

MỘT VÀI KIẾN NGHỊ VỀ CHÍNH SÁCH PHÂN PHỐI TỔ CHỨC XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở

NHÓM NGHIÊN CỨU BỘ TỪ NHÀ Ở

Trong gần 5 năm qua, với sự hợp tác và giúp đỡ của nhiều cơ quan, nhiều cán bộ các ngành và các địa phương, Viện Xã hội học đã tiến hành nhiều cuộc điều tra nghiên cứu về đề tài nhà ở và đã thu được một số kết quả.

Song quy mô của vấn đề được nghiên cứu là rất rộng lớn, chỉ xét theo chiều rộng trên khía cạnh địa phương, lãnh theo cũng đã thấy rõ tính phức tạp của vấn đề do ảnh hưởng của các đặc điểm kinh tế - xã hội, khí hậu, phong tục và tập quán.... Vì thế, để đề xuất đối với vấn đề một cách đầy đủ trên nhiều phương diện và trong phạm vi nhiều vùng lãnh thổ, chúng tôi thấy cần tiếp tục tiến hành nghiên cứu xã hội học về vấn đề ở theo một chương trình rộng rãi hơn, đồng thời có trọng tâm hơn, trong năm 1986 và những năm tiếp sau.

Tuy nhiên, để có thể kịp thời phục vụ cho việc giải quyết một số vấn đề cấp bách về ở của nhân dân, trước hết là của cán bộ, công nhân viên tại các đô thị lớn và các khu công nghiệp, chúng tôi xin rút ra một số nhận xét tổng quát và từ đó đề xuất một số kiến nghị. Trước hết, từ những kết quả nghiên cứu đã thu được có thể nêu lên những *nhận định tổng quát về tình hình nhà ở và quản lý nhà ở, ở ta hiện nay là như sau:*

Đảng và Nhà nước ta đã rất quan tâm đến vấn đề ở của nhân dân. Các ngành các cấp cũng như bản thân cán bộ công nhân viên chức và nhân dân cũng đã có nhiều cố gắng để cải thiện điều kiện ở của mình. Chúng ta cũng đã đạt được những thành tựu đáng kể, rất đáng khích lệ trong việc giải quyết vấn đề này. Nhưng vấn đề nhà ở hiện nay vẫn còn hết sức khó khăn và đặc biệt gay gắt tại Thủ đô Hà Nội, các đô thị lớn và các khu công nghiệp. Diện tích nhà ở bình quân đầu người quá thấp, nạn khan hiếm nhà ở là phổ biến. Chất lượng nhà ở và chất lượng ở nói chung còn rất kém. Các điều kiện tiện nghi phục vụ sinh hoạt trong và ngoài nhà ở còn quá thiếu thốn.

Nhìn chung, nhu cầu tối thiểu về ở của nhân dân trên nhiều khía cạnh vẫn chưa được đáp ứng. Ở nhiều đô thị lớn, để đạt và vượt qua được mức tối thiểu này chúng ta cần phải phấn đấu nhiều năm nữa.

Trong khi đó, chính sách phân phối và quản lý nhà ở lại có nhiều bất hợp lý, chưa phù hợp với điều kiện kinh tế hiện tại. Vì thế nó là một trong nhiều nguyên nhân làm nảy sinh những hiện tượng tiêu cực trong lĩnh vực nhà ở, cản trở việc giải quyết vấn đề này theo những nguyên tắc xã hội chủ nghĩa.

Bảo đảm nhà ở cho nhân dân lao động là một vấn đề kinh tế - xã hội to lớn có quy mô và tầm vóc sát ngay sau vấn đề ăn. Nhìn nhận vấn đề như vậy, chúng ta cần sớm làm rõ những nguyên nhân của tình hình trên đây và đưa ra những biện pháp góp phần giải quyết từng bước những khó khăn về nhà ở.

Ở đây, chúng tôi thấy có những nguyên nhân khách quan và cũng có những nguyên nhân chủ quan. Song, theo chúng tôi với tình trạng khó khăn về nhà ở kéo dài như hiện nay thì nguyên nhân chủ quan là chính.

Về nguyên nhân khách quan:

1. Chiến tranh qua 30 năm đã phá hoại nhiều nhà ở và cản trở nhiều việc xây dựng mới.
2. Dân số đã tăng lên nhanh chóng (cả mức tăng tự nhiên cũng như cơ học) nhất là ở các thành phố.

Về nguyên nhân chủ quan:

1. Trước hết là *bệnh quan liêu, bao cấp đã rất nặng nề ở tất cả các khâu: định mức tiêu chuẩn về ở, thiết kế xây dựng, phân phối và quản lý nhà ở*. Nó đã hạn chế rất nhiều những cố gắng vừa qua của chúng ta, làm tăng thêm nhiều khó khăn trong xây dựng và làm phát sinh nhiều hiện tượng tiêu cực trong phân phối và quản lý nhà.

Tiềm lực của đất nước và của nhân dân để giải quyết vấn đề nhà ở là rất lớn. Nhưng ta chưa có biện pháp hợp lý để giải quyết tốt chủ trương *Nhà nước và nhân dân cùng làm* để huy động được đầy đủ sự đóng góp của mọi người về tiền vốn, về vật liệu về lực lượng và kỹ thuật xây dựng, cũng như chưa động viên được nhân dân tích cực tham gia vào việc bảo quản và tu bổ nhà ở.

Một trong những nguyên nhân chủ yếu của tình trạng trên đây chính là bệnh bao cấp và quan liêu trong lĩnh vực này.

2. Giải quyết vấn đề nhà ở là một khâu quan trọng trong việc tổ chức tốt môi trường sinh sống của nhân dân, là một yếu tố có tính quyết định để đẩy mạnh sản xuất. Vấn đề to lớn này chưa được đặt thành một nhiệm vụ chung của các cấp, các ngành, của toàn Đảng, toàn dân. Nỗ lực của các cấp, các ngành, của toàn bộ đất nước chưa được phối hợp trong một chương trình tổng hợp dài hạn để giải quyết vấn đề ở. Do vậy mà dẫn tới tình trạng nhân dân không những thiếu thốn nhà ở, nhiều nhà ở thiếu an toàn, mà trong nơi ở của mình còn gặp rất nhiều điều không thuận lợi từ việc chung đụng bếp núc, thiếu nước, điện... đến việc mua bán, giải quyết các nhu cầu sinh hoạt hàng ngày. Các cơ sở phục vụ thương nghiệp và dịch vụ phát triển yếu đã khiến cho nhân dân rất vất vả, tốn phí nhiều thời giờ, ảnh hưởng đến yêu cầu cải tiến nếp sống mới của mỗi gia đình.

3. Vấn đề nhà ở là một vấn đề lớn có tính tổng hợp liên quan tới nhiều ngành, đòi hỏi một sự phối hợp nghiên cứu chặt chẽ và chỉ đạo thống nhất. Nhưng từ trước mỗi ngành làm theo góc độ của mình, mặt nghiên cứu còn yếu, chưa có sự nghiên cứu tổng hợp, chưa đề xuất được với Đảng, Nhà nước một chính sách tổng quát đúng đắn và những giải pháp thích hợp đối với vấn đề ở cho nhân dân, nhằm giải quyết yêu cầu trước mắt và dự kiến cho 15 - 20 năm về sau.

