

Từ chính sách nhà ở tới chiến lược phát triển đô thị

NGUYỄN ĐỨC TRUYỀN

Ngày nay khi nhìn nhận trở lại lịch sử của môn Đô thị học (Urbanisme) - môn khoa học về đô thị hóa¹, người ta đã phải thừa nhận rằng vấn đề quy hoạch và xây dựng nhà ở và quy hoạch không gian đô thị có cùng một điểm xuất phát. Hay nói cho đúng hơn chính nhu cầu về quy hoạch và xây dựng nhà ở đã quyết định sự ra đời của ý niệm về đô thị hoá hay về nhu cầu quy hoạch đô thị.

Chính bởi vì ngay từ khi con người đầu tiên xuất hiện trên trái đất, nhu cầu về một nơi trú ngụ của nó đã xuất hiện như một tất yếu bất kể hình thức và nội dung của nó ra sao. Cái nơi trú ngụ ấy không chỉ có ý nghĩa vật chất nhằm che chở cho sự tồn tại sinh học của con người chống lại thú dữ và sự hà khắc của thiên nhiên, nó còn có nghĩa tinh thần bởi con người bao giờ cũng sống trong xã hội của mình, với tư cách là sự hợp quần và do đó cũng mang theo cả ý nghĩ biểu trưng. Nhà ở bao giờ cũng tồn tại dưới dạng quần thể ít nhiều hộ quy định bởi chính quy tắc công sinh và hợp quần của con người. Ngay cả sau khi chết, con người vẫn cần nơi trú ngụ, mồ mả và nghĩa địa vẫn mang trong nó một nguyên lý cư trú của cuộc sống và của sự cộng sinh trước đó của con người trong xã hội.

Khi xây dựng nhà ở, con người đồng thời thực hiện những nhu cầu đa dạng của mình, tạo ra nơi trú ngụ, nơi nghỉ ngơi yên tĩnh để phát triển tài năng trí tuệ của mình tạo ra nơi giao tiếp để đưa con người tham gia vào các quan hệ xã hội ổn định, giúp nó đạt tới những trình độ cao của văn hóa và văn minh.

Điểm khởi đầu của tư tưởng đô thị hóa, và tư tưởng về sự phát triển đô thị. Ngay từ tháng 7/1854, cách chúng ta gần 150 năm nhà quy hoạch đô thị đầu tiên người Tây Ban Nha Ildefonso Cerda đã tìm ra những nguyên lý đầu tiên của đô thị hóa và của tư tưởng chiến lược về phát triển đô thị. Ông cho rằng: “Đô thị hóa là tổng thể những hành động nhằm nhóm họp các công trình xây dựng và nhằm điều khiển sự vận hành của chúng với tư cách là những nguyên lý, lý luận, và những quy tắc phải áp dụng sao cho những công trình xây dựng ấy và sự tập hợp của chúng không ngăn cản, làm yếu đi và làm đứt đoạn những năng lực vật chất, tinh thần và trí tuệ của con người xã hội, góp phần cổ vũ sự phát triển của nó cũng như làm tăng thêm sự thích thú cá nhân và hạnh phúc chung².”

Vì thế đô thị hoá gắn với quy hoạch nhà ở không chỉ cần cho đô thị mà còn cho tất cả các không gian xã hội khác không có quan hệ gì tới đời sống đô thị. Tất nhiên chỉ ở đời

1, 2 Ildefonso Cerda: Theorale de L cubannisation – p.29

sống đô thị người ta mới thấy rõ tính tất yếu và sức ép của nhu cầu đô thị hóa nhất là trong xã hội công nghiệp hiện đại.

Nếu như việc quy hoạch và xây dựng nhà ở là nguồn gốc cho những đòi hỏi đô thị hóa và quy hoạch đô thị, thì những đòi hỏi của quy hoạch đô thị đến lượt nó cũng luôn phải thích ứng với những tiến bộ của sản xuất kinh tế của kĩ thuật - công nghệ, của khoa học và văn hóa, của chính trị và xã hội, như là những tiến bộ xã hội ở cấp độ toàn diện được thể hiện toàn diện trong không gian sinh tồn của con người.

