

NHÀ Ở ĐÔ THỊ

TRONG QUÁ TRÌNH HIỆN THỰC HÓA ĐỒ ÁN TỔNG MẶT BẰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LÊ VĂN NĂM*

Cũng giống như nhiều địa phương khác, thành phố Hồ Chí Minh đang cố gắng giải quyết vấn đề nhà ở đô thị trong tiến trình đổi mới của đất nước với một tầm nhìn dài hạn và phù hợp với những điều kiện kinh tế, xã hội và kĩ thuật của đất nước và thành phố.

1. *Đồ án tổng mặt bằng thành phố Hồ Chí Minh* vừa được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tháng 1 năm 1993, là kết quả của hơn tám năm điều tra, nghiên cứu, luận chứng và thiết kế quy hoạch, thu hút sự tham gia của đông đảo các nhà khoa học thuộc nhiều lĩnh vực trong cả nước, và có tham khảo rộng rãi ý kiến của nhiều chuyên gia nước ngoài. Cần phải nói rằng, trong thời gian gần đây nhất của quá trình hoàn thiện đồ án, thi tư duy mới về những mục tiêu và phương thức tổ chức cuộc sống kinh tế - xã hội của đất nước ta - mà biểu hiện tập trung là chiến lược ổn định và phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2000" đã chỉ đạo cho việc điều chỉnh đáng kể cách tiếp cận của nhiều vấn đề. Nhiều điều mới mẻ của hiện thực đời sống thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và nhiều trung tâm đô thị khác của đất nước cũng đã giúp gợi ra những khả năng phong phú có sức hấp dẫn, giúp chúng ta vượt qua nhiều điều bị coi là nan giải trong thời là kinh tế tập trung quan liêu và bao cấp.

Đồ án đã cố gắng làm rõ tính *kê thừa và chính đốn* khung vật chất của xã hội thành phố Hồ Chí Minh do lịch sử để lại, đồng thời *phát triển* nó lên trình độ mới, đồng bộ hơn, hợp lí hơn, trong một tầm nhìn đến năm 2005 - 2010 và xa hơn nữa.

Chúng tôi cho rằng chỉ có thể xử lí đúng vấn đề nhà ở đô thị của thành phố Hồ Chí Minh khi vấn đề đó được đặt trong *toàn cảnh* tổ chức không gian kiến trúc đô thị mà đồ án tổng mặt bằng đã xác lập. Có thể nêu tóm tắt mấy ý tưởng chính sau đây của đồ án:

1.1. Tổ chức phát triển đô thị thành phố Hồ Chí Minh theo tuyến *Đông Bắc* (Thủ Đức) và tuyến *Nam* (Bắc Nhà Bè, Nam Bình Chánh), về lâu dài, hướng phát triển chủ yếu sẽ là về phía *Đông Nam*, hướng ra biển, vươn qua Cát Lái - Thành Tuy Hạ, nối liền với Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2. Đồ án đã lựa chọn *phương án cấu trúc đô thị phi tập trung hóa*, thu hút dân ra các vùng ven, song song với việc xác lập đồng bộ, các khu thị tứ mới và các thành phố phụ cận, bao gồm cả sản xuất, dân cư và các công trình phục vụ công cộng hoàn chỉnh, trước hết là khu vực Thủ Đức và Bắc Nhà Bè. Theo cùng cách đó, nội thành (mở rộng) của thành phố tương lai sẽ có diện tích xây dựng gấp hai lần hiện nay. Nhưng nhờ phương thức phát triển phi tập trung sẽ tạo thêm điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang vùng trung tâm cũ, giảm dần mật độ xây dựng tại khu nội thành hiện hữu.

* Phó tiến sĩ Lê Văn Năm là Kiến trúc sư trưởng. Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Theo đồ án tổng mặt bằng, thành phố Hồ Chí Minh sẽ hình thành sớm các cụm điểm công nghiệp, các khu vực xây dựng lớn cấp thành phố, đồng thời hướng việc xây dựng các trung tâm thương mại theo kiểu bố cục mạng lưới *đa tâm*, giảm thiểu mức tập trung thường xuyên của cư dân vào trung tâm thành phố.