Đại hội Đảng nhân mạnh phải giải quyết vấn đề nhà ở. Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã quy định quyền có nhà ở của công dân. Để thực hiện nghiêm chỉnh Nghị quyết của Đảng và thiết thực thi hành Hiến pháp Nhà nước

chúng tôi thấy cần phải khắc phục những nguyên nhân nói trên mới giải quyết đúng đắn được vấn đề nhà ở, phù hợp với đường lối chung xây dựng chủ nghĩa xã hội của Đảng, với quy luật phân phối của xã hội xã hội chủ nghĩa, với tình hình thực tế của đất nước và với nguyện vọng của đông đảo cán bộ, công nhân viên.

Thực hiện Nghị quyết Trung ương lần thứ 8, chúng ta đang triệt để chống bệnh quan liêu bao cấp trên các lĩnh vực giá, lương, tiền. Trong vấn đề ở của cán bộ công nhân viên và của nhân dân, chúng ta cũng phải xóa bỏ bao cấp, quan liêu.

Vận dụng tinh thần Nghị quyết 8, kiên quyết xóa bỏ bao cấp, quan liêu, cần quán triệt chủ trương Nhà nước và nhân dân cùng làm trong lĩnh vực xây dựng cũng như bảo quản nhà ở. Nghiên cứu đề xuất một số kiến nghị cụ thể về chính sách, chế độ phân phối, tổ chức xây dựng và quản lý nhà ở nhằm phát huy cao nhất tiềm lực của Nhà nước và nhân dân, của Trung ương và địa phương, của các đơn vị sản xuất và các khu vực kinh tế, đẩy mạnh xây dựng và sửa chữa nhà ở. Tiếp với từng bước giải quyết những khó khăn, đáp ứng ngày càng tốt hơn yêu cầu về nhà ở, trước hết cho công nhân, cán bộ các thành phố lớn, các khu công nghiệp trọng điểm. Đồng thời cải tiến một bước khâu phân phối quản lý nhà ở, phù hợp với đường lối chung xây dựng xã hội xã hội chủ nghĩa của Đảng và quy luật phân phối theo lao động trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội. Không chỉ dừng ở những chính sách, chế độ và giải pháp cụ thể đáp ứng các yêu cầu trước mắt mà cần mở rộng, đi sâu nghiên cứu, xây dựng cơ sở khoa học và thực tiễn cho chính sách tổng quát của Đảng về vấn đề ở, xây dựng một chương trình tổng hợp dài hạn nhằm giải quyết căn bản vấn đề nhà ở của nhân dân ta. Kèm theo đó, cần xây dựng các văn bản pháp lý, tiến tới ban hành bộ luật về nhà ở.

Với quan điểm trên đây, chúng tôi xin lần lượt đề cập đến những vấn đề sau đây với một số kiến nghị cụ thể.

Trước hết đó là mối quan hệ hữu cơ giữa nhà ở và lao động. Để giải quyết vấn đề này phải xem xét nhà ở trong quá trình sản xuất, trong quá trình tái sản xuất sức lao động. Hệ quả của vấn đề trên là việc tính chi phí về ở cho người lao động.

Những vấn đề tiếp theo là:

Vấn đề tạo ra nhiều nguồn vốn và huy động được nhiều vốn để xây dựng nhà ở và gia tăng sản xuất vật liệu xây dựng.

Vấn đề giải quyết kịp thời và hợp lý đất xây dựng, nguyên vật liệu xây dựng.

Vấn đề xây dựng tiêu chuẩn về ở đáp ứng yêu cầu tối thiểu và phù hợp hoàn cảnh kinh tế, khả năng thực tế của ta.

Vấn đề cải tiến công tác tổ chức xây dựng, quản lý nhà ở và phát triển hệ thống phục vụ phù hợp với cơ chế quản lý kinh tế - xã hội của đất nước.

1. Đề nghị tính chi phí về ở của cán bộ, công nhân viên và lương, tức là vào giá thành sản phẩm và phí lưu thông:

Đề nghị trên đây xuất phát từ quan điểm xem xét nhà ở trong quá trình tái sản xuất sức lao động. Nhà ở được coi như một trong những điều kiện vật chất cơ bản cho sự tồn tại của con người. Nó đảm bảo cho sự tái sản xuất ra con người, ra sức lao động của con người. Do vậy, chi phí về ở phải nằm trong các khoản chi phí tái sản xuất ra sức lao động đó.

Trong thực tiễn xã hội, nhu cầu về ở có tầm quan trọng thiết yếu không thể kém nhu cầu ăn. Chi phí về ở giữ vị trí sát ngay với chi phí về ăn trong ngân sách của mọi gia đình. Đưa chi phí về ở vào lương không chỉ là sự thể hiện việc tiến tới tính đúng, tính đủ chi phí lao động trong giá thành sản phẩm xã hội mà còn tạo điều kiện cho người lao động làm chủ nguồn thu nhập, điều tiết tiêu dùng và thỏa mãn nhu cầu thiết yếu của bản thân và gia đình. Những người lao động mà nguồn sống chính dựa vào tiền lương có thể cải thiện điều kiện ở của mình bằng nhiều cách hiệu quả.

Đồng thời, trong khu vực kinh tế quốc doanh, tập thể và cả trong nhân dân lao động sẽ có khả năng huy động những nguồn vốn to lớn cho việc xây dựng và cải tạo nhà ở.

Trước tình hình quỹ nhà ở hiện có lớn gấp nhiều lần khả năng xây dựng mà trong mỗi kỳ kế hoạch và tình trạng hạ cấp nhà ở đang diễn ra nghiêm trọng tại các thành phố, thì việc sử dụng hợp lý và có hiệu quả quỹ nhà ở càng đặc biệt có ý nghĩa. Việc đưa chi phí về ở vào lương và từ đó xây dựng giá thuê nhà tương ứng là tiền đề hết sức quan trọng để thực hiện mục tiêu này.

Một điểm hết sức quan trọng là việc đưa chi phí về ở vào lương sẽ tạo ra khả năng bảo đảm sự bình đẳng xã hội tương đối về điều kiện ở giữa các tầng lớp dân cư cho phép khắc phục một bước cơ bản những bất hợp lý trong việc giải quyết nhà ở.

Tuy nhiên, việc tính chi phí về ở vào lương là một vấn đề hết sức phức tạp, cần được nghiên cứu hoàn chỉnh. Dưới đây, chúng tôi xin trình bày một số ý kiến về vấn đề này.

Chi phí về ở của cán bộ, công nhân viên cần bảo đảm ít nhất cũng thuê được một diện tích tối thiểu cho bản thân và một con (theo ý kiến của nhiều chuyên gia, xét về mặt sinh học và xã hội thì diện tích tối thiểu đó là $6m^2 + 3m^2 = 9m^2$).

Mức chi phí về ở không phải đồng đều cho mọi cán bộ, công nhân viên mà còn tùy thuộc vào đặc điểm nghề nghiệp - xã hội, tính chất lao động và mức độ cống hiến.

