

## NHÀ ĐẤT

## MỘT NHỨC NHỐI XÃ HỘI KÉO DÀI CỦA NƯỚC TA

## ĐÀM TRUNG PHƯỜNG\*

## MỘT VÀI ĐẶC TRƯNG

Nhà ở đô thị, tại tất cả các nước trên thế giới, luôn luôn là một vấn đề thời sự của xã hội. Mấy thập kỷ qua, trước sự bùng nổ về dân số, vấn đề nhà ở đô thị lại nổi lên gay gắt hơn, sâu rộng hơn gây cho mọi người ấn tượng như là thọt hiện tượng mâu thuẫn tồn tại triền miên trong xã hội không thể giải quyết nổi.

Có phải như vậy không? Chúng ta cần đi sâu phân tích hiện tượng có thật nói trên.

Vấn đề ở - trong đó nhà ở là thành tố cơ bản - là một trong 4 nhu cầu cơ bản của dân sinh: ăn, mặc, ở, đi lại.

Tổ chức lối sống đô thị bao gồm tổ chức các khu ở, tổ chức căn hộ ở và các công trình lợi ích công cộng, luôn luôn thay đổi sống động, ăn nhịp với sự vận động phát triển của nền kinh tế văn hóa xã hội.

Ở nước ta, đô thị hóa mới phát triển, dân số ở nông thôn, nhất là ở các đồng bằng tập trung quá đông, trong khi diện tích đất đai canh tác giảm dần. Lao động dư thừa kéo vào đô thị ngày càng đông một cách tự phát không tương ứng với tốc độ gia tăng phát triển công nghiệp, phát triển việc làm nói chung của đô thị, mang theo cả những tập quán của lối sống ở nông thôn vào đô thị. Do vậy, trong đại bộ phận các đô thị nhỏ và trung bình của ta đã xuất hiện rất nhiều nhà thấp tầng có vườn rau, cây ăn quả, có ao cá giống hệt nhà ở nông thôn ăn đô thị có hình thái dáng dấp nửa đô thị nửa dã thôn, có người gọi là hiện tượng "nông thôn hóa đô thị". Mặt khác, sự pha trộn của nông thôn vào đô thị còn thể hiện trong lối sống, trong tập quán, trong ứng xử giao tiếp hàng ngày, xung khắc kéo dài mà không hòa đồng được và đã trở thành một trở ngại không nhỏ trong việc xây dựng nếp sống đô thị, duy trì môi trường cảnh quan đô thị, bảo trì lâu bền các công trình xây dựng cơ bản.

## NHỮNG HẠN CHẾ TRONG CHẾ ĐỘ BAO CẤP

Chế độ bao cấp - mấy thập kỷ qua muốn thâm gom trách nhiệm xây dựng nhà ở cho người lao động mà tuyệt đại bộ phận làm việc trong bộ máy của nhà nước; chủ trương cải tiến kỹ thuật tăng nhanh tốc độ xây dựng nhà ở theo hướng lắp ghép tiêu chuẩn hóa và điển hình hóa, hạ giá thành, tiện lợi và đẹp trong điều kiện có thể. Chủ trương này đã góp một phần đáng kể trong việc giải quyết nhà ở cho cán bộ, công nhân viên, song ngày càng bộc lộ rõ hai nhược điểm lớn?

Một là khả năng đầu tư có hạn không đáp ứng nổi yêu cầu cho dân số đô thị gia tăng nhanh. Riêng ở Hà Nội, nhà nước có nhiều năm tập trung tới trên 75% ngân sách xây dựng nhà ở của cả nước mà vẫn không thể đáp ứng được yêu cầu. Diện tích ở bình quân đầu người ở các thành phố lớn bình quân: từ 6m<sup>2</sup>/người năm 1954, giảm dần và sau 30 năm xây dựng giảm xuống còn có 3m<sup>2</sup>/người. Các khu nhà ở đã xây dựng sau mấy chục năm vẫn

\* Giáo sư Đàm Trung Phường là chuyên gia về Kiến trúc và Xây dựng Đô thị

chưa được hoàn thiện, kinh phí tu bổ sửa chữa nhà quá ít nên chất lượng xuống cấp nghiêm trọng, tình hình căng thẳng, dẫn đến những tranh chấp nhà cửa thường xuyên, tiêu cực trong phân phối nhà ở là phổ biến, cuối cùng như ở nhiều nơi “chiến tranh nhà đất” đã nổ ra và xây dựng lấn chiếm trái phép trở thành một phong trào công khai. Mỗi cơ quan phải tìm cách này, cách khác tự giải quyết nhà ở cho cán bộ công nhân viên của mình, tự quản lý, tự phân phối, tự sửa chữa, tự tổ chức nhà trẻ, có những khu xây dựng tường rào kín, tự quản lý cả người ra vào, và vô hình chung các khu này đã trở thành những “ốc đảo” mà chính thành phố cũng không quản lý được. Nhiều tiêu cực xã hội cũng phát sinh từ đây.

