thấp.

3. Tổ hợp mặt đứng

Đặc điểm của kiến trúc nhà chung cư ở 4-5 tầng là các tầng tiêu chuẩn của chúng giống nhau, các đơn nguyên cũng giống nhau và lặp đi lặp lại trong một ngôi nhà chung cư ở, tạo nên các tổ hợp ngang, tổ hợp đứng, tổ hợp kết hợp.

4. Giải pháp về kinh doanh và quản lý

Phương thức bán: Bán trả dần, lần 1 trả ngay từ 50-70% giá thành xây dựng, các lần tiếp theo chủ đầu tư xác định với nguyên tắc thu hồi đủ vốn đầu tư trong 3 năm đầu và thời gian trả dần không quá 10 năm. Xây dựng cơ chế khuyến khích, giảm giá, tạo điều kiện cho đối tượng được mua nhà trả đủ ngay từ lần đầu hoặc trả dần trước thời hạn quy định.

Hình thức quản lý thực hiện và phương thức thu hồi vốn: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý, duy tu nhà ở trong suốt quá trình bán trả góp và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng, các quy định của UBND thành phố về việc mua bán nhà ở tại dự án này; chịu trách nhiệm hoàn trả góp của các hộ gia đình theo đúng quy định.

Quy định khi xác định giá bán căn hộ chung cư cao tầng:

Giá bán căn hộ cho các đối tượng đảm bảo bù đắp chi phí đầu tư xây dựng ngôi nhà, không tính tiền sử dụng đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà. Giá bán được tính theo đơn vị đồng trên một mét vuông sàn căn hộ.

- Mét vuông sàn căn hộ là diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, gồm: Diện tích sàn sử dụng+ diện tích tường sử dụng chung (tính từ tim tường)+diện tích sử dụng tường riêng+ diện tích ban công, lôgia).

III.3.2.4. Giải pháp xây dựng nhà chung cư cao tầng cho thuê

1. Các giải pháp chung

Trong nhà ở cao tầng bố trí nhiều loại căn hộ với các mức độ tiêu chuẩn, tiện nghi khác nhau để đáp ứng các nhu cầu ở khác nhau phù hợp với đối tượng ở. Đan xen giữa người thu nhập thấp và người có thu nhập trung bình và cao hơn. Tổ chức không gian trong căn hộ của nhà ở cao tầng theo giải pháp “mở” và “linh hoạt”, để có thể thay đổi cơ cấu trong gia đình, người dân có thể biến đổi không gian đó cho phù hợp với hoàn cảnh mới.

Lựa chọn địa điểm xây dựng và lập quy hoạch tổng mặt bằng:

Mật độ xây dựng: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam có quy định mật độ xây dựng nhà cao tầng dao động từ 20-30% đối với nhà cao trên 7 tầng. Tuy nhiên, với các khu vực xây dựng nhà cao tầng cho người thu nhập thấp xây chen trong các khu đô thị cho phép 40 - 60% . **Hệ số sử dụng đất:** Theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam tối đa là 5.

Khoảng lùi: Nhà ở cao tầng có sử dụng các tầng dưới cho mục đích công cộng, khoảng lùi tối thiểu là 3m.

Xác định chiều cao thích hợp cho nhà ở cao tầng: Nhà cao từ 9 tầng đến 11 tầng là phù hợp hơn cả cho các đối tượng thuê nhà là người thu nhập thấp.

+ **Tính toán số căn hộ hợp lý trên một tầng trong một đơn nguyên:** Kinh nghiệm của một số nước trong khu vực cho thấy ngưỡng trung bình được xác định là từ 45-60 căn hộ/thang máy (tương ứng với khoảng 4-5 căn hộ /tầng).

+ **Cơ cấu và tỷ lệ các loại căn hộ trong nhà ở cao tầng:** Vì vậy để phù hợp với đối tượng sử dụng, các loại căn hộ trong nhà ở cao tầng được phân như sau : loại nhỏ (1-2 người), trung bình (3- 4 người) và lớn (5-6 người). Tỷ lệ giữa các loại căn hộ: Nhỏ- Trung bình- Lớn là 1: 2: 1.

2. Giải pháp tổ chức mặt bằng

a/. Tổ hợp mặt bằng dạng đơn nguyên: Đơn nguyên trong nhà chung cư cao tầng là một tập hợp nhiều loại căn hộ gia đình với các cỡ: Lớn-trung bình-nhỏ. Căn cứ vào tỷ lệ cỡ hộ gia đình. Trong đó nhu cầu về số phòng ở của các cỡ hộ gia đình là: Lớn 4-5 phòng, trung bình 3-4 phòng, nhỏ 1-2 phòng.

b/. Các dạng tổ hợp mặt bằng đơn nguyên: Đơn nguyên có nhiều hình dạng khác nhau, mỗi dạng có một phương thức tổ hợp mặt bằng khác nhau tùy theo tương quan vị trí của thang máy, thang bộ, hành lang, khu bếp và vệ sinh trên mặt bằng. Dưới đây đưa ra các giải pháp đơn nguyên.

c/. Các giải pháp không gian kiến trúc căn hộ nhà ở cao tầng

Với cách nghĩ của người Việt Nam “An cư mới lạc nghiệp” cho nên ngôi nhà hay căn hộ ở của người thu nhập thấp là không gian kiến trúc vô cùng quan trọng đối với cuộc sống của họ. Các không gian này phải đảm bảo yêu cầu và tiện nghi sử dụng: độc lập, khép kín, có khả năng chuyển đổi linh hoạt và phải phù hợp với điều kiện kinh tế của họ.