Chi phí về ở cũng cần được tính vào giá thành và giá thu mua sản phẩm của các hợp tác xã, tổ hợp sản xuất tiểu, thủ công nghiệp và giá thu mua nông sản của nông dân.

Khi tính chi phí về ở trong giá thành và giá thu mua sản phẩm tiểu, thủ công nghiệp và nông sản cũng cần lưu ý đến đặc điểm kinh tế - xã hội, lối sống, tâm lý - xã hội, khí hậu - tự nhiên của từng địa phương liên quan đến nhà ở. Việc tính chi phí về ở vào lương cũng cần cân nhắc đến khả năng hiện thực về kinh tế - xã hội của đất nước. Giáo sư tiến sĩ Phan Văn Tiêm, Chủ nhiệm ủy ban vật giá Nhà nước đã viết: "Có những khoản như tiền nhà chưa thể phản ánh ngay vào tiền lương hết được, đó là do những nguyên nhân về tài chính, chứ không phải do chính sách giá cả". Như vậy, bao cấp trong lương đã được xóa bỏ một phần rất quan trọng, nhưng vẫn tồn tại ở một khâu quan trọng khác của đời sống xã hội. Tuy buộc lòng phải chấp nhận giải pháp quá độ này, nhưng tính bức thiết của vấn đề ở đang đòi hỏi phải sớm khắc phục khó khăn phức tạp về tài chính và những mặt khác, từng bước xóa bỏ bao cấp, quan liêu trong lĩnh vực nhà ở.

Chúng tôi nghĩ rằng các bước tiến hành xóa bỏ quan liêu, bao cấp trong lĩnh vực nhà ở có thể như sau:

Bước 1: Đưa hai yếu tố chí phí quản lý và tu bổ, bảo dưỡng nhà ở vào phần chi phí về ở trong lương.

- Giá thuê nhà cũng bao gồm hai yếu tố này. Điều đó cho phép Nhà nước không phải bù lỗ để duy trì hoạt động quản lý và duy tu, bảo dưỡng nhà ở. Song việc chỉ tính hai yếu tố như trên đã hạn chế khả năng huy động các nguồn vốn trong nhân dân để xây dựng và sửa chữa nhà.

Bước 2: Đưa ba yếu tố vào phần chi phí về ở trong lương. Ngoài hai yếu tố sớm ở bước 1 còn thêm yếu tố tiền lãi trả ngân hàng về việc vay vốn xây dựng nhà ở. Mức lãi ở đây là mức lãi ưu đãi, đủ để ngân hàng hoạt động và có thể huy động được nguồn vốn trong dân. Đề nghị ngân hàng nghiên cứu về mức lãi suất ưu đãi này.

Chúng tôi nghĩ rằng nên thực hiện sớm bước 2. Bởi vì, biện pháp này tạo điều kiện để huy động được nguồn vốn trong dân xây dựng nhà, góp phần mở rộng quỹ nhà ở toàn xã hội và tạo khả năng ngăn chặn tình trạng hạ cấp nhà tại các thành phố.

Bước 3: Khi những khó khăn lớn nhất về tài chính đã vượt qua và có thể xây dựng lại hệ thống giá thì nên tiếp tục đưa yếu tố thứ tư vào phần chi phí về ở trong tiền lương. Đó là yếu tố chi phí khấu hao nhà ở. Đến đây chi phí về ở đã có đầy đủ các yếu tố và việc tính đúng, tính đủ chi phí lao động vào giá thành sản phẩm mới có thể được thực hiện hoàn chỉnh.

Ở bước này, đối với những người lao động mà nguồn sống chính là tiền lương thì họ đã có tiềm năng rất lớn về vốn xây dựng và cải tạo nhà ở. Vấn đề đặt ra là bằng những biện pháp nào có thể huy động được tiềm năng về vốn này nhằm đẩy mạnh việc xây dựng và sửa chữa nhà ở. Ở kiến nghị thứ hai về huy động vốn, chúng tôi sẽ đề cập ở vấn đề này.

Ở mỗi bước, chi phí về ở trong tiền lương có bao nhiêu yếu tố thì cũng có bấy nhiêu yếu tố trong chi phí về ở được tính vào giá thành sản phẩm và phí lưu thông, vào giá gia công, giá thu mua sản phẩm, tiểu thủ công nghiệp và nông sản.

Trong giá thuê nhà ở mỗi bước cũng có tương ứng số yếu tố như vậy.

Giá thuê nhà được xem như một trong những biện pháp quan trọng thu về cho ngân sách nguồn vốn to lớn để xây dựng và cải tạo nhà ở.

Giá thuê nhà còn có vai trò điều tiết việc sử dụng hợp lý nhà ở.

Trên cơ sở tiêu chuẩn ở của người sử dụng (kể cả các thành viên chung trong căn hộ) nên thiết lập giá lũy tiến đối với người sử dụng vượt tiêu chuẩn và khuyến khích đối với người ở dưới mức tiêu chuẩn.

Đối với nhân dân thuê nhà của Nhà nước thì có thể áp dụng giá thuê nhà cao hơn so với công nhân viên chức. Chẳng hạn với đối tượng sử dụng không phải là cán bộ, công nhân viên thì có thể áp dụng ngay giá thuê nhà bao gồm cả ba hoặc bốn yếu tố.

Ngoài ra, đối với việc sử dụng nhà ở vào các mục tiêu hoạt động sản xuất, kinh doanh thì có thể áp dụng giá thuê nhà cao hơn hẳn.

2. Huy động vốn xây dựng nhà ở từ các khu vực kinh tế.

Việc đưa chi phí về ở vào giá thành sản phẩm và phí lưu thông sẽ tạo khả năng về nguồn vốn xây dựng, tu bổ nhà ở đối với các khu vực kinh tế khác nhau:

Các đơn vị sản xuất, kinh doanh quốc doanh: (như liên hiệp xí nghiệp, tổng công ty, xí nghiệp công ty...) phải có trách nhiệm huy động vốn trong công nhân viên chức, sử dụng hợp lý vốn trích từ quỹ phúc lợi, phát huy tiềm năng về lao động, kỹ thuật vay tiền ngân hàng để xây dựng nhà ở cho cán bộ, công nhân viên thuê và cải thiện điều kiện ở cho họ.

Một trong những nguồn vốn chính để huy động vào việc xây dựng và tu bổ nhà ở là phần chi phí về ở trong tiền lương của cán bộ công nhân viên. Các đơn vị sẽ vận dụng các chính sách của Nhà nước trong từng giai đoạn cụ thể cho thích hợp với hoàn cảnh của mình, quy định phương thức huy động vốn, điều kiện thuê nhà, tổ chức xây dựng và cải tạo nhà ở, v.v...

Việc huy động vốn nên thực hiện đồng bộ với các biện pháp nhằm tăng thu nhập cho công nhân viên chức như tăng năng suất lao động, làm thêm giờ, gia công, chăn nuôi và các biện pháp khuyến khích tiết kiệm tiêu dùng, tương trợ lẫn nhau trong tập thể lao động, gia đình và bè bạn.