1.4. Các hệ thống *hạ tầng kỹ thuật* quan trọng về giao thông, điện, nước, thông tin liên lạc, vệ sinh đô thị cũng được đồ án xác lập đồng bộ, để đáp ứng nhu cầu sinh sống, hoạt động của cư dân một cách văn minh - bởi vì "nhà ở đô thị" không phải chỉ có nghĩa là "cái nhà để ở". Đặc biệt, hệ thống giao thông của thành phố sẽ sử dụng giải pháp "đường vành đai" và "trục xuyên tâm", kết hợp với việc khai thác tối đa cảnh quan và môi trường sông nước tự nhiên của sông Sài Gòn và sông Đồng Nai, nhằm có được một tổ chức không gian đô thị nhiệt đới hài hòa, một môi trường sinh thái trong lành.

2. Trong quá trình xây dựng và thực hiện đồ án, quan điểm của chúng tôi là luôn luôn tìm biện pháp tổ chức và kiểm tra để "canh chừng nhằm thực hiện cho được sự kết hợp chặt chẽ tối đa có thể có được giữa *linh vực xã hội* và *linh vực kỹ thuật*, vừa không để mắc kẹt vào một quan điểm kỹ thuật đơn thuần, lại vừa không một chút coi thường cái cốt vật chất - kỹ thuật vốn là chỗ "đứng chân" của các dạng tổ chức cuộc sống xã hội cụ thể trên địa bàn thành phố.

Từ những bài học kinh nghiệm phản diện trong quá khứ, và từ nhận thức khoa học, chúng tôi cho rằng đã đến lúc tổ chức kỹ thuật đô thị không thể dừng lại mãi ở tình trạng "chấp vá" hoặc "làm tạm" và "tự phát". Trong trình độ xã hội và kỹ thuật của cả nước hiện nay, cộng với khả năng hợp tác quốc tế đa dạng, *cái gì cho phép có thể đi nhanh, đi sớm lên thang trình độ hiện đại, thì mạnh dạn thực hiện*, mà không nhất thiết lĩnh vực nào cũng phải đi tuần tự từ thấp lên cao một cách máy móc.

3. Đi sâu vào lĩnh vực *nhà ở đô thị*, thì sự căng thẳng trong mức cách biệt giữa CUNG và CẦU là điều ai cũng đã thấy rõ. Trong điều kiện xóa bỏ bao cấp, nền kinh tế chuyển mạnh sang cơ chế thị trường, sự căng thẳng đó lại càng có chiều hướng tăng lên trong một số khu vực nhất là khu vực dân nghèo và có mức thu nhập thấp. Điều đó đòi hỏi phải có những giải pháp kinh tế - xã hội rất sáng tạo mới giải quyết được. Tuy nhiên, đứng ở một góc độ nào đó mà xét, thì trong một nền kinh tế nhiều thành phần, lại cũng xuất hiện *những khả năng mới* cho việc giải quyết vấn đề nhà ở đô thị bằng những giải pháp trước nay chưa có tiền lệ, nhưng có thể trở thành hiện thực. Để khai thác cho được những khả năng này, phải có một tư duy năng động, táo bạo, một chính sách cởi mở cho các thành phần kinh tế đầu tư vào lĩnh vực nhà ở. Mặt khác, Nhà nước trong khi đổi mới phương thức, không "ôm lấy mà làm tất cả", nhưng vẫn phải gánh vác *vai trò mới* rất quan trọng của mình là sự hướng dẫn, tổ chức hỗ trợ và tạo điều kiện cho nhân dân tự làm, đồng thời tập trung đầu tư có trọng điểm vào những lĩnh vực mà Nhà nước có sứ mệnh và có khả năng nhất để thực hiện, đó là việc xây dựng cơ sở hạ tầng với nhiều phương thức và nhiều nguồn vốn.