3. Các giải pháp tổ hợp kiến trúc mặt đứng nhà ở cao tầng:

Các giải pháp chi tiết kiến trúc trang trí mặt đứng:

Giải pháp tổ hợp hành lang bên

Giải pháp tổ hợp ban công lô gia

Giải pháp tạo nhiều vùng khác nhau, đa dạng trên mặt đứng:

III.3.3. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ MẪU NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

III.3.7.1. Các phương án quy hoạch

Các phương án quy hoạch đề xuất các hình thức sau:

Khu ở hỗn hợp cho nhiều đối tượng

Khu ở tách riêng cho từng đối tượng

III.3.5.2. Các phương án kiến trúc

1. Các mẫu thiết kế có diện tích 28 m²- 40 m²

Mặt bằng các dạng căn hộ loại này thường có dạng chữ nhật, các không gian được tận dụng triệt để. Các không gian nên có mối liên hệ đan xen để tận dụng tối đa diện tích (ví dụ : phòng ăn và sinh hoạt chung có thể nằm trong một không gian, phòng khách có thể kê thêm giường ngủ đơn nhỏ cho con cái. Đây là loại căn hộ nhỏ, chỉ có duy nhất 01 phòng ngủ, áp dụng cho các gia đình ít người hoặc cho thuê cho các đối tượng sinh viên, công nhân các khu công nghiệp, các hộ độc thân thuê.

2. Các mẫu căn hộ loại A: 45 - 55 m²

Mặt bằng các dạng căn hộ loại này thường có dạng chữ nhật, các không gian được tận dụng triệt để. Các không gian nên có mối liên hệ đan xen để tận dụng tối đa diện tích (ví dụ : phòng ăn và bếp gộp chung, phòng khách có thể kê thêm giường ngủ đơn nhỏ cho con cái. Đây là loại căn hộ nhỏ, chỉ có duy nhất 01 phòng ngủ, áp dụng cho các gia đình ít người (không quá 3 người).

3. Các mẫu căn hộ loại B: 60 - 80 m²

Mặt bằng các dạng căn hộ loại này thường có dạng chữ nhật, các không gian được tận dụng triệt để. Các không gian nên có mối liên hệ đan xen để tận dụng tối đa diện tích (ví dụ : phòng ăn và bếp gộp chung, phòng khách có thể kê thêm giường ngủ đơn nhỏ cho con cái). Đây là loại căn hộ trung bình, 02 phòng ngủ, thích hợp cho các gia đình 4 - 5 người.

4. Các mẫu căn hộ loại C: 100 - 120 m²

Mặt bằng các dạng căn hộ loại này rất đa dạng : dạng mặt bằng 1 tầng; dạng mặt bằng dạng 2 tầng. Đây là loại căn hộ lớn, có 03 phòng ngủ, thích hợp cho các gia đình 6-7 người.

5. Các mẫu đơn nguyên : Các loại căn hộ và các diện tích trong căn hộ (m²) của một đơn nguyên.

Loại căn hộ	Diện tích sàn	Phòng khách	Phòng ngủ	Bếp, p.ăn, tiền phòng, VS, ban công	Số người trong căn hộ	Số căn hộ trong một tầng
B2	65,9	19,5	13+15	15	4-6	2
B3	47,5	19,5	13	13	3-4	2
A1	39,0	14,0	12	13	2-3	6
A2	30,5	19,5	0	11	1-2	2

III.4. CÁC GIẢI PHÁP KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ, VẬT LIỆU, HẠ TẦNG

III.4.1. CÁC GIẢI PHÁP KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG

III.4.1.1. Giải pháp công nghệ xây dựng các khu chung cư cải tạo:

Các giải pháp về công nghệ và kỹ thuật nhằm cho công việc cải tạo giữ bền tuổi thọ cho công trình đang có và nâng cấp sử dụng.

III.4.1.2. Giải pháp cho các khu chung cư thấp tầng

Các giải pháp kỹ thuật công nghệ xây lắp và vật liệu xây dựng đi theo hướng thủ công kết hợp cơ giới, kết cấu khung chèn gạch là phù hợp hiện tại và tương lai gần. Về lâu dài nên theo hướng công nghiệp hoá xây dựng để hạ giá thành sản phẩm và tăng nhanh quỹ nhà ở đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội.

III.4.1.3. Giải pháp xây dựng các khu chung cư cao tầng

Các giải pháp kỹ thuật phải đáp ứng các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật bắt buộc đối với nhà ở, nhưng vẫn đảm bảo giá thành thấp hợp lý đối với người thu nhập thấp.

Kết cấu: Sử dụng hệ kết cấu đơn giản, tiết kiệm, phù hợp với điều kiện khí hậu Việt nam. Bê tông dự ứng lực có những ưu điểm: cường độ cao, chịu lực tốt, trọng lượng các cấu kiện nhỏ, gọn nhẹ có thể vận chuyển và lắp dựng bằng tay nên rất phù hợp cho việc xây dựng đặc biệt cho nhà ở cho người thu nhập thấp, thi công nhanh chóng gọn nhẹ, giá thành hạ, phù hợp với điều kiện kinh tế của Việt Nam. Hệ thống lắp ghép nhà ở cao tầng theo công nghệ IMS cải tiến của CuBa có kích thước cột 30X30 (Cho các chung cư cao đến 17 tầng), vách cứng dày 10cm, sàn 20cm, với bê tông ứng suất sau nên được ứng dụng tại Việt Nam. Ngoài ra, trong nghiên cứu thiết kế cho nhà ở người thu nhập thấp, hệ thống nhà ở bằng kết cấu thép đã và đang được nghiên cứu triển khai trong các dự án nhà ở của Tổng Công ty Xây dựng Hà nội.

Công nghệ trượt lõi cứng, cột dầm sàn đổ tại chỗ đang là giải pháp đem lại hiệu quả kinh tế cao.