Lượng lao động dư thừa ở các đơn vị và ở nơi có điều kiện có thể huy động vào việc xây dựng và cải thiện điều kiện ở, sản xuất vật liệu xây dựng phù hợp với điều kiện của mình. Việc sử dụng tốt tiềm năng lao động vào việc này có giá trị tương tự như việc huy động được một nguồn vốn xây dựng nhà ở quan trọng.

Tương ứng với các bước một và hai đã nêu trong kiến nghị thứ nhất, các đơn vị sản xuất, kinh doanh quốc doanh được vay vốn ngân hàng để xây dựng nhà ở với điều kiện trả lãi *ưu đãi mà chưa phải hoàn vốn*. Ở đây, vốn bằng tiền đã chuyển thành nhà ở với tư cách là một bộ phận của tài sản quốc gia và nhà ở thuộc phạm vi quản lý của đơn vị sản xuất kinh doanh đó.

Sang bước ba, các đơn vị sản xuất kinh doanh vay vốn ngân hàng xây dựng nhà ở phải *trả cả vốn lẫn lãi*. Nhà nước có thể phân loại đơn vị để xem xét việc phải trả toàn bộ vốn hay một phần. Việc phân loại dựa trên đặc điểm và vị trí ngành nghề của đơn vị trong nền kinh tế quốc dân, khả năng thanh toán và lợi nhuận của đơn vị chính sách giá, v.v...

Đề nghị các cơ quan có trách nhiệm nghiên cứu cụ thể việc phân loại này.

Đề nghị các cơ quan ngân hàng nghiên cứu cụ thể mức lãi suất cho vay vốn xây dựng nhà ở phù hợp với các bước và với đặc điểm của các loại đơn vị sản xuất, kinh doanh.

b) *Các cơ sở hợp tác xã nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp* cũng phải có trách nhiệm về nhà ở đối với xã viên. Trên cơ sở chi phí về ở được tính vào giá thành sản phẩm và giá thu mua, các cơ sở tập thể này có thể huy động vốn thành lập quỹ nhà ở xây nhà cho xã viên. Ở các bước hai và ba tiềm năng về vốn trong xã viên rất lớn. Các cơ sở tập thể cần có những biện pháp thích hợp huy động tiềm năng này vào việc xây dựng nhà ở. Dựa trên tình hình kinh tế địa phương và cơ sở, có thể phát động phong trào xây dựng nhà ở vào thời điểm thích hợp với một loạt các biện pháp đồng bộ về tổ chức, cung ứng vật liệu, chuẩn bị mặt bằng, mẫu thiết kế, lực lượng xây dựng, v.v... Các cơ sở cũng nên kết hợp huy động vốn với các biện pháp tăng cường kinh tế gia đình dưới những hình thức thích hợp. Việc khuyến khích tiết kiệm, điều tiết tiêu dùng, giúp đỡ lẫn nhau trong làng xóm và tập thể, trong bà con thân thuộc cũng là những biện pháp quan trọng để đẩy mạnh xây dựng nhà ở.

Các cơ sở sản xuất tập thể, đặc biệt là ở nông thôn có thể tận dụng nguồn lao động phong phú để xây dựng và cải tạo nhà ở, khai thác sản xuất vật liệu xây dựng tại chỗ để xây dựng nhà ở và kinh doanh.

Nhà nước có thể ưu tiên cho các đơn vị sản xuất tập thể vay vốn đi thành lập các cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng.

Việc vay vốn với mức lãi ưu đãi cũng nên được áp dụng để xây dựng các cơ sở dịch vụ ở nông thôn, nhằm nâng cao từng bước sinh hoạt của nông dân tập thể. Ngoài ra các hợp tác xã nông nghiệp nên huy động vốn trong xã viên để xây dựng những cơ sở dịch vụ thiết yếu.

c) *Với cơ quan hành chính sự nghiệp* thì trong kinh phí Nhà nước cấp phát phải bao gồm phần tiền lương cho cán bộ, công nhân viên trả tiền thuê nhà. Kinh phí hành chính sự nghiệp có hạn thì sử dụng ít cán bộ công nhân viên nhưng đảm bảo lương của họ tương đối đủ cho ăn, mặc và ở với mức tối thiểu. Ngân sách như vậy mới phản ánh đúng thực tế, không rút thấp đi một cách giả tạo (tức là không tính chi phí về ở) rồi lại xin quỹ xã hội bù đắp.

Vốn Nhà nước đầu tư xây dựng nhà cho cán bộ, nhân viên cơ quan trung ương và cơ quan địa phương đều gửi vào ngân hàng Nhà nước, giao cho các xí nghiệp nhà ở của địa phương nhiệm vụ làm chủ đầu tư, vay vốn ngân hàng, làm nhà và cho thuê, quản lý theo chế độ như một đơn vị kinh doanh, hạch toán (kinh doanh về nhà ở). Tiền thuê nhà thu về sử dụng vào chi phí quản lý, tu bổ đối với bước 1 và sang bước 2 có cả trích nộp lãi cho ngân hàng. Đối với bước 3, giá thuê nhà có cả yếu tố khấu hao nhà ở. Vì vậy, tiền thuê nhà thu về ngoài việc sử dụng vào các mục tiêu như ở hai bước trên còn được đưa vào mở rộng quỹ nhà ở.

d) *Huy động mọi nguồn vốn trong nhân dân.*

Khi Nhà nước quyết định xây dựng hay mở rộng một cơ sở sản xuất thì cần phải đầu tư vào ngân hàng vốn xây nhà cho cán bộ, công nhân. Ngân hàng cho cơ sở sản xuất vay cũng như cho các xí nghiệp nhà ở vay vốn xây dựng nhà theo kế hoạch ngắn và dài hạn với điều kiện trang trải đều đặn tiền lãi.

Nên thành lập ngân hàng nhà ở để việc quản lý vốn và huy động vốn xây dựng nhà ở có nhiều hiệu quả.

Ngân hàng huy động vốn trong cán bộ, công nhân, trong nhân dân, huy động vốn của kiều bào, của cán bộ, công nhân đi công tác nước ngoài gửi về để xây nhà cũng như vốn của cơ sở sản xuất dành cho xây nhà. Nên có chính sách động viên cán bộ và công nhân công tác ngoài nước tiết kiệm ngoại tệ. Ví dụ nếu như gửi được một số lượng ngoại tệ nào đó thì về nước được cấp nhà hoặc được Nhà nước bán nhà, v.v.. Những người Việt sống ở nước ngoài nếu gửi tiền về nước xây nhà cho bản thân hoặc cho người trong gia đình thì được dành thuận lợi trong việc cấp đất xây dựng cũng như nguyên vật liệu loại quý hiếm.

Ngân hàng ưu tiên cho người gửi tiền vay thêm vốn để làm nhà. Cán bộ công nhân được trả vào lương tiền để thuê nhà, nếu chưa được phân hoặc thuê nhà, mà cần có nhà thì cơ quan xí nghiệp trích gửi phần tiền đó vào ngân hàng để có vốn xây nhà lần lượt cho cán bộ, công nhân thuê.

Chú trọng các biện pháp huy động vốn xây dựng nhà đối với cán bộ, công nhân viên như ưu tiên bán nguyên vật liệu đủ để xây dựng nhà theo tiêu chuẩn, làm nhà bán cho cán bộ, công nhân viên không thu lãi có thể trả dần.