I. VÀI NÉT VỀ LỊCH SỬ TƯ TƯỞNG ĐÔ THỊ HÓA.

Khi đứng trước sự bùng nổ của đô thị tư bản ở thế kỉ XVIII, các nhà không tưởng đã mơ ước và tìm cách thực hiện những cải cách xã hội trong quy hoạch không gian đô thị theo hướng chống lại sự tha hóa và sự thực hiện con người phổ biến. Không gian đô thị phải thủ tiêu sự lộn xộn và tính vô hiệu quả của thành thị tư bản lúc đó. Tư tưởng này được các nhà vệ sinh học như B.W Richardson (1976) đưa ra dưới cái tên mô hình tiến bộ gắn với tư tưởng của Owen, Fourier và Cabet¹.

Những đặc tính của mô hình không gian tiến bộ biểu hiện qua *tính trật tự* được phân định tách rời các chức năng của không gian (ở, lao động và giải trí), ở *tính chuẩn mực* mà các kiểu xây dựng phải phù hợp với các chức năng đó, ở *tính phân hóa* của các chức năng như những đòi hỏi của vệ sinh dẫn tới sự kiến tạo tác khoảng trống trong môi liên hệ với các công trình xây dựng. Các ô vuông chính là phát hiện của đô thị hóa tiến bộ khi quy định mỗi ô chỉ từ 1200 - 1600 người. Mỗi ô đó sẽ là một đơn vị xã hội nhỏ chứ không còn là những pha lãng của các nhà không tưởng. Và đặc trưng cuối cùng là sự hòa nhập của con người với tự nhiên thay cho sự đối lập của thành thị tư bản với thiên nhiên⁽²⁾

Từ những đòi hỏi xã hội và văn hóa, con người cũng đã thể hiện trong tư tưởng về quy hoạch đô thị những phê phán của xã hội đô thị tư bản, ảnh hưởng của cách mạng công nghiệp. Do là sự "thay thế thống trị cơ giới bằng thống trị hữu cơ, thay thế công trình bằng sản phẩm, cái đẹp bằng cái xấu⁽³⁾ văn hóa tinh thần bằng văn minh vật chất⁽⁴⁾". Tính không tưởng của các nhà đô thị học văn hóa này (Ruskin và Morrin) thể hiện ở ý muốn xây dựng mô hình thành phố mà sự thống trị thuộc về hình ảnh con người toàn vẹn. Tư tưởng ấy đưa họ trở về với thành thị trung cổ đầy tính lãng mạn.

Tư tưởng văn hóa này đòi hỏi sự cố kết hữu cơ chống lại trật tự trừu tượng và cơ giới của xã hội công nghiệp. Nó đề cao tính bất ngờ không thể thấy trước của các thành phố cổ, nó biểu hiện cái đặc thù trong từng cộng đồng của nó. Sự xây dựng phải tập trung không phân tán các công trình cổ phải được duy trì trong tính kế thừa và liên tục. Các công trình của quá khứ phải được hòa hợp trong thành thị hiện đại.

Nhưng tư tưởng về đô thị học cũng bắt đầu từ thực tiễn với sự ra đời của đô thị học điều chỉnh, do Haussman là đại biểu. Người ta tự đặt ra những vấn đề không phải của lý tưởng, của hi vọng mà là của thực tiễn đang đòi hỏi phải giải quyết, điều chỉnh và thay đổi. Từ 1830 đến 1880 dân số Luân Đôn tăng từ 1-4 triệu người, những vấn đề của giao thông, trao đổi thông tin và kinh tế (Barcelona Tây Ban Nha)... người ta đòi hỏi phải điều chỉnh các thành phố cổ sao cho nó thích ứng với những đòi hỏi của xã hội lịch sử mới (công nghiệp và tư bản). Trong xu hướng này đôi khi đặc tính xây dựng bị che lấp bởi hành vi phá lũy. Tác giả của dòng tư tưởng này không còn là các nhà tư tưởng xã hội, các nhà kiến trúc mà là các nhà quản lý (Haussman) và kĩ sư Cầu đường (Cerdà).