Trong khi đó, đáng lưu ý là rất nhiều nhà biệt thự có giá trị, xây dựng dưới thời Pháp thuộc, sau khi đã phân phối cho cán bộ thì hầu như được coi là nhà riêng của họ. Cả nhà, cả đất và gia đình nghiêm nhiên có quyền thừa hưởng nhà đất sau khi cán bộ được' phân theo tiêu chuẩn, chức vụ, đã về hưu hoặc đã quá cố. Tài sản của công chuyển thành tài sản riêng về thực chất. Có gia đình chia khu đất cho nhiều con cái họ hàng, từ một hộ trở thành 4-5 hộ, có gia đình cải tạo lại khu nhà phụ để ở và biến nhà chính thành mini-hotel để kinh doanh, có gia đình thì đơn giản hơn vẫn ở nhà chính còn đất thừa thì cho thuê kinh doanh dịch vụ. Đây là chưa nói trường hợp của một số cán bộ, khi được điều động chuyển vùng công tác vẫn giữ nhà cũ, lại được cấp thêm nhà ở nơi mới nhận công tác, một cán bộ sử dụng, mà thực chất là sở hữu, hai ba nhà công, ưu đãi không theo chuẩn mực nào đã và đang gây tâm lý tiêu cực, cơ hội trong bản thân tầng lớp cán bộ được ưu đãi đó, đồng thời gây mâu thuẫn chia rẽ giữa hàng ngũ các loại cán bộ khác, gây sự cách biệt bất công trong thế hệ con cái của các tầng lớp cán bộ đó.

Qui chế "công thủ" là những nhà công, dành cho cán bộ đương chức sử dụng, khi chuyển vị trí công tác hoặc chuyển vùng, lại trả lại nhà nước mà đa số các nước trên thế giới đang áp dụng rất rõ ràng và minh bạch, thì nước ta không áp dụng. Chính xác hơn là đang nghiên cứu để áp dụng - đã làm cho vấn đề trở nên phức tạp, căng thẳng gây bất bình chia rẽ giữa nội bộ nhân dân, gây tổn kém cho ngân sách nhà nước vì sau mở đợt bầu cử ngân sách lại phải chi để xây dựng nhà cho một loạt cán bộ mới được bầu, mới được đề bạt. Những người cũ đã được ưu đãi, thì những người thối cũng phải được ưu đãi đó tự thành một cái "lệ" ngoài luật, ứng dụng linh hoạt tùy từng cấp, từng địa phương, từng lon vị tổ chức một khoản chi trong ngân sách không xác định rõ nguyên tắc tài chính, một khoản chi được thông qua tùy theo sức thuyết phục, cơ quan chủ quản, và nhiều trường hợp tùy thuộc vào mối quan hệ riêng giữa cơ quan chủ quản và cấp xét duyệt.

Cũng cần phải kể đến chính sách nhà ở của những cán bộ có cương vị lãnh đạo ở một số đô thị nhỏ, thuộc các tỉnh, thường được cấp và bán rẻ vật liệu xây dựng để giải quyết xây dựng nhà ở cho mình, chính sách này cũng có những tác động tích cực đến việc huy động thêm nguồn vốn trong xây dựng nhà ở? những con ở phạm vi hẹp chưa đáng kể. Ngoài ra, đối với cán bộ công nhân viên, lương thấp, đối với những công nhân, nhà ở tuy đã phải xếp hàng rất lâu thối được, nhưng tuyệt đại bộ phận các nhà đó lại là những nhà chật hẹp, chất lượng tiện nghi thấp, xuống cấp nhanh nhưng không đủ kinh phí sửa chữa, nên môi trường sống ngày càng tồi tệ, điều kiện sống, mức sống ngày càng cách xa so với các tầng lớp cán bộ nêu ở trên.