3.2. *Nhà nước cần tập trung lo trước hết cho việc xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị* (kỹ thuật và xã hội), đặc biệt là ở những vùng dân cư mới (Thủ Đức, Nhà Bè, Quận Tám và một số thị trấn hoặc đô thị phụ cận). Việc làm này có một tác dụng "kép". Một mặt, nó tạo ra cơ sở vật chất kỹ thuật để các công ty xây dựng và phát triển nhà của Nhà nước, các công ty tư nhân trong ngoài nước và chính người dân có thể xây dựng nhà ở theo ý đồ quy hoạch, góp phần khắc phục tình trạng xây dựng lộn xộn, tự phát hiện nay. Mặt khác, nó làm cho những khu nhà mới xây dựng có thể được đưa vào sử dụng sớm, với các tiện nghi đồng bộ, bảo đảm cho sự ổn định và phát triển an toàn cho cuộc sống mỗi gia đình và cả cộng đồng.

3.2. Trong khuôn khổ đề án tổng mặt bằng, "tám chương trình phát triển trong giai đoạn trước mắt" đã được xác lập, trong đó có *chương trình nhà ở*. Trong vòng 5 năm trước mắt, thành phố Hồ Chí Minh sẽ thực hiện một khối lượng xây dựng không dưới 50.000 căn nhà. Trong lĩnh vực xây dựng nhà ở, Nhà nước cũng đóng vai trò của mình một cách đặc thù. Phương thức "Nhà nước và nhân dân cùng làm" sẽ được mở rộng, đa dạng hoá trong điều kiện đổi mới và mở cửa, nhằm nhân lên gấp bội các nguồn lực và vốn liếng xây dựng nhà ở tại thành phố. Có thể hình dung các dạng thức cơ bản sau đây của chương trình xây dựng nhà ở:

a) *Các hộ gia đình* nhân dân tự bỏ tiền xây dựng với sự xét duyệt của Nhà nước về địa bàn, lộ giới, tầng cao... phù hợp với quy hoạch chung.

b) *Các công ty xây dựng, phát triển nhà* và một số cơ sở doanh nghiệp khác của thành phố và các quận, huyện xây dựng trong phạm vi quy hoạch những dạng sau đây

- *Nhà ở chất lượng cao* cho nhu cầu đa dạng của thị trường, bán với giá kinh doanh.

- Sử dụng một phần lợi nhuận thu được từ loại nhà nói trên để góp thêm vào nguồn vốn xây dựng *nhà ở bán trả góp hoặc cho thuê*, dành cho người có thu nhập thấp. Loại nhà này bảo đảm có một khung sườn chắc chắn, với bộ mặt kiến trúc hài hòa với cảnh quan đô thị, song nội thất thì giản dị, phù hợp với túi tiền của đối tượng sử dụng, và người sử dụng sẽ tự mình hoàn thiện dần.

c) *Các công ty của nước ngoài* hoặc của các doanh nghiệp trong nước liên doanh với nước ngoài *xây dựng những khu nhà ở cao cấp để kinh doanh*, trên cơ sở các hợp đồng dài hạn. Đặc biệt khuyến khích các dạng liên doanh với Nhà nước xây dựng nhà cho thuê và nhà bán trả góp.

d) Khuyến khích và tạo điều kiện về đất xây dựng cho các công ty nước ngoài khi vào Việt Nam kinh doanh xây dựng các công trình thu hồi vốn nhanh (khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại...) để cho họ *xây dựng các khu nhà ở dành cho công nhân, nhân viên Việt nam lao động tại các công ty đó*.

e) Nhà nước vận động các đoàn thể xã hội, các công ty trong ngoài nước, các nhà hảo tâm,... tiếp tục xây dựng *nhà tình nghĩa* để trao tặng cho các gia đình thương binh, liệt sĩ, gia đình có công với cách mạng. Mười tám năm qua, thành phố Hồ Chí Minh đã xây dựng và trao tặng hơn 3.000 căn nhà tình nghĩa. Chính quyền thành phố coi đây là một trong những nhiệm vụ xã hội quan trọng sau cuộc chiến tranh bảo vệ Tổ quốc lâu dài, nó đem lại một giá trị vật chất đáng kể, và một giá trị tinh thần to lớn.