Đề nghị các cơ quan có trách nhiệm nghiên cứu các biện pháp này.

Địa phương có vai trò rất lớn trong việc giải quyết vấn đề ở: Ngoài phần vốn trung ương đầu tư, các địa phương nên dành một phần đáng kể vốn đầu tư kinh doanh xây dựng và cải tạo nhà ở. Việc thực hiện phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm trong xây dựng và cải thiện điều kiện ở chủ yếu thông qua các cấp chính quyền địa phương. Tùy tình hình cụ thể của mình, các địa phương có biện pháp sáng tạo huy động vốn và mọi tiềm năng khác phát triển nhanh chóng quỹ nhà ở.

Như vậy, Nhà nước bỏ vốn, cơ sở sản xuất bỏ vốn, tư nhân bỏ vốn, trung ương và địa phương cùng đầu tư xây nhà. Nhà nước và nhân dân cùng hùn vốn và huy động thêm nguồn vốn từ nước ngoài... Chúng ta cần sớm có chính sách và biện pháp hữu hiệu để huy động được mọi nguồn vốn làm nhà. Chúng ta hy vọng một khi giá cho thuê nhà hợp lý, khuyến khích được việc bỏ vốn làm nhà. Nhà nước lại giúp một phần vốn và đất xây dựng, vật liệu xây dựng... thì ngân hàng nhà ở, xí nghiệp nhà ở và hợp tác xã nhà ở, có cơ sở để hoạt động tốt, thúc đẩy thêm sự cố gắng của nhân dân.

3. Vấn đề đất Xây dựng và nguyên vật liệu.

Cần thực hiện đúng Hiến pháp Nhà nước là không được mua bán đất. Giá đất xây dựng chính là phí tổn để san lấp, làm đường, cấp thoát nước, cấp điện và các tuyến kỹ thuật khác, đèn bù hoa màu, đèn bù cho công trình phải dỡ bỏ. Tức là phải bỏ vốn chuẩn bị đất xây dựng phải thu hồi vốn đó. Do vậy chính quyền thành phố và khu phố cần có quy hoạch và kế hoạch dài hạn và ngắn hạn chuẩn bị đất xây dựng, chuẩn bị các khu vực xây dựng mới, các khu lụp xụp ỏ chuột cần cải tạo. *Tiền phí tổn cho chuẩn bị đất xây dựng sẽ tính vào giá đất xây dựng tức vào giá thành ngôi nhà.* Đối với nhà ở của tư nhân, cần tính toán lại biểu thuế thổ trạch cho hợp lý.

Quy hoạch và kế hoạch dài hạn sử dụng nhà ở phải được làm xong sớm và quản lý chặt chẽ, chuẩn bị sản xuất xây dựng để khi cơ quan, xí nghiệp, hợp tác xã, hoặc nhân dân muốn xây dựng thì có san địa điểm và được cấp giấy phép mau lẹ. Đồng thời phải tránh phiền hà cho nhân dân, cho các đơn vị sản xuất kinh doanh, hết sức giúp đỡ, cấp giấy phép, hướng dẫn kỹ thuật và cấp vốn để tu bổ sửa chữa, mở rộng hoặc nâng tầng cho một số nhà xét có điều kiện.

Vấn đề ở là một vấn đề tổng hợp, cần được giải quyết đồng bộ. Một mặt quan trọng của vấn đề này gắn liền với quá trình phân bố lại lực lượng lao động xã hội. Việc di chuyển hàng triệu lao động ở nông thôn đi các vùng kinh tế mới có ý nghĩa xã hội to lớn. Riêng trong lĩnh vực ở, điều đó tạo ra một khả năng rộng rãi trong việc giải quyết vấn đề đất xây dựng ở nông thôn và tổ chức môi trường sống.

Đối với những hộ đi kinh tế mới phải tính toán phần đất thổ cư và phần đất canh tác theo cách coi như họ nhượng lại cho hợp tác xã với giá tương đương với chi phí vỡ hoang, phục hóa một diện tích tương tự. Có như vậy mới là công bằng, vừa tạo thuận lợi cho xây dựng vùng kinh tế mới, vừa buộc các xã phải quản lý chặt chẽ đất của những hộ ra đi, để tránh hiện tượng chuyển nhượng tiêu cực.

Để quản lý chặt chẽ đề nông nghiệp, Ủy ban nhân dân huyện phải duyệt những giấy Ủy ban nhân dân xã cấp đất cho nhân dân xây dựng.

Hiện nay ở các xã, thường có hàng trăm lá đơn xin làm nhà. Việc này hàng năm đang thu hẹp diện tích canh tác. Cần phải có chính sách hợp lý để vừa giải quyết tốt vấn đề ở của nhân dân, vừa không lãng phí đất. Chính sách này phải được nghiên cứu xuất phát từ quan điểm chống bao cấp và khuyến khích sản xuất.

Vấn đề nguyên vật liệu:

Vấn đề vật liệu xây dựng là một trong những vấn đề khó khăn nhất hiện nay ở nước ta trong việc phát triển nhà ở. Khi nhu cầu xây dựng và cải tạo nhà ở đang trở nên hết sức bức thiết, khi quá trình công nghiệp hoá và đô thị hoá xã hội chủ nghĩa ngày càng diễn ra mạnh mẽ thì việc phát triển công nghiệp vật liệu xây dựng đòi hỏi phải tiếp tục nâng cao tốc độ phát triển so với nhiều ngành kinh tế quốc dân khác.

Một trong những điều kiện đã giải quyết điều đó là tăng vốn đầu tư thích đáng cho ngành này.

Nhưng có thể thực hiện biện pháp trên đây đồng bộ với một loạt các biện pháp khác hay không.

Phát triển khai thác vật liệu địa phương là vấn đề rất quan trọng. Nhiều chuyên gia cho rằng đó là vấn đề có tính chiến lược. Riêng trong lĩnh vực nhà ở, nơi nào khai thác tốt tiềm năng này thì vấn đề nhà ở được giải quyết tốt hơn những địa phương khác. Không những thế, việc phát triển vật liệu địa phương tạo ra khả năng tiết kiệm được phần rất lớn chi phí vận chuyển, góp phần ổn định giá cả vật liệu, khuyến khích được nhân dân xây dựng và sửa chữa nhà ở. Áp dụng biện pháp trên còn có ý nghĩa quan trọng về phương diện xã hội. Điều đó cho phép giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận khá lớn lực lượng lao động dư thừa ở các địa phương.

Việc hoàn thiện chính sách giá có tác động mạnh mẽ đến sự phát triển ngành vật liệu xây dựng. Sự phát triển này thúc đẩy tốc độ xây dựng và cải tạo nhà ở, tăng cường và hoàn thiện hệ thống phục vụ dân cư.

Chính sách giá có liên quan đến biện pháp trao đổi vật liệu của Nhà nước, lấy nông sản hoặc vật liệu khác của nông dân. Đối với các loại vật liệu phải nhập khẩu như sắt, thép, kính, v.v... thì trao đổi lấy các loại sản phẩm có thể xuất khẩu được. Việc xác định tỷ giá trao đổi là vấn đề phức tạp. Đề nghị các cơ quan hữu quan nghiên cứu cụ thể vấn đề này.