-*Kết cấu móng nhà:*

-*Kết cấu thân nhà:*

III.4.2. VẬT LIỆU XÂY DỰNG

III.4.2.1. Giải pháp cho các loại nhà cải tạo và nhà thấp tầng

Lựa chọn giải pháp sử dụng vật liệu hoàn thiện cho ngôi nhà của người thu nhập thấp là vấn đề mấu chốt để giảm giá thành xây dựng, nhưng vẫn đảm bảo các tiêu chuẩn về kinh tế, độ bền, thẩm mỹ kiến trúc và thuận tiện trong sử dụng.

III.4.2.2. Vật liệu sử dụng trong nhà ở cao tầng cho thuê

Vật liệu sử dụng cho công tác hoàn thiện trong xây dựng nhà ở cao tầng phải là các vật liệu có độ bền cao, chất lượng mỹ thuật ở mức trung bình không bị lạc hậu trong quá trình sử dụng nhà. Có thể lựa chọn phương án hoàn thiện dần theo khả năng kinh tế trong căn hộ: Trong thiết kế có sẵn các vị trí để lắp đặt, hoàn thiện dần các trang bị nội thất khi có điều kiện kinh phí mà không ảnh hưởng tới sử dụng hiện tại.

III.4.3. GIẢI PHÁP HỆ THỐNG KỸ THUẬT TRONG NHÀ

Bao gồm các hệ thống: cấp điện, cấp thoát nước, điều hoà không khí, thông gió, phòng cháy chữa cháy, điện thoại, cápTV, thang máy, ống thu rác, khí gas v.v.cần áp dụng theo các tiêu chuẩn quy phạm thiết kế bắt buộc cho từng hệ thống đối với nhà ở.

III.4.4. CÁC GIẢI PHÁP VỀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

III.4.4.1. Giải pháp giao thông

Đầu tư các cơ sở kỹ thuật hạ tầng cho khu nhà ở người thu nhập thấp phải ưu tiên trước hết cho việc mở các đường giao thông nội bộ trong khu nhà ở.

III.4.4.2. Giải pháp cấp thoát nước, cấp điện, thu gom rác

1/. Thoát nước, thu gom rác

2/. Cấp nước, cấp điện:

III.5. KẾT LUẬN CHƯƠNG III

Xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp với các giải pháp đồng bộ là một việc làm có ý nghĩa hết sức quan trọng về chính trị, xã hội, kinh tế, văn hoá, đòi hỏi sự quan tâm của các nhà quản lý, các nhà xây dựng và người dân. Nhà ở cho người thu nhập thấp cần có một cơ chế chính sách hợp lý, quy hoạch và thiết kế tối ưu, áp dụng khoa học công nghệ để giảm giá thành nhưng không làm giảm chất lượng công trình. Chương 3 đã đề xuất một số giải pháp về Chính sách, thiết kế quy hoạch kiến trúc, kỹ thuật và công nghệ nhằm phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp.

*Về chính sách:

Các chính sách về đất đai, chính sách về đầu tư, chính sách về tài chính nhằm tạo điều kiện, và giúp đỡ để người thu nhập thấp có được nhà ở.

- Người thu nhập thấp được phép vay vốn từ quỹ hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở của địa phương để cải thiện chỗ ở, tỷ lệ lãi suất ưu đãi thấp hơn lãi suất vay của ngân hàng thương mại. Người vay phải bảo đảm khả năng trả nợ (cho đến khi kết thúc thời hạn trả góp). Sau khi thanh toán xong tiền mua nhà (đối với trường hợp mua nhà trả góp) hoặc xây xong nhà và trả hết các khoản vay (đối với trường hợp vay tiền để tự làm nhà) thì nhà nước sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các đối tượng nói trên.

- Người thu nhập thấp được mua nhà theo phương thức trả góp, theo quy chế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, đối với trường hợp nhà chung cư cao tầng thì người mua nhà được nhà nước miễn giảm tiền sử dụng đất- Người thu nhập thấp có thể giải quyết thuê nhà với mức giá phù hợp, tuy nhiên người thuê nhà phải đảm bảo cam kết khi không có nhu cầu tiếp tục thuê căn hộ đang ở, phải trả lại cho chủ sở hữu hợp pháp căn nhà đó để tránh tình trạng chuyển nhượng hợp đồng của chủ sở hữu.

- Đối với các dự án nhà ở phục vụ đối tượng có thu nhập thấp, chủ đầu tư nhà nước giao đất nhưng chưa thu tiền sử dụng đất để chủ đầu tư tập trung vốn thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng xây dựng cơ sở hạ tầng. Sau khi xây dựng xong nhà ở và đưa vào sử dụng (bán, cho thuê) thì nhà nước mới thực hiện việc thu tiền sử dụng đất.

*Về quy hoạch, kiến trúc:

Nhà ở cho người thu nhập thấp được phân làm 3 loại:

- Cải tạo nâng cấp các khu chung cư cũ: Đối với nhà chung cư cải tạo do diện tích ở hiện nay quá thấp nên sẽ coi như làm tăng thêm diện tích, ngoài ra cải tạo các khu phụ như

vệ sinh, bếp, cải tạo bên trong căn hộ, cải tạo ban công lô gia, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

-Xây dựng các khu chung cư bán trả góp: Đối với các chung cư xây dựng để bán trả góp do giá xây dựng ở mức thấp, khả năng thanh toán chậm nên chỉ xây dựng ở mức trung bình là cao từ 4-5 tầng.

-Xây dựng các khu chung cư cho thuê: Với loại nhà xây dựng cho thuê sẽ xây dựng theo các dự án kết hợp, đan xen giữa các hộ có thu nhập khá, trung bình và thu nhập thấp. Do vậy sẽ xây dựng thành các khu chung cư cao tầng có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đối phù hợp.