1, 2, 3, 4 Encyclopedia. Vol 16 Paris

Hausman luôn coi không gian thành phố như là một hệ thống, một công cụ, hay một đối tượng của xử lý khoa học: ông phân loại các thành phố dựa theo phương tiện giao thông thống trị của thời kỳ lịch sử: (thời hiện đại: đường sắt). Ông đưa các quan niệm sinh học vào tư tưởng đô thị học: hệ thống, tổng thể, cơ chế, chức năng. Đồng thời với tính hệ thống, ông cũng đề cao sự căn cứ vào hoàn cảnh đặc thù để mổ xẻ và đưa ra những quyết định không gian phù hợp và chính xác. Ông đã vẽ đề án đầu tiên cho Paris, cũng như Cerda và sơ đồ cho Barcelona vào cùng thời kỳ đó. Ông dự tính Paris sẽ có 3 triệu người vào cuối thế kỷ XIX và vẽ những đường cong, xác định những con đường theo những định lý từ thời trung cổ ông đã tạo ra ba hệ thống giao thông hoàn chỉnh: đường bộ, đường thủy và đường hàng không. Đường thủy vừa cung cấp nước ăn vừa thải những rác rưởi của thành phố. Ông nhấn mạnh vào chiều rộng các con đường bộ, những đường thẳng và các ngã tư có hình bát giác với những bụi quay vòng và nhân lên các con đường dẫn tới quảng trường như là những đầu mối giao thông quan trọng. Về đường không đòi hỏi những khoảng trống và không gian xanh theo một trật tự xác định mà ngay nay được phát triển thành vườn ngoại ô, quảng trường, công viên và đường trồng cây... Các mạng lưới giao thông ấy đan xen lẫn nhau song vẫn giữ tính trật tự và hệ thống giữa những yếu tố của chúng.

Chính xuất phát từ hai chức năng cơ bản của không gian đô thị: không gian cư trú và không gian vận động mà tư tưởng đô thị hóa ngay từ đầu đã tạo ra những đường nét lớn của một đô thị hiện đại khi người ta chú ý đồng thời đến không gian nơi ở hài hòa với sự mở rộng và khai thông các hệ thống đường có vận tốc cao, tức là với những đặc trưng và trình độ phát triển của xã hội công nghiệp hiện đại. Điều này trái với tư tưởng phong kiến về đô thị chỉ chú ý tới tính trật tự của không gian quyền lực, thông qua kiến trúc tập trung của các lâu đài, các đài tưởng niệm, và những không gian diễn xướng... được giới hạn trong những thành quách kiên cố ngăn chặn ảnh hưởng từ bên ngoài vào đời sống đô thị.

II. NHÌN LẠI CHÍNH SÁCH NHÀ Ở VÀ SỰ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NƯỚC TA NHỮNG NĂM QUA.

Thật là khó đối với chúng ta trong việc tìm hiểu nghiên cứu một cách có hệ thống những chính sách nhà ở đã được ban hành và thực thi từ ngày miền Bắc được giải phóng (1954) và ngày cả nước thống nhất (1975) đến nay. Cái khó không chỉ là vì đó là những vấn đề chính trị xã hội có tầm cỡ vĩ mô, gắn liền với những quan niệm về một xã hội thực tiễn và tương lai của xã hội xã hội chủ nghĩa và cộng sản chủ nghĩa¹, mà nó còn là những vấn đề hết sức tỉ mỉ, chi tiết và tầm thường xét theo quan điểm của đời sống hàng ngày cả trong gia đình lẫn ngoài xã hội. Có một điều quan trọng hơn là việc nghiên cứu chính sách nhà ở của nhà nước ta trên thực tế mới chỉ được tiến hành nghiên cứu một cách "mò mẫm" từ những năm 80, khi "vấn đề ở" trong xã hội đang ở vào giai đoạn khủng hoảng trầm trọng¹. Hơn nữa việc nhận định xem các chính sách nhà ở có ấy gắn với thột tư tưởng phát triển đô thị ở Việt Nam ra sao sẽ còn khó khăn và phức tạp hơn nhiều. Trong khuôn khổ công trình nghiên cứu khiêm tốn này, chúng tôi chỉ muốn nêu một vài suy nghĩ có tính phác thảo cho hướng nghiên cứu tới đây, mà chúng tôi cho là rất quan trọng cho tương lai của các chính sách nhà ở và của sự phát triển đô thị ở Việt Nam.

Chúng ta không biết gì nhiều lắm về các chính sách nhà ở từ những năm 1954 - 1964, bởi vì thực tế của những năm mới kết thúc chiến tranh này chưa gặp phải những vấn đề khó khăn về nhà ở đô thị. Bộ máy nhà nước còn mới mẻ, trẻ trung và hạn chế về tầm cỡ, lại tiếp thu các đô thị hành chính của chế độ thực dân để lại khá nguyên vẹn, trừ một số

¹ Nhà ở, một chương trình nghiên cứu khoa học là Nguyễn Minh Hòa - Phó Viện trưởng Viện Kỹ thuật xây dựng - Bộ Xây dựng, *Tạp chí Xã hội học* 2/1980.

thành thị vùng có xảy ra tranh chấp. Nhu cầu nhà ở của dân đô thị lúc đó cũng còn thấp, mà lượng người di cư vào Nam hay đi các vùng nông thôn lại khá lớn. Nên về thực trạng nhà ở mà nói, chính sách phân phối nhà có tầm quan trọng chủ yếu hơn chính sách nhà ở nói chung.