Đối với khu vực tư nhân, chính sách kiểm tra hành chính nguồn vốn đầu tư, tịch thu một số nhà mà không biện minh được nguồn thu, đã hầu như triệt tiêu việc động viên nhân dân đóng góp nhân tài vật lực cho khả năng hạn chế của nhà nước. Tâm lý giấu nguồn thu nhập, giấu khả năng nguồn vốn trong nhân dân là phổ biến và hầu hết chỉ trông chờ, ỷ lại vào nhà nước, tuyệt nhiên không thấy trách nhiệm đóng góp của mình trong công cuộc xây

dựng đô thị. Ngay cả trong cuộc vận động phong trào nhân dân tham gia làm sạch đẹp thành phố, cũng chỉ là rất hình thức, làm vệ sinh rời rạc, miễn cưỡng vào cuối tuần mà thôi.

Ở Miền Nam sau giải phóng, ta đã tiếp quản một số công sở, nhà ở vắng chủ rất lớn. Rất tiếc là sự phân phối, sử dụng không hợp lý thời gian vừa qua, gây ra một hao mòn vô hình đáng kể đối với giá trị của những tài sản đó. Hiện tượng này không những chỉ là những bất công trong chính sách quản lý phân phối nhưng đã dẫn tới nhiều lợi dụng tiêu cực trong giới có chức có quyền, nhiều thủ đoạn tranh giành nhau tài sản của công trong hàng ngũ cán bộ công nhân viên, khơi sâu sắc thêm mâu thuẫn với nhân dân, giữa một bộ phận cư dân này với một bộ phận cư dân khác, từ một hiện tượng kinh tế xã hội dễ trở thành một vấn đề chính trị xã hội.

Tóm lại nhược điểm lớn *thứ nhất*, dưới thời bao cấp, là hiện tượng thiếu nhà ở triền miên, khả năng của nhà nước tỏ ra không đủ giải quyết trước nhu cầu phát triển ngày càng lớn về nhà ở cho dân số đô thị tăng quá nhanh trong khi đó chính sách nhà nước lại muốn thâm tốn trách nhiệm vào mình, cả xây dựng mới, cả bảo trì sửa chữa. Chính sách Phân phối, sử dụng có rất nhiều bất hợp lý đang gây ra những hao mòn vô hình vô cùng to lớn, một tốc độ mất mát xuống cấp rất nhanh. Cũng từ đó gây ra những mâu thuẫn trong nội bộ nhân dân và đã chớm nở những mâu thuẫn về mặt chính trị cần hết sức lưu ý.

*Hai là*, về mặt xã hội học, mỗi hộ gia đình có một nhu cầu bố trí căn hộ của mình khác nhau, không hộ nào giống hộ nào, nhưng lại được phân phối ở những căn hộ theo một mô thức giống nhau. Nhu cầu đó lại thay đổi từng thời kỳ theo sự thay đổi lứa tuổi của các thành viên trong căn hộ gia đình đó. Chủ hộ lúc trẻ, lúc trung niên và lúc già có những nhu cầu khác nhau. Con cái mới sinh, lúc còn ít tuổi, lúc được vào đời có những nhu cầu về tâm sinh lý khác nhau. Một khung căn hộ xây dựng "cứng" lại chứa một hộ gia đình cấu trúc "mềm" chắc chắn xảy ra nhiều mâu thuẫn, điều đó cũng dễ hiểu. Trong một cộng đồng cư dân, cấu trúc các hộ gia đình, dù trong nền kinh tế kế hoạch hóa có chỉ huy thống nhất của cơ chế bao cấp, bao giờ cũng phong phú đa dạng, mang tính sinh học luôn chuyên hóa, nhưng lại "nhốt" họ vào những nhà giống nhau, những căn hộ giống nhau, lên xuống ra vào nhiều diện tích chung đụng nhau, "cha chung không ai khóc", thì khác nào ẩn cho họ những mâu thuẫn mà bắt họ phải chịu đựng suốt đời. Cho nên trong các nhà và căn hộ xây dựng thời bao cấp phát sinh rất nhiều mâu thuẫn giữa các hộ và ngay cả trong từng hộ gia đình, đặc biệt trong điều kiện căn hộ còn phải chung chạ, không "khép kín" riêng, diện tích quá chật hẹp, mỗi hộ chỉ được phân phối một không gian (một phòng ở chung), điện, nước cung cấp không đầy đủ. Nhà ở đã chật chội, không thuận tiện, cán bộ chỉ biết than vãn chờ đợi ở nhà nước cải thiện nhưng nhà nước thì tỏ rõ là không đủ lực.