***Về kỹ thuật và công nghệ**

-Nhà cải tạo: Các giải pháp về công nghệ và kỹ thuật nhằm cho công việc cải tạo giữ bền tuổi thọ cho công trình đang có và nâng cấp sử dụng. Dù là công trình cải tạo, sửa chữa quy mô nhỏ, nhưng phải tuân theo các qui định chung về xây dựng trong thành phố mà điều lệ quản lý xây dựng đã đề cập đến. Phải tuân theo các quy định đảm bảo an toàn đô thị, vệ sinh môi trường đô thị, an toàn xã hội.

-Nhà chung cư 4-5 tầng: Đối với nhà chung cư 4-5 tầng là loại nhà thấp tầng, kết cấu đơn giản, có thể là bê tông cốt thép tấm lớn lắp ghép hoặc xây gạch. Dạng nhà như vậy hoàn toàn có thể thi công bằng máy hoặc kết hợp máy với thủ công.

-Nhà chung cư cao tầng: Đối với loại chung cư cao tầng tùy theo quy mô ngôi nhà về diện tích, chiều cao, về hình dạng mặt bằng và kích thước lưới cột, về hình dạng kiến trúc, yêu cầu về cấp chịu được động đất...lựa chọn các giải pháp kết cấu chịu lực cơ bản dưới đây:

-Kết cấu khung sàn bê tông cốt thép mác cao đổ toàn khối. Kết cấu hỗn hợp khung bê tông cốt thép và thép. Dạng kết cấu khung sàn bê tông cốt thép mác cao đổ toàn khối phù hợp với địa chất và giá thành hợp lý. Ngoài ra do đặc điểm chịu lực của khung, nên có thể thay đổi linh hoạt các không gian bên trong nhà.

Xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp với các giải pháp đồng bộ là một việc làm có ý nghĩa hết sức quan trọng về chính trị, xã hội, kinh tế, văn hoá, đòi hỏi sự quan tâm của các nhà quản lý, các nhà xây dựng và người dân. Nhà ở cho người thu nhập thấp cần có một cơ chế chính sách hợp lý, quy hoạch và thiết kế tối ưu, áp dụng khoa học công nghệ để giảm giá thành nhưng không làm giảm chất lượng công trình, áp dụng các loại vật liệu mới để giảm trọng lượng công trình, tăng tuổi thọ và tránh phải bảo dưỡng thường xuyên.

Quý phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp được hình thành với sự hỗ trợ của Nhà nước, vay vốn với lãi suất thấp để xây dựng nhà ở. Các nguồn vốn khác có thể được trích từ lương của cán bộ công nhân viên, sự đóng góp của xã hội, của các tổ chức Quốc tế, của các nhà doanh nghiệp, các chủ đầu tư, có sự ưu đãi về cơ chế chính sách và đặc biệt phải được quy hoạch và thiết kế phù hợp, đồng bộ với cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

CHƯƠNG IV

KẾT LUẬN- KIẾN NGHỊ

IV.1. KẾT LUẬN

Sự chuyển đổi từ nền kinh tế tập trung bao cấp có sự quản lý của Nhà nước sang nền kinh tế thị trường từ năm 1986, đã có tác động lớn đến toàn bộ đất nước và người dân, tạo đà cho các đô thị phát triển nhanh chóng, tốc độ đô thị hoá gia tăng, tuy nhiên trong cơ chế mới sự phân hoá giàu nghèo tại các đô thị càng trở nên rõ rệt. Những người thu nhập thấp đang phải đương đầu với vấn đề thiếu nhà ở hoặc ở các khu ở tồi tàn, **chật chội và hệ thống hạ tầng quá tải** do họ không có khả năng về kinh tế để tự cải thiện chỗ ở của mình. Do vậy đề tài đã đi sâu nghiên cứu và tìm ra các giải pháp về quy hoạch, thiết kế và chính sách xây dựng các khu ở, nhà ở cho người thu nhập thấp nhằm đảm bảo nhu cầu ở của dân cư cũng như tạo nên một môi trường kiến trúc cảnh quan hợp lý đồng bộ. Đối tượng nghiên cứu của đề tài là : *Người hưởng lương từ ngân sách có thu nhập thấp, học sinh, sinh viên, người vắng mặt, đối tượng di dân, giải phóng mặt bằng, gia đình chính sách, có công. Người thu nhập thấp được xác định là có mức thu nhập từ 300.000 - 500.000 đ/người/tháng và hiện chưa có nhà hoặc nhà chật hẹp diện tích bình quân dưới 6m²/ người .*