Lúc đó sự dễ dãi về nhà ở và lòng nhân ái của những con người cùng trải qua cuộc kháng chiến vĩ đại đã khiến cho nhiều người ở đô thị sẵn sàng chia sẻ nhà ở của mình với đồng chí, đồng hương, đồng nghiệp và đồng bào. Có thể coi rằng lúc đó "chưa có vấn đề nhà ở" trong đời sống xã hội đô thị. Nếu xét theo quan điểm đô thị hóa về dân số thì tỷ lệ dân các đô thị lúc đó mới đạt 11%, trong khi hiện đại chúng ta đã ở và vượt cái ngưỡng 20%. (Theo thống kê 1990 dân số đô thị đã tới 20% dân cư).

Cùng với hoàn cảnh mới mẻ còn dễ dãi ấy, nhà nước cũng đã xây dựng một số khu nhà ở tập thể cho cán bộ và công nhân viên chức ở các đô thị với sự giúp đỡ về thiết kế, thi công và tài trợ của các nước xã hội chủ nghĩa (nhất là Trung Quốc).

Những khu nhà tập thể được xây dựng từ những năm 1955 - 1975 được xây dựng bằng nguồn kinh phí bao cấp hoàn toàn mang đậm nét những nguyên tắc tổ chức của một xã hội xã hội chủ nghĩa ở thời điểm đó. Quan niệm hiện đại lúc đó về các khu nhà ở là chiều cao thường từ 2-5 tầng, các căn hộ có diện tích bằng nhau, thể hiện, nguyên tắc bình quân, và các khu phụ được sử dụng chung cho từng tầng để tăng cường giao tiếp xã hội và cộng đồng nơi ở. Mọi biểu hiện cá nhân đều bị hạn chế tới mức tối đa. Các căn hộ đều sử dụng chung hành lang và cầu thang. Khái niệm "căn hộ khép kín" lúc đó thực sự là chưa tồn tại. nếp sống cộng đồng thôn dã đã tìm thấy sự tiếp tục và nâng cao ở kiến trúc nhà ở đô thị, họ có thể dễ dàng tiếp xúc, thăm hỏi, giám sát lẫn nhau để xây dựng và duy trì một cách sống chung, lối sống tập thể của những người dân đô thị xã hội chủ nghĩa. Những người dân trong cùng khu ở (cùng tầng, cùng nhà) thường không chỉ có nhu cầu gặp nhau để giải quyết các vấn đề chung của khu ở như vệ sinh, an ninh, trật tự, các sinh hoạt xã hội như ma chay, hiếu hỉ, v.v..., mà cả các sự kiện quan trọng trong đời sống của mỗi gia đình như có người đi bộ đội đi công tác xa giúp đỡ người neo đơn trong khu ở... Người ta cố gắng xóa đi cái mặc cảm của đô thị thực dân trước ngày giải phóng, bằng cách đưa vào trong đời sống của nó những yếu tố của đời đồng giồng đồng, vốn được thể hiện trong xã hội nông thôn truyền thống.

Xung quanh khu tập thể người ta có bố trí các khu dịch vụ nhà nước và tập thể những dựa trên nguồn kinh phí bao cấp và nguyên tắc hoạt động vì cộng đồng và tập thể. Các mặt dịch bách hóa, đủ loại đáp ứng những nhu cầu cơ bản trong sinh hoạt hàng ngày. Các hợp tác xã sửa chữa đồ dùng, xe cộ, cắt tóc, giặt là... và những nhu cầu đa dạng khác. Tuy nhiên về tổng thể mà nói, các khu tập thể này chỉ nhằm giải quyết nhu cầu ở cho cán bộ công nhân viên chức thuộc khu vực kinh tế nhà nước là chính, nên nó không thoả mãn đa số nhu cầu xã hội về nhà ở.

Một phần lớn quỹ nhà ở đô thị là các khu nhà ở do nhà nước quản lý và cho nhân dân thuê theo hợp đồng không thời hạn, và với giá tiền bao cấp chỉ mang tính tượng trưng. Các khu nhà cũ kỹ, phần lớn đã xuống cấp và không thoả mãn kịp những nhu cầu nhà ở của người dân ngày càng tăng do những biến đổi xã hội bên ngoài.