4. Về tiêu chuẩn diện tích ở.

Để tính tiêu chuẩn diện tích ở của cán bộ, ngoài chỉ báo về số người trong hộ gia đình cần căn cứ vào yêu cầu cần thiết trong sinh hoạt của từng loại căn hộ gia đình để tính toán yêu cầu chỗ ăn, ngủ, học tập, nghỉ ngơi, giao tiếp, bếp, vệ sinh... đảm bảo cho người lao động sau giờ làm việc có nơi ăn chốn nghỉ, học tập, phục hồi lại sức khỏe, tái sản xuất và tái sản xuất mở rộng sức lao động, bước đầu tạo ra được những điều kiện sống tối thiểu cho sự hình thành và phát triển đời sống mới xã hội chủ nghĩa.

Trong những năm đầu xây dựng chủ nghĩa xã hội, chúng ta còn nhiều khó khăn về kinh tế. Vì thế, chưa thì có tiêu chuẩn ở cao như các nước xã hội chủ nghĩa anh em. Để đáp ứng yêu cầu cấp thiết nhất chúng tôi đề nghị trước hết phải quy định tiêu chuẩn diện tích ở một căn hộ nhỏ nhất (quy ước cho một cặp vợ chồng công

nhân viên với một hoặc hai con nhỏ). Những hộ có yêu cầu ở cao hơn (công nhân có tay nghề cao, gia đình có người lao động trí óc, kỹ sư, kiến trúc sư, giáo viên, văn nghệ sĩ cán bộ quản lý cơ sở...) thì tiêu chuẩn diện tích ở cao hơn một mức. Với những người có yêu cầu về ở cao hơn nữa, làm việc ở nhà nhiều hơn giao tiếp nhiều hơn (như giáo sư, công trình sư, giám đốc xí nghiệp...) thì tiêu chuẩn diện tích ở và diện tích phục vụ lại tăng hơn mức nữa. Tức là cần vận dụng quy luật phân phối theo lao động và lĩnh vực này một cách linh hoạt. Đề nghị các cơ quan có chức năng liên đới tiến hành phân loại các hộ làm cơ sở cho việc định mức tổ chức ở.

Với căn hộ nhỏ nhất chúng tôi kiến nghị:

Ngoài bếp, xí, nhà tắm, ban công (hoặc logia) của căn hộ, căn hộ loại nhỏ nhất là căn hộ một phòng 18m² được chia làm hai không gian (có thể 8m²+10m²). Một làm nơi để ăn kết hợp với tiếp khách, đêm có thể bố trí một người ngủ, còn một là phòng ngủ, có kê thêm bàn làm việc hoặc bàn học nhỏ cho con. Trong căn hộ còn có tủ tường, tủ treo, xích đông để đồ đạc.

Hai vợ chồng son có một hoặc hai con đều được phân một căn hộ như vậy. Nếu sinh đẻ không có kế hoạch, có thêm con thứ ba cũng không được thêm diện tích không được thêm phòng. Trường hợp ngoài con, còn có thêm bố mẹ thì cơ quan quản lý nhà và cơ quan quản lý hộ khẩu cần xem xét cụ thể để giải quyết thỏa đáng. Với căn hộ nhỏ nhất, cũng có thể thiết kế 20m² thay cho 18m² vì vẫn cùng diện tích phục vụ nhưng sử dụng tiện lợi hơn nhiều mà chi phí tăng không đáng kể.

Đối với loại hộ có yêu cầu sử dụng cao hơn loại trên thì bổ sung thêm một phòng 6m², 8m² hoặc 10m².

Đối với loại hộ có yêu cầu cao hơn nữa, cần có phòng làm việc và tiếp khách ở nhà thì bổ sung thêm một phòng 12m², 14m² hoặc 16m² (tổng diện tích cũng không nên quá 45m²).

Với các chức vụ quan trọng, chúng tôi đề nghị Ban tài chính và Ban quản trị Trung ương nghiên cứu tiêu chuẩn và chế độ đối với các đồng chí bộ trưởng và tương đương, bí thư, chủ tịch các thành phố các tỉnh, các huyện. Có thể đối với các đồng chí ở cương vị này, ngoài nhà đang sử dụng, sẽ đến ở “công thự” có bảo vệ, có tiện nghi, nơi làm việc, tiếp khách tương đối tốt. Ở cùng với vợ và con dưới độ tuổi lao động và không phải trả tiền. Khi người khác thay thế, thì người mới đến ở “công thự” đó thay người cũ.

Chúng tôi cũng đề nghị cơ quan có chức năng *nghiên cứu tiêu chuẩn ở* cho thương binh, vợ hoặc con các liệt sỹ, tiêu chuẩn ở chỗ những cán bộ cách mạng lão thành, cho những cán bộ đã có công hiến trong ba cuộc kháng chiến đã được Nhà nước tặng Huân chương cao quý, và những người đạt danh hiệu Anh hùng.

5. Về vấn đề thiết kế căn hộ và trang bị nội thất

Đối với vấn đề thiết kế, bố trí căn hộ, thiết bị ngôi nhà, khu nhà, cũng như vấn đề trang trí nội thất, cải thiện đồ gỗ trong nhà, qua các kết quả nghiên cứu đã trình bày ở phần 2 chúng tôi cung cấp những số liệu điều tra đã được xử lý để các cơ quan hữu quan vận dụng giải quyết. Chúng tôi chỉ đề nghị lưu ý một số điểm.

Như đã nêu ở ý hai, mục III phần hai, nhân dân có những đánh giá và ước muốn khá toàn diện về một nơi ở. Nghiên cứu của chúng tôi đã chỉ ra 7 yếu tố chính và trật tự ưu tiên các yếu tố đó trong tâm lý người ở. Các nhà kiến trúc có thể tham khảo những ý kiến này. Tuy nhiên, trong những điều kiện cụ thể, cần thiết phải lựa chọn tối ưu về mức độ ưu tiên cho các yếu tố nói trên. Ngoài ra, cũng nên lưu ý đến những nhu cầu, nguyện vọng riêng biệt về ngôi nhà, căn hộ, trong các tầng lớp xã hội khác nhau để có được những mẫu thiết kế nhà ở ngày càng phù hợp với đòi hỏi khách quan hết sức phong phú của dân cư.

Khi thiết kế các loại căn hộ, bố trí các phòng của căn hộ đề nghị căn cứ chủ yếu vào đối tượng sẽ đến ở trong các căn hộ này. Chẳng hạn, cần phải dựa trên các chỉ báo về nghề nghiệp, lối sống, cơ cấu độ tuổi, giới tính của thành phần gia đình các đối tượng đó để thiết kế thành một số loại hình căn hộ tiện cho việc xây dựng và phân phối sử dụng.