+ Theo báo cáo của Tổng cục thống kê¹, dự kiến dân số Việt Nam tăng thêm 23 triệu dân từ năm 1999 đến năm 2024, như vậy đến năm 2024 chúng ta có 100 triệu dân. Vào năm 1999 có 77% dân số sống ở vùng nông thôn trong khi chỉ có 23% dân số sống ở Thành phố. Dự tính đến năm 2020 có 45% dân số sống ở thành thị (tức là tăng gấp hai trong vòng hai thập kỷ). Như vậy Việt Nam phải đối phó với nhu cầu xây dựng hàng loạt nhà ở phần lớn dành cho người thu nhập thấp. Theo các kết quả nghiên cứu mới đây cho thấy, nhu cầu xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp tại các đô thị là rất lớn¹, phải nâng cấp và thay thế nhà ở hiện tại cho người có thu nhập thấp ước tính khoảng 65 triệu m² với tổng chi phí khoảng 59 tỷ tỷ (3.900 triệu USD). Nhu cầu nhà ở mới cho người thu nhập thấp 5,6 triệu m² với chi phí khoảng 11,2 tỷ tỷ đồng (750 triệu USD) trong giai đoạn từ 2000 đến 2010 tăng 6,5 triệu m² với chi phí là 13 tỷ tỷ (900 USD) trong giai đoạn từ 2010 đến 2020. Chi phí nhà cho người thu nhập thấp giai đoạn 2000-2010 cần vốn đầu tư khoảng 2% GDP, đây là khoảng đầu tư lớn gấp 6,66 -10 lần đầu tư của Nhà nước giai đoạn 1996-2000. Chi phí nhà cho người thu nhập thấp giai đoạn 2010-2020 cần vốn đầu tư khoảng 32% GDP, đây là khoảng đầu tư lớn gấp 10 - 15 lần đầu tư của Nhà Nước năm 2000. Hiện nay, Nhà nước có các chính sách để đầu tư xây dựng nhà ở với hình thức trợ giá trực tiếp cho người thu nhập thấp, tuy nhiên các nguồn huy động của Chính phủ chiếm khoảng 10% vốn đóng góp và có xu thế ngày càng giảm. Hiện nay số nhà nâng cấp và xây mới chủ yếu vẫn do người dân thực hiện chiếm 75 %. Từ năm 1996 đến năm 2000, Nhà nước đầu tư 0,2 - 0,3 % tổng sản lượng Quốc nội (GDP) danh nghĩa của Quốc gia vào việc cung cấp nhà cho người thu nhập thấp, qua đó đáp ứng khoảng 15 - 20% nhu cầu.

+ Trên lý thuyết, khoảng 20% quỹ nhà do các doanh nghiệp Nhà nước đầu tư xây dựng sẽ được bán với mức giá ưu tiên cho những người tái định cư hoặc các hộ gia đình có

1. Phân tích sâu về kết quả kiểm kê dân số và nhà ở năm 1999

1. Tài liệu hội thảo " Nhà ở có chi phí thấp tại Thành phố Hồ Chí Minh" 10/2003

thu nhập thấp nhưng thấp, nhưng thực tế Nhà nước cũng chưa tính đến khả năng tài chính của những người này, nên không biết họ có điều kiện để mua được nhà hay không. Tuy nhiên, vấn đề quan trọng còn tồn tại ở đây là làm thế nào để xác định chính xác thu nhập của từng hộ gia đình, ở Việt Nam, nhiều người ngoài công việc chính còn làm thêm 2-3 công việc phụ để kiếm thêm thu nhập. Hiện không có một cơ quan nào ở Việt Nam có khả năng giám sát thu nhập của người dân, và do đó, khó có thể bán nhà với giá ưu tiên một cách công bằng.

+ Vốn xây dựng nhà ở của người thu nhập thấp trên thị trường Việt Nam gồm 3 nhóm: Chính thức, bán chính thức và phi chính thức. Nguồn vốn không chính thức xây dựng nhà ở của người thu nhập thấp chiếm khoảng 75 - 80% số tiền đầu tư nhà ở do bạn bè, người thân cho vay mượn có lãi xuất và không có lãi xuất. Tài trợ nhà ở thông qua thị trường chính thức thường là các giao dịch ở các ngân hàng thương mại chuyên cho vay nhà ở, nguồn này thường chiếm khoảng 10% thị trường tài trợ nhà ở và đang gia tăng. Ngân hàng Nhà nước và ngân hàng phát triển á châu đã đánh giá "Việc đáp ứng yêu cầu tài trợ tín dụng nhà ở cho người thu nhập thấp nằm ngoài khả năng tài trợ của Nhà nước hoặc hỗ trợ cho vay tín dụng nhà ở của quỹ tín dụng nhà ở của Quỹ hỗ trợ phát triển chính thức ODA". Các nguồn vốn khác có thể coi là nguồn vốn bán chính thức.

+ Phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp hiện tại các đô thị Việt Nam hiện nay có nhiều yếu tố xã hội tác động đến, trong bối cảnh nền kinh tế đang chuyển đổi sang cơ chế thị trường và nước ta bước vào thời kỳ công nghiệp hoá và hiện đại hoá. Các yếu tố này bao gồm những biến đổi trong cơ cấu xã hội, trong lối sống của các nhóm dân cư, các giai tầng xã hội, những biến đổi trong bản thân các gia đình đô thị, cơ cấu và lối sống của nó, kéo theo những thay đổi về tâm lý, nhu cầu, sở thích và khả năng cải thiện điều kiện ở của các nhóm dân cư. Để phát triển nhà ở cần quan tâm đến môi trường pháp lý hiện hành, về cơ chế tổ chức và quản lý liên quan đến phát triển đô thị và nhà ở đô thị.

+ Việc phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp đô thị gắn với việc tìm kiếm một cấu trúc cho khu ở đô thị, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của nước ta trong giai đoạn tới, đưa ra mô hình đơn vị ở tương đối thích hợp cả về không gian và thời gian cũng như khối lượng và chất lượng nhằm đảm bảo các tiêu chí tối thiểu về môi trường và khung cảnh sống cho người ở, đảm bảo tính phát triển bền vững của cấu trúc đô thị, phù hợp với giai đoạn trước mắt và xu thế phát triển trong tương lai, tạo ra các đơn vị ở đa dạng và đan xen làm động lực cho kinh tế - xã hội phát triển.

+ Muốn đạt được mục tiêu xây dựng được các khu ở trong đó có nhiều đối tượng và đảm bảo môi trường tiện nghi đảm bảo, trước hết phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, các yêu cầu kỹ thuật để quy hoạch và thiết kế nhà ở trong đô thị, tránh hiện tượng nhà ở cho người thu nhập thấp thì chất lượng thấp. Các chỉ tiêu thiết kế này được nghiên cứu kỹ lưỡng dựa trên những dự báo phát triển kinh tế - xã hội, chiến lược phát triển nhà ở đô thị, phù hợp với quy chuẩn xây dựng mới ban hành và các chính sách quản lý xây dựng, đồng thời dựa trên những thành quả và kinh nghiệm đã được nghiên cứu tổng kết về các giai đoạn xây dựng nhà ở đô thị trước đây, và có tham khảo các tiêu chuẩn nước ngoài.