Đã như thế, trong một thời gian dài nhà nước lại không khuyến khích nhân dân đóng góp xây dựng. Một số người đã đầu tư xây dựng nhà ở cho mình, thì bị kiểm tra hành chính. Đây là một chính sách sai lầm, gây tâm lý sợ sệt, dè dặt trong nhân dân khi muốn tự đầu tư xây dựng nhà cho mình.

Đầu tư xây dựng được đô thị đòi hỏi một khối lượng rất lớn nhân lực vật lực trí lực, nên nhất thiết phải có chính sách huy động được tối đa các nguồn vốn trong đó vốn của tư nhân đóng vai trò rất quan trọng như kinh nghiệm của nhiều nước trên thế giới. Thêm nữa quản lý hoạt động các mặt của đô thị rất phức tạp mà riêng bộ máy chính quyền, bộ máy công an thì chưa đủ sức, cần có sự tham gia đóng góp của nhân dân. Chế độ bao cấp cũ đã triệt tiêu cả hai khả năng nêu trên, do đó cây dựng và quản lý đô thị ngày càng xuống cấp những cố gắng bị động đề ra nhiều biện pháp hành chính, nhiều đợt vận động phong trào còn mang nặng tính hình thức đều không mang lại hiệu quả. Và đó cũng là một nguyên

nhân chính phát sinh tiêu cực trong xã hội, trong các đô thị, nhất là những đô thị lớn.

### NHỮNG ĐỔI MỚI TRONG CƠ CHẾ THỊ TRƯỜNG

Những đổi mới bao gồm nhiều mặt. Ở đây tôi chỉ xin đề cập đến hai vấn đề:

- *Nâng cao đời sống tinh thần và vật chất cho cư dân đô thị thông qua việc mở rộng việc làm*
- *Giải quyết nạn thiếu nhà ở.*

Trong mấy thập kỷ qua, chúng ta muốn lên xã hội chủ nghĩa thông qua giai đoạn tư bản chủ nghĩa thông qua con đường công nghiệp hóa tập trung ở đô thị và hợp tác hóa sản xuất nông nghiệp ở nông thôn.

Công nghiệp hóa tập trung đòi hỏi vốn đầu tư mà chúng ta bị hạn chế vì cuộc chiến tranh kéo dài nên tốc độ công nghiệp hóa không cao, không thu hút được số lao động gia tăng hàng năm nên số lượng người không có việc làm ngày càng tăng.

Công nghiệp hóa tập trung tuy có đóng góp gia tăng một phần giá trị tổng sản lượng của quốc gia trong sản xuất công nghiệp, nhưng đóng góp gia tăng thu nhập đầu người thực tế để nâng cao mức sống của người lao động chỉ là một phần nhỏ không đáng kể, không đuổi kịp sự leo thang của giá cả thị trường.

Cơ chế bao cấp chỉ khuyến khích lao động hoạt động trong bộ máy của nhà nước với mức lương thấp không đảm bảo cuộc sống cho gia đình nên tuyệt đại bộ phận người lao động cần kiếm việc làm thêm nhằm cải thiện điều kiện sống cho gia đình họ nhưng chính sách thời bao cấp lại ngăn cấm.

Những đổi mới của cơ chế thị trường đã cho phép nhiều thành phần kinh tế phát triển đã mở đường cho người lao động thiếu việc làm hay không có việc làm, tự tạo ra việc làm cho mình. Con người vốn có bản tính năng động, khơi dậy được bản tính năng động vốn có ấy chỉ mới bằng việc thay đổi chính sách, làm cho đường phố, cửa hàng thay đổi bộ mặt hàng ngày. Thời gian đầu, nhằm giải quyết thời gian nhàn rỗi, dư thừa là chính, người ta chọn những ngành nghề đòi hỏi ít vốn, không đòi hỏi kỹ năng, mà lại có lời ngay: đó là ngành dịch vụ thương nghiệp, dịch vụ sinh hoạt ăn uống. Một nhu cầu mới là chuyển nhà ở thành cửa hàng, nhìn ra đường phố có khách qua lại. Một số gia đình có nghề truyền thống, tổ chức sản xuất bằng việc sử dụng lao động của chính gia đình mình và trở thành những đơn vị kinh tế gia đình hoạt động đa dạng. Bộ mặt đô thị sáng sủa hẳn lên, hoạt động đô thị nhộn nhịp hẳn lên, việc làm được mở rộng rất nhanh, nhà nước không phải đầu tư gì mà lại được thu một khoản thuế đáng kể, từ đó trích một phần đầu tư xây dựng các công trình lợi ích công cộng như đường sá, điện nước, trường học, bệnh viện ...