Như đã trình bày, có nhiều kiểu loại gia đình, và mỗi loại gia đình trong quá trình phát triển, ổn định và thu hẹp lại luôn có sự thay đổi nhu cầu về ở và cả các nhu cầu sinh hoạt tại nhà. Vì thế, ngoài việc thiết kế nhiều loại căn hộ đáp ứng yêu cầu của từng loại hộ gia đình, cần thiết kế và xây dựng một số kiểu nhà kết hợp xây gạch với dầm cột bê tông vách ngăn, kết hợp tấm lớn với dầm cột và vách ngăn, kết hợp nhà khung và vách ngăn... để khi cần có thể bố trí lại không gian ở (các buồng ở) bằng cách điều chỉnh vách ngăn.

Về đồ gỗ trong nhà, chúng tôi đề nghị cơ quan thiết kế nội thất cần có các mẫu thiết kế tận dụng tốt diện tích và chiều cao các phòng, các đồ đạc có kích thước phù hợp, hài hòa với các phòng vốn tương đối nhỏ thiết kế và lắp sẵn tủ tường, tủ treo, gác để đồ đạc cùng với trang thiết bị điện, nước. Cơ quan thiết kế cần có bộ phận chuyên trách nghiên cứu thiết kế các kiểu giường, tủ, bàn, ghế đa năng. Có thể xây dựng một số căn hộ có trang bị sẵn như thế để bán hoặc cho thuê với giá cao hơn. Người mua căn hộ hoặc thuê dài hạn, được báo trước và có thể đến góp ý kiến và lựa chọn đồ đạc trang trí nội thất, điện nước, màu sắc sơn vôi, chậu cảnh. v.v... ngay trong quá trình hoàn thiện căn nhà. Những căn hộ được trang bị sẵn đồ đạc như vậy mang tính điển hình để cổ động cái mới, vừa đẹp, vừa tiết kiệm. Những cơ sở sản xuất đồ gỗ cần liên hệ chặt chẽ với cơ quan thiết kế nhà ở để thống nhất về mẫu đồ gỗ trong nhà.

6. Phát triển và hoàn thiện mạng lưới các cơ sở dịch vụ phục vụ tốt nhất cuộc sống của nhân dân lao động.

Các kết quả nghiên cứu thu được cho thấy chất lượng phục vụ của mạng lưới các cơ sở dịch vụ của chúng ta thời gian qua còn rất yếu. Do vậy, nhân dân lao động còn phải tốn nhiều thời gian và công sức vào những công việc nội trợ. Những người làm ăn chân chính luôn có tâm trạng không hài lòng với điều đó.

Những nhu cầu và thói quen của dân cư trong sinh hoạt cần phải được chú ý đúng mức trong quá trình hoàn thiện mạng lưới các cơ sở dịch vụ.

Đối với việc bố trí các cơ quan phục vụ, chúng tôi đề nghị:

a) Các cơ sở phục vụ nhu cầu thiết yếu hàng ngày của nhân dân lao động như cửa hàng lương thực, thực phẩm, chất đốt, công nghệ phẩm, sửa chữa xe đạp, cắt uốn

Tóc, đặc điểm giao nhận nhuộm, giặt, là... nên bố trí gần nhau, tạo thành những trung tâm thương nghiệp - dịch vụ trong khu ở.

Bên cạnh đó, cần có một tỷ lệ thích đáng các cơ sở phục vụ bố trí trên các tuyến đường chính. Tức là cần phối hợp cả hai dạng “điểm” và “tuyến” trong bố trí mạng lưới thương nghiệp dịch vụ.

b) Khi tính toán yêu cầu về nhà trẻ - mẫu giáo không nên chỉ căn cứ vào tháp tuổi chung mà cần dự báo sự biến đổi trong chu trình sống của gia đình 10 - 15 - 20 năm sau để tính. Như vậy sẽ tránh được tình trạng lãng phí công suất phục vụ như ở khu Kim Liên (Hà Nội) hiện nay, hoặc tình trạng thiếu cơ sở phục vụ ở nhiều nơi khác.

Ngoài những cơ sở đã có nằm trong hệ thống dịch vụ khu tập thể, cần thiết phải bố trí các nhà trẻ - mẫu giáo ở những khu trung tâm, hoặc gần các trục đường đi lại chính, để thuận tiện cho việc đưa đón trẻ của các bậc bố, mẹ.

c) Cần có những điểm vui chơi, giao tiếp cho thanh thiếu niên, những vườn hoa thoáng đãng, yên tĩnh cho người già trong khu ở. Những nhu cầu này là khá cấp bách đối với mỗi loại đối tượng nói trên.

d) Tại các khu nhà cao tầng, nên làm tốt công tác bảo vệ trật tự an ninh, đồng thời có thể bố trí địa điểm và tổ chức dịch vụ giữ xe đạp, xe máy ở tầng 1 cho các gia đình và khách đến thăm. Bằng cách đó, sẽ giảm bớt những hệ thống “bảo vệ nội bộ” của từng gia đình, tăng diện tích phục vụ sinh hoạt trong căn hộ, tiết kiệm được một khối lượng sắt, thép làm công suất “che chắn” quanh căn hộ và nhờ đó góp phần giữ gìn vẻ đẹp kiến trúc của các công trình.

Vấn đề chất lượng và hiệu quả của các cơ sở dịch vụ được người lao động rất quan tâm. Liên quan tới điều đó là một số khía cạnh: mức độ thuận tiện, chất lượng phục vụ, giá cả mua, bán, sửa chữa... Nghị quyết 8 của trung ương đã chỉ ra hướng đi mới khắc phục tình trạng hoạt động trì trệ trong các cơ sở dịch vụ hiện nay. Điều cốt yếu là ngành thương nghiệp -dịch vụ, cần luôn luôn bám sát đời sống, kịp thời nắm bắt những nhu cầu muôn vẻ của dân cư, trên cơ sở đó đề ra những phương thức hoạt động linh hoạt, phục vụ tốt nhất những đòi hỏi của người lao động.

7. Về tổ chức xây dựng và quản lý nhà:

Cần giao trách nhiệm cho chính quyền thành phố (thị trấn) thống nhất quản lý việc xây dựng, tu sửa, mở rộng... nhà ở và quản lý nhà ở trong thành phố và làm tổng thầu xây dựng cho những cơ quan có yêu cầu.

Bộ xây dựng chỉ đạo nghiệp vụ và chuyên môn trực tiếp xây dựng những khu nhà ở lớn với kỹ thuật tiên tiến.

Cải tiến công tác kế hoạch xây dựng:

Trong dự báo kế hoạch 15, 20 năm, kế hoạch 5 năm và hàng năm của các thành phố đều phải có *kế hoạch đồng bộ về xây dựng và tu sửa nhà ở*. Kế hoạch này bao gồm không những nhà ở thuộc cơ quan trung ương tại địa phương, nhà ở thuộc địa phương thuộc các đơn vị sản xuất, kinh doanh quốc doanh, mà còn có nhà ở thuộc các hợp tác xã và tư nhân muốn áp dụng phương thức Nhà nước và nhân dân cùng làm. Kế hoạch bao gồm không những các chỉ tiêu về xây dựng mới mà cả các chỉ tiêu sửa chữa, mở

rộng chỉ tiêu về chuẩn bị đất xây dựng. Kế hoạch không những ghi vốn xây dựng mà ghi cả yêu cầu về vật liệu xây dựng, lực lượng xây dựng cần thiết cho xây và sửa chữa nhà cửa Nhà nước, của khu vực kinh tế tập thể và của nhân dân trong niên hạn kế hoạch.