+ Trên cơ sở những lý luận khoa học đề xuất các giải pháp giải quyết nhà ở người thu nhập thấp tại các đô thị Việt Nam.

Giải pháp về quy hoạch.

Giải pháp về công trình (gồm các mẫu nhà ở mới, các giải pháp cải tạo, nâng cấp các khu nhà ở cũ).

Các giải pháp chính sách về nhà ở cho người thu nhập thấp đô thị.

IV.2. KIẾN NGHỊ

IV.2.1. KIẾN NGHỊ CÁC CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NGƯỜI THU NHẬP THẤP

1. **Có chính sách cho vay vốn** dài hạn, vay thế chấp với lãi suất phù hợp với đối tượng thu nhập thấp để họ có khả năng mua nhà, thuê nhà dài hạn, trả góp thông qua các tổ chức tài chính, và người thu nhập thấp phải chịu trách nhiệm trực tiếp tạo thuận lợi cho khả năng thanh toán của người thu nhập thấp trong việc cải thiện nhà ở.

2. **Huy động các nguồn vốn** phát triển nhà ở thông qua các quỹ đầu tư quốc gia, quỹ phát triển nhà ở và quỹ phát triển đô thị của các thành phố. Có các chính sách tạo điều kiện khuyến khích cho các ngân hàng Nhà nước, các ngân hàng Thương mại cổ phần thương mại tham gia vào các dự án phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp.

3. **Có chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư** từ tư nhân, người dân và đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp. Khuyến khích, thậm chí bắt buộc các chủ doanh nghiệp, các nhà đầu tư nước ngoài tạo chỗ ở cho công nhân của đơn vị mình, song song với đầu tư xây dựng nhà xưởng và sản xuất kinh doanh. Các khu công nghiệp và chế xuất cần phải có quy hoạch chi tiết các khu nhà ở cho công nhân.

4. **Chính sách về sử dụng đất** : Có chính sách giao đất, cho thuê đất phù hợp với từng đối tượng sử dụng đất. Hạn chế giao đất cho hộ cá nhân kiểu phân lô. Ưu tiên xây dựng các chung cư cho người thu nhập thấp.

5. Tạo chính sách làm **đa dạng hoá các loại nhà ở** cho người thu nhập thấp như **nhà cho thuê, nhà trả góp. Nhà cho thuê lâu dài** đảm bảo đời sống ổn định cho các cán bộ công nhân viên chức có thu nhập thấp. **Nhà cho thuê ngắn hạn** (vài ba năm) cho công nhân các khu công nghiệp, sinh viên, các cán bộ mới lập nghiệp... **Nhà cho thuê giá thấp** cho các đối tượng chính sách, tuy nhiên phải đảm bảo quy chế để các hộ gia đình ở trong loại nhà này không được thay đổi mục đích sử dụng của căn nhà như không sử dụng căn nhà đó vào mục đích thương mại, họ cũng không được thuê nhà hộ người khác, ngoài ra họ cũng không được có những thoả thuận cho thuê lại nhà trên thị trường nhà tránh trường hợp lợi dụng chính sách của Nhà nước để làm giàu. **Tạo lập quỹ nhà cho thuê** để hình thành nên một thị trường nhà cho thuê thực sự, từ đó từng bước điều tiết thị trường bất động sản, giá nhà đất dần bình ổn và sát với giá trị thực hơn.

6. Huy động tổ chức các hoạt động xã hội sâu rộng để tạo lập được quỹ phát triển **nhà ở giá thấp** cho người thu nhập thấp. **Nâng cấp** nhà thấp tầng. **Cải tạo** nhà chung cư cũ, đầu tư cơ sở hạ tầng, giao quyền sử dụng đất ở cho người có nhà ở đất ở.

Việc ban hành các chính sách này là cần kíp, tuy nhiên để thực hiện có hiệu quả cần phải có các biện pháp kiên toàn hệ thống quản lý, điều hành có sự phân công chức năng nhiệm vụ rõ ràng giữa các cấp, các ngành từ trung ương đến cấp cơ sở của các đô thị

IV.2.2. KIẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KHU Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP

1. Quy hoạch tổng thể phát triển đô thị phải dự trù các khu dân cư cho người thu nhập thấp với tiêu chuẩn phù hợp nguyện vọng và khả năng thanh toán của họ. Đồng bộ về giải pháp Quy hoạch - Kiến trúc gắn liền với cơ chế quản lý xã hội trong đó quỹ đất phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp chiếm 15% quỹ đất đô thị.

2. Có giải pháp gắn ngay công tác quy hoạch xây dựng cải thiện điều kiện ở cho người nghèo tại các đô thị và dựa trên chiến lược nhà ở quốc gia, Nhà nước chỉ định hướng trong quy hoạch, không áp đặt chủ quan. Trong công tác quy hoạch nên tham vấn ý kiến của cộng đồng, chủ đầu tư. Cần huy động sự tham gia của cộng đồng vào cải tạo điều kiện sống tại chỗ và cải thiện hạ tầng cơ sở.