Chỉ cần thay đổi chính sách thích hợp mà xã hội phát triển khá nhanh, đời sống được cải thiện một bước rõ rệt.

Có vốn tích lũy, nhân dân có thể tự giải quyết xây dựng nhà ở cho mình theo đúng pháp lệnh nhà ở mới ban hành. Nhà ở và đất xây dựng đã trở thành hàng hóa và đang diễn biến sôi động trên địa bàn đất đô thị và ven đô, dọc các trục giao thông lớn. Nạn thiếu nhà ở dấy dần và đang có những đóng góp tích cực, nhưng bên cạnh đó tiêu cực cũng phát triển không ít. Xuất hiện những người buôn bán nhà đất và trở nên giàu có trong một thời gian rất ngắn. Đất đai là tài sản của quốc gia, đang bị nhiều người lợi dụng sơ hở trong chính sách, chiếm đoạt trái phép vượt quyền sử dụng vô tổ chức; như đất trong các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, trường học, bệnh viện, công trình văn hóa, biệt thự, đất do quân đội quản lý, do cơ sở tôn giáo quản lý. Trên danh nghĩa, đất đai vẫn thuộc quyền sở hữu

của quốc gia, nhưng trên thực tế khi trở thành hàng hóa, đã được trao đổi, mua bán, sang nhượng, sử dụng như một của cải sở hữu của riêng cá nhân, đây là chưa nói đến hiện tượng chiếm đoạt trái phép khá phổ biến. Tham nhũng tiền bạc được nhiều người quan tâm, nhưng tham nhũng đất đai còn chưa bị công luận lên án đúng tầm của nó. Tài sản này đang bị tiêu hao ngày một lớn, đã đến mức báo động và đang là một mức nhối đáng kể của đô thị.

Nhân dân tự xây dựng nhà cho mình ngày một nhiều. Các cửa hàng hình thành ở hầu khắp các đường phố, nhiều người nhiều gia đình đã trở nên giàu có. Bên cạnh đó, một số khá đông người nghèo, thu nhập thấp vẫn đang phải ở những khu nhà ổ chuột ở cửa ô, trong ngõ hẻm, trên các kênh rạch, không có được tiện nghi tối thiểu, không có vốn, không có kỹ năng, chỉ cả hai bàn tay lao động, đối với những người này sự nghèo nàn vẫn kéo dài, nhà nước vẫn chưa đủ khả năng tác động tích cực vào tầng lớp này. Sự phân tầng xã hội ngày càng rõ rệt, và những chính sách xã hội chưa được bổ sung kịp thời để có những hiệu quả cụ thể. Đây cũng là một mức nhối nữa cần được khắc phục. Nếu chỉ có những lực tác động yếu ớt của chính phủ như hiện nay thì không biết mức nhối xã hội này tồn tại kéo dài đến bao giờ.

Có ý kiến cho rằng hiện tượng người nghèo đô thị là phổ biến trên thế giới và ngay ở các nước phát triển như Mỹ, Anh, Pháp cũng vẫn còn. Hiện tượng thì đúng như vậy. Nhưng số lượng và điều kiện sống của họ thì khác nhau. Chính sách của ta cần nhằm cải thiện điều kiện sống của người nghèo đô thị và giảm dần số lượng cũng như tỷ trọng của họ xuống, góp phần giảm bớt tiêu cực xã hội phát sinh.

\*

\* \*

Tóm lại, chính sách nhà ở và phát triển đô thị từ góc độ xã hội học là một vấn đề rất lớn, mà ở mỗi quốc gia có những đặc trưng riêng.

Những đổi mới trong cơ chế thị trường của nước ta bước đầu có những tác động tích cực đáng phấn khởi, đáng hoan nghênh, so với những kim hãm tiêu cực dưới thời bao cấp trước đây. Tuy nhiên những diễn biến tiêu cực trong xã hội không phải là ít mà chính sách xã hội xung quanh vấn đề nhà ở còn chưa đáp ứng kịp, còn nhiều lỗ hổng, và hiện nay vẫn là một mức nhối của xã hội cần được quan tâm nhiều hơn.