Trong kế hoạch xây dựng và sửa chữa nhà ở, cần cân nhắc một cách tổng hợp các mặt: đất xây dựng, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, xây dựng công trình phục vụ cơ cấu và nhu cầu của dân cư... để chọn phương án tối ưu, nhằm đạt được hiệu quả kinh tế xã hội cao. Kế hoạch cần tập trung vốn và vật tư để xây dựng tập trung dứt điểm có hiệu quả kinh tế cao. Tuy vậy vẫn cần dành một số vốn, vật tư, và lực lượng xây dựng cho những công trình xây dựng phân tán và cải tạo sửa chữa nhà hiện có đặc biệt là phải dành vật tư và lực lượng giúp đỡ khu vực kinh tế tập thể và tư nhân sửa chữa nhà, mở rộng hoặc xây thêm trong phạm vi quy hoạch cho phép.

Về kế hoạch vốn đầu tư của Nhà nước cho xây dựng mới và sửa chữa, duy trì nhà hiện có, chúng tôi đề nghị nâng cao tỷ lệ so với tổng số vốn đầu tư xây dựng cơ bản (tỷ lệ này những năm qua quá thấp) vì xây dựng và sửa chữa nhà ở cho công nhân là trực tiếp phục vụ cho sản xuất. Trong vốn đầu tư của Nhà nước và ra sức huy động vốn trong khu vực kinh tế tập thể và trong nhân dân để xây dựng và sửa chữa nhà là hai việc cần tiến hành đồng thời và có tác động qua lại thúc đẩy lẫn nhau.

Trong vài năm trước mắt, chúng tôi đề nghị ưu tiên tập trung vốn vào việc sửa chữa, cải tạo nhà ở và xây dựng hệ thống các dịch vụ thiết yếu tại các thành phố lớn và các khu công nghiệp. Điều đó cho phép cải thiện một cách nhanh chóng điều kiện ở của đồng bào dân cư, nâng cao đáng kể hiệu quả kinh tế - xã hội sử dụng vốn.

Đồng thời ở các thành phố lớn, tại các khu vực trong 10 năm tới chưa được ưu tiên chỉ đạo, nên khuyến khích nhân dân từ cải thiện điều kiện ở (có sự kiểm soát) dưới các hình thức bán kiên cố hay tạm thời. Đây chỉ là một biện pháp bất bình thường trước một tình trạng không bình thường ở các đô thị lớn- các khu ổ chuột. Trong khi nền kinh tế chưa cho phép giải quyết nhanh chóng và triệt để tình trạng trên ở tại các thành phố lớn thì có thể chấp nhận biện pháp tạm thời này để cải thiện phần nào diễn biến ở của nhân dân tại các khu đó.

Trên cơ sở quy hoạch và kế hoạch chung, thành phố phân cấp cho các Ủy ban nhân dân các quận quản lý, công tác xây dựng, sửa chữa và quản lý nhà thuộc quận mình. Ủy ban nhân dân phường có thành viên trong hội đồng nhà ở của quận và phát biểu ý kiến với Ủy ban nhân dân quận để quản lý tốt nhà trong phường.

Trong việc phân phối nhà, cho thuê nhà cần quan tâm tạo điều kiện thuận lợi cho việc đổi chỗ ở, ký lại hợp đồng, tạo điều kiện thuận lợi cho người thuê nhà đi làm được gần và cũng để điều chỉnh diện tích phù hợp với yêu cầu và khả năng tài chính của người thuê nhà thuê nhà cho thuê hợp lý, phản ánh tương đối đúng giá trị của các loại căn hộ, thì việc điều chỉnh sẽ được tiến hành không khó như hiện nay.

Ở thành phố, thị trấn nhất là thị trấn nghỉ mát, đi đôi với việc khuyến khích nhân dân làm nhà, Nhà nước cũng khuyến khích việc cho thuê lại một số phòng ở với thời hạn ngắn, vừa để sử dụng nhà không lãng phí, vừa đáp ứng một số nhu cầu cấp bách của cơ quan Nhà nước hoặc nhân dân. Nhà nước càng sớm sửa đổi bổ sung thể lệ quy chế cho thuê nhà với diện tích nhỏ (1, 2 phòng) và với thời gian ngắn (trong trường hợp vì lý do nào đó người có nhà cho thuê chưa dùng làm nhà).

Nhà nước cần lần lượt ban hành một số thể chế tồn tại ban hành điều luật nhà ở và đất, về quyền sở hữu và thừa kế về nhà ở, về quyền hạn và trách nhiệm giữa bên cho thuê nhà và người thuê nhà, về cấp, nhượng, về sử dụng đất xây nhà về thuế thổ trạch, về quy chế hợp tác giữa Nhà nước và nhân dân cùng làm nhà, quy chế người không thuộc quốc tịch Việt Nam thuê, mua hoặc làm nhà, v.v..

Ở các thành phố, thị trấn, cần phát triển những xí nghiệp nhà ở của quận, các hợp tác xã xây dựng và các đội xây dựng và sửa chữa nhà ở tại các phường. Điều đó vẫn đáp ứng yêu cầu to lớn của dân cư về lĩnh vực này, vừa giải quyết một phần quan trọng vấn đề công ăn, việc làm tại các đô thị.

Ở nông thôn, khi cấp giấy phép xây dựng nhà mới, cần chú trọng tới quy hoạch xây dựng đã được duyệt. Các huyện cần có kế hoạch cụ thể phối hợp cùng các xã có liên quan xây dựng khu trung tâm của các tiểu vùng kinh tế trong huyện. Các hạp chế từng bước việc xây dựng vá víu nửa kiên cố, nửa tạm thời như hiện nay rất lãng phí.

*

* *

Vấn đề nghiên cứu về ở cho nhân dân là một vấn đề lớn có tính tổng hợp và không chỉ làm một lần là xong. Vì thế cần tiếp tục công tác nghiên cứu khoa học vị và từng bước vận dụng những kết quả nghiên cứu vào việc không ngừng cải thiện điều kiện ở của nhân dân.

Các cơ quan nghiên cứu khoa học có trách nhiệm chủ yếu tham gia giải quyết nhiệm vụ này. Ngoài ra, ở các Ủy ban nhân dân tỉnh và thành phố cần có một tổ chức gọn nhẹ đảm nhận việc điều tra, nghiên cứu vấn đề này, giúp Ủy ban nhân dân một cách thường xuyên. Cán bộ xã hội học cần tích cực tham gia bên cạnh cán bộ quản lý nhà đất, cán bộ quy hoạch thiết kế - xây dựng.

Trên đây là một số vấn đề nhà ở được nêu lên từ góc độ xã hội học. Đối với vấn đề cực kỳ to lớn này, đó chỉ là những nhận xét bước đầu.

Chúng tôi rất mong được các cơ quan có trách nhiệm của Đảng và Nhà nước tham khảo và chỉ bảo cho những vấn đề cần tiếp tục đi sâu nghiên cứu.