3. Trong quy hoạch các đô thị không nên xây dựng tách biệt các khu nhà ở cho các tầng lớp khác nhau. Cần xác định rõ một số khu đất dành ưu tiên xây dựng các khu nhà rẻ tiền cho người nghèo đô thị, các khu ở cho người TNT gắn với dự án khu đô thị. Chú trọng xây dựng nhiều khu ở có tính chất đan xen, hỗn hợp giữa tầng lớp người khá giả với người thu nhập thấp một cách thích hợp và uyển chuyển, hỗ trợ thúc đẩy người nghèo tiến lên theo người khá giả, người thu nhập thấp tìm kiếm việc làm dễ dàng hơn thông qua các hoạt động dịch vụ. Cần hết sức lưu ý tới vị trí nơi ở sao cho phải gắn với công việc làm ăn của họ, không tách họ ra với cộng đồng chung. Đề xuất vị trí thuận lợi cho việc xây dựng quy hoạch nhà ở cho người thu nhập thấp : có thể kề cảng, các khu công nghiệp, khu dịch vụ, khu nuôi trồng thủy sản, chợ, khu đông dân cư .v .v. gần chỗ làm việc của họ.

3. Qua thực tế và nghiên cứu, chúng tôi kiến nghị tỷ lệ nhà ở cho người thu nhập thấp trong khu quy hoạch là 20% diện tích đất hoặc 30% diện tích nhà. Trong quỹ đất 20% dành cho người thu nhập thấp phải được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp, ngoài ra còn có cơ chế chính sách đồng bộ.

IV.2.3 KIẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC NHÀ Ở CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP.

Các giải pháp thiết kế nhà ở cho người thu nhập thấp thập niên đầu thế kỷ 21 phải thoả mãn hàng loạt yêu cầu khách quan đặt ra trong giai đoạn nước ta đang phát triển kinh tế - xã hội với tốc độ khá nhanh. Trước tiên các giải pháp phải mang tính đa dạng, phong phú về các loại hình nhà ở mới có thể đáp ứng được các nhu cầu rất khác nhau về nhà ở cho người thu nhập thấp đô thị trong những năm tới. Một mặt đó là biến đổi thành phần xã hội trong dân cư đô thị và mức thu nhập của các hộ gia đình sẽ quyết định các chỉ tiêu diện tích, số phòng trong căn hộ, mức độ tiện nghi, loại nhà mua trả góp, loại nhà cho thuê hay nhà trợ giá... *Cùng với sự phát triển kinh tế chung, một tầng lớp người giàu có sung túc sẽ đòi hỏi mức tiện nghi ở cao trong các nhà biệt thự hoặc căn hộ cao cấp. Ngược lại số người nghèo, người thuộc diện chính sách... luôn chiếm một tỷ lệ không nhỏ, cần phải cung cấp toàn bộ hoặc một phần chỗ ở cho họ với tiện nghi tối thiểu.* Mặt khác xã hội phát triển theo hướng hiện đại và việc tăng cơ học dân số đô thị dẫn tới việc tăng tỷ lệ người già, người độc thân, tăng các cặp vợ chồng mới... cũng dẫn tới việc phải cung cấp những mẫu nhà, mẫu căn hộ thích hợp cho họ. Ngay cả cơ cấu căn hộ cũng sẽ thay đổi theo chiều hướng căn hộ đông người sẽ tiếp tục giảm, tỷ lệ căn hộ chỉ có 2 thế hệ sẽ tăng và ngay cả lối sống, tập quán sống của người dân đô thị cũng sẽ thay đổi. Vấn đề sở hữu nhà cũng sẽ thay đổi.

Cùng với tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ người ở nhà thuê sẽ tăng, số người mua nhà và căn hộ làm sở hữu riêng sẽ tăng một cách hạn chế. Tất cả các yếu tố nêu trên đều được đặt ra để giải quyết trong các giải pháp thiết kế nhà ở cho giai đoạn từ nay đến 2010. *Phân tích các đối tượng sử dụng nhà chúng tôi thấy chỉ có giải pháp nhà chung cư mới có thể được coi là chủ yếu để giải quyết nhu cầu ở của đại đa số tầng lớp nhân dân trong xã hội. Các yêu cầu cần tiên nghi của nhà chung cư phải có nhiều mức độ và rất đa dạng để dễ phù hợp với khả năng thanh toán cũng như điều kiện sống của người thuê nhà, mua nhà và mua trả góp.*

Một thực tế khác, bên cạnh việc xây mới phải hết sức chú ý đến việc cải tạo, nâng cấp, mở rộng các khu nhà ở cũ. Các khu nhà ở cũ xây dựng từ thập niên 60, 70 hiện nay đã xuống cấp và biến dạng rất nhiều do không được thường xuyên tu bổ, do coi nói, lấn chiếm đất, xây chen. Các giải pháp cụ thể để cải tạo trong nội bộ các căn hộ, cải tạo không gian kiến trúc bằng việc đưa thêm vào đó các công trình phục vụ công cộng và dịch vụ, cải tạo giao thông, củng cố lại các không gian cây xanh, bãi tập thể thao và các công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng khác hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đồng thời với việc xoá bỏ căn bản các công trình xây dựng coi nói, lấn chiếm. Việc đưa ra các giải pháp cải tạo nhà ống trong các phố cổ, cũ là một phần quan trọng trong kiến trúc nhà ở đô thị. Việc cải tạo này có những yêu cầu đặc biệt riêng cần được tôn trọng. Các giải pháp thiết kế mới cho các loại hình nhà ở cho người thu nhập thấp phải tính đến khả năng sử dụng linh hoạt, tận dụng không gian và diện tích xây dựng, giải pháp phải mang tính đa dạng, phong phú về các loại hình nhà ở.

Tiêu chuẩn ở cho người thu nhập thấp

Các căn hộ chung cư thiết kế độc lập, khép kín, với các thành phần là các phòng ở, các bộ phận phục vụ (bếp, xí, tắm). Diện tích sinh hoạt tính bình quân không nhỏ hơn 6m²/người, diện tích khu phục vụ tính bình quân không nhỏ hơn 3m²/hộ, diện tích phòng ngủ không được nhỏ hơn 10m² và không lớn hơn 18m².