g) Nhà nước và các chương trình xã hội góp sức xây dựng các cơ sở hạ tầng tối thiểu và vận động nhân dân giúp cho các cộng đồng dân cư thu hẹp dần các *khu nhà lụp xụp nhà nát*. Cộng đồng tự tổ chức việc nâng cao điều kiện nhà ở của mình, như đã làm có kết quả rõ nét ở cộng đồng Hiệp Thành, Quận 4. Đồng thời, trong những khu vực nhất thiết phải điều chuyển dân cư theo quy hoạch chung, thì những hộ phải di chuyển đến nơi ở mới được Nhà nước thực hiện các chính sách phù hợp trong đền bù hoặc hoán đổi nhằm giúp bà con có được các điều kiện cư trú vô mưu sinh ổn định.

4. *Vốn đầu tư* là một bài toán lớn thành phố Hồ Chí Minh đang nghiên cứu đề xuất giải quyết để thực hiện mục tiêu xây dựng nhà ở đô thị. Trong nền kinh tế thị trường, việc xây dựng cơ chế để đem lại nguồn phúc lợi hợp lý về nhà ở cho những người lao động có thu nhập thấp hoặc quá nghèo cũng là một ẩn số lớn của bài toán.

Ở thành phố Hồ Chí Minh, giới quản lý đang nghĩ đến việc thử nghiệm một số phương

thức mới dưới đây để khơi thêm nguồn vốn đầu tư cho chương trình nhà ở:

4.1. Xây dựng những khu nhà cao cấp để bán hoặc cho thuê, rồi trích một phần lợi nhuận chuyển vào quy hỗ trợ xây dựng nhà ở (bán rẻ hoặc cho thuê) dành cho người có thu nhập thấp.

4.2. Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi về đất xây dựng cho một số công ty nước ngoài để họ xây dựng nhà ở cho công nhân của họ, như là một hoạt động phúc lợi.

4.3. Dành cho một số điều kiện đầu tư tương đối rộng rãi để khuyến khích cho các doanh nghiệp Nhà nước và tư nhân bỏ vốn đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật rồi thực hiện việc xây nhà ở cho thuê hoặc bán trả góp. Ngoài ra, thành phố đã xin chủ trương của Chính phủ mời các doanh nghiệp trong ngoài nước đầu tư xây dựng cầu đường và công trình hạ tầng kỹ thuật khác để được nhận đất xây dựng nhà ở kinh doanh thu hồi lại vốn. Đây cũng là giải pháp vừa tạo thêm quỹ nhà ở, vừa bổ sung được hạ tầng kỹ thuật đô thị đang còn thiếu thốn của thành phố Hồ Chí Minh. Trong một số trường hợp, có thể cấp cho các đơn vị đó một số đất để họ xây nhà bán trả góp cho dân.

4.4. Nghiên cứu để hình thành cơ chế mọi người dân đều có phần đóng góp thích ứng cho chương trình nhà ở. Riêng đối với cán bộ, công nhân viên nhà nước chưa có nhà, có thể nghĩ đến việc "gửi" một phần lương vào quỹ xây dựng nhà ở để người lao động nào cũng có thể có được nơi ở cho hiện tại và cho con em mình trong tương lai.

5. Tất cả các dự án nói trên sẽ không thể biến thành hiện thực nếu không xác lập được kỷ cương trong vấn đề xây dựng và quản lý nhà ở đô thị - hiểu theo nghĩa rộng của khái niệm này. Việc sớm hình thành một hệ thống pháp luật và các quy định dưới luật chi tiết và chặt chẽ và quản lý đô thị trở nên một đòi hỏi có tính cấp bách. Trước hết là quản lý hệ thống, quản lý trật tự địa bàn dành cho sản xuất, kinh doanh buôn bán, quản lý vệ sinh đô thị và môi trường; quản lý sự tuân thủ các quy định về xây cất, v.v.. Không có được kỷ cương tối thiểu như trên, thì sẽ rơi vào "phá vỡ sự đồng bộ", và nếp sống văn minh đô thị sẽ chỉ còn là một ước vọng xa xôi.