Chung cư cho người thu nhập thấp trong một đơn vị ở kiến nghị chia theo tỉ lệ như sau: Chung cư dưới 6 tầng chiếm tỷ lệ khoảng 40% ; Chung cư 9-11 tầng chiếm tỷ lệ 45% ; Chung cư trên 11 tầng chiếm tỷ lệ 15%.

Loại căn hộ : Căn hộ 1 phòng ngủ. Diện tích 30 - 40m² . Tỷ lệ 20% . Căn hộ 2 phòng ngủ . Diện tích 45-60m². Tỷ lệ 65%. Căn hộ 3 phòng ngủ. Diện tích 70-80m². Tỷ lệ 15%.

Loại phòng - Diện tích phòng . Phòng sinh hoạt chung 12-18 m². Phòng ngủ 10-18m². Bếp+ ăn : 10 -12m². Bếp riêng: 6 - 8m². Vệ sinh 3- 4m².

Số căn hộ trong một đơn nguyên khoảng 60 -100hộ / đơn nguyên, mỗi tầng trong một đơn nguyên không quá 6 căn hộ.

IV.2.4. KỸ THUẬT VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Cần áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật phù hợp cho chung cư của người thu nhập thấp như: quy chuẩn nhà ở, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy chuẩn về hạ tầng kỹ thuật, áp dụng công nghệ tiên tiến trong việc khai thác và sản xuất các loại vật liệu xây dựng thích hợp tại địa phương để có các căn hộ phù hợp với các nhu cầu và khả năng kinh tế của các đối tượng.

Lựa chọn công nghệ và kỹ thuật xây dựng công trình phải đạt được các tiêu chí sau:

Hiệu quả của hệ kết cấu: có khả năng chịu tải theo yêu cầu với một chi phí vật liệu thấp nhất.

Tính khả thi và tốc độ thi công: Hệ kết cấu được lựa chọn phải đảm bảo tính khả thi trong thi công và phù hợp với những công nghệ hiện có, cho phép thi công với chất lượng cao và tốc độ thi công nhanh.

Hiệu quả kinh tế: Hiệu quả kinh tế đạt được không chỉ ở giai đoạn xây dựng công trình (đầu tư ngắn hạn) mà còn phải đề cập đến giai đoạn bảo trì công trình trong quá trình khai thác (đầu tư dài hạn) hay việc rút ngắn được thời gian thi công.

Việc sử dụng các công nghệ mới trong thi công xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp đạt được các hiệu quả sau: Dễ đáp ứng các yêu cầu của kiến trúc. Mức độ làm chủ công nghệ thi công của các nhà thầu. Thời gian thi công nhanh hơn. Giá thành công trình rẻ hơn.

IV.2. 5. XÂY DỰNG THÍ ĐIỂM DỰ ÁN CHO NGƯỜI THU NHẬP THẤP LẤY KHU TẬP THỂ NGUYỄN CÔNG TRÚ' LÀM VÍ DỤ MINH HOẠ

Nghiên cứu xây dựng thí điểm một khu nhà ở cho người thu nhập thấp thực hiện theo nguyên tắc :

+ Chính quyền và người dân cùng tham gia cải thiện và nâng cấp cơ sở hạ tầng như đường xá, cấp nước cấp điện, thoát nước, sau đó khuyến khích người dân tự đầu tư từng bước cải tạo dần chỗ ở trên cơ sở Nhà nước đã hỗ trợ cho công tác xây dựng cơ sở hạ tầng bước đầu.

+ Tiến hành nghiên cứu chi tiết để tìm ra mô hình quản lý các khu chung cư có hiệu quả.

Lập dự án xây dựng cải tạo khu nhà ở Nguyễn Công Trứ được xây dựng từ những năm 60 của thế kỷ trước theo các tiêu chí :

1. Quy hoạch và thiết kế hợp lý, tối ưu.
2. Áp dụng khoa học công nghệ và vật liệu mới.
3. Xây dựng cơ chế chính sách để người dân có điều kiện mua nhà.
4. Tổng kết, đánh giá và đúc rút kinh nghiệm để tiến hành xây dựng đại trà.

Trên cơ sở nhu cầu phát triển kiến trúc nhà ở cho người thu nhập thấp kiến nghị nhà nước

1. Tổ chức tổng điều tra về nhà ở cho người thu nhập thấp trong các thành phố, thị xã, thị trấn trong cả nước để nắm được đầy đủ không chỉ về số lượng mà cả về chất lượng nhà ở để có hướng khắc phục khác nhau .

2. Trên cơ sở kết quả điều tra sớm tổ chức nghiên cứu dự án cải cách nhà ở cho người thu nhập thấp.

3. Bộ Xây dựng tổ chức nghiên cứu thiết kế các mẫu, các căn hộ mới, các đơn nguyên mới phù hợp với thu nhập của các đối tượng nghiên cứu và bố trí sắp xếp các khu ở đồng bộ với các tiện nghi công cộng, đáp ứng nhu cầu ở phù hợp với trình độ phát triển kinh tế xã hội, động thái dân số, tập quán và truyền thống của dân cư Việt Nam.

Tuy nhiên có những khía cạnh về môi trường, về tài chính, về cơ chế quản lý cần phải tiếp tục nghiên cứu sâu hơn trong những đề tài riêng để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho sự

phát triển của con người, tạo ra một lối sống mới - lối sống đô thị Việt Nam những năm đầu thế kỷ 21, vừa có tính văn minh hiện đại, vừa kế thừa thuần phong mỹ tục đề cao tính nhân bản trong cuộc sống gia đình và cộng đồng.