Sau hơn mười năm kể từ khi giải phóng miền Bắc, các khu nhà này phải chứa từ 2 trên 3 thế hệ vì thiếu nguồn nhà ở bổ sung mà việc mua bán, xây dựng nhà ở đô thị lúc đó vốn thuộc độc quyền nhà nước. Sự hạn chế việc nhập cư vào đô thị tuy có tác dụng hạn chế bớt nhu cầu nhà ở tăng lên ở đô thị song nó vẫn không giúp giải quyết vấn đề nhà ở đô thị. Số dân đô thị vẫn tăng lên bằng sinh đẻ, do nhu cầu mở rộng bộ máy kinh tế - quản lý nhà

nước... Nhất là sau năm 1975, và đầu những năm 80, vấn đề nhà ở đô thị, nhất là ở Hà Nội đã trở thành sức ép chính trị xã hội to lớn khiến mọi người đều phải quan tâm.

Chính trong bối cảnh của sự khủng hoảng về nhà ở đó, do nhu cầu ở đã tăng lên quá nhanh mà khả năng bao cấp của nhà nước lại giảm dần tới mức thấp nhất. Ở thời điểm những năm 70, các nước xã hội chủ nghĩa đều chỉ cho quỹ xây dựng nhà ở vốn đầu tư xây dựng cơ bản, còn nhà nước ta chỉ luôn ở dưới mức 4%¹, mà "vấn đề nhà ở" được đặt ra chứ không phải là trực tiếp xuất phát từ nhu cầu phát triển đô thị như là tổng thể. Năm 1970 - 1985, chương trình nghiên cứu nhà ở cấp nhà nước do Bộ Xây dựng và Viện Xã hội học phối hợp tiến hành đã bước đầu xem xét các vấn đề nhà ở và chính sách nhà ở trên bình diện quy hoạch nơi ở cho cư dân đô thị, các giải pháp kinh tế, kiến trúc cho nhu cầu ở đô thị thật thích ứng với khả năng nhà nước.

Lúc đó khía cạnh đô thị hóa vẫn còn chưa được nhắc tới trong các dự án về nhà ở, bởi vì quá trình đổi mới kinh tế ở nước ta lúc đó mới bắt đầu ở nông thôn hơn là ở đô thị. Quan niệm đô thị hóa lúc đó vẫn gắn với quan niệm về sự tăng cường và mở rộng khu vực kinh tế nhà nước hơn là giải tỏa những trở lực của sự phát triển của một nền kinh tế thị trường đặc biệt mạnh mẽ ở đô thị.

Vì thế các dự án và chính sách nhà ở chỉ hướng vào giải phóng nhu cầu ở, vào chức năng ở của không gian đô thị mà chưa chú ý tới chức năng vận động (giao thông liên lạc) của nó. Đây là điểm hạn chế căn bản trong các chính sách nhà ở đầu những năm tám mươi trở lại đây.

Nhà nước, trong những năm tám mươi đã cấp kinh phí xây hàng loạt khu ở tập thể ở nơi và ven nội thành với những nội dung thiết kế có độ đảo hơn nhờ những điều tra nhu cầu ở trong nhân dân về kiến trúc, chất lượng xây dựng... Các hình thức kiến trúc căn hộ đã đa dạng hơn nhiều, với sự ra đời của khái niệm "căn hộ khép kín", nhu cầu khu phụ, các giải pháp ánh sáng, thông thoáng, tiện nghi... đã làm cho các căn hộ có đường nét của sự hình thành một lối sống đô thị phong phú, đa dạng và có cá tính hơn².

Những hiện tượng tiêu cực của xã hội đô thị đã chứng minh tính không hợp lý của cách sống cộng đồng kiểu nông thôn truyền thống trong đời sống đô thị hiện đại. Kiểu cư trú nông thôn chỉ phù hợp với các cộng đồng truyền thống, thuần nhất, có cấu trúc xã hội chặt chẽ từ lâu đời hơn là với các nhóm cư dân đô thị đa dạng về nguồn gốc xuất xứ, về tầng lớp xã hội, về trình độ nhận thức và cách sống... Các tổ chức xã hội và hòa giải đô thị cũng dần dần tự thấy không thể hạn chế nổi những xung đột ngày càng tăng của đời sống đô thị gắn với cách tổ chức nơi ở không phù hợp (70% các vụ kiện cáo gắn với nguyên nhân nhà ở, đất đai...).

Những tiến bộ về chính sách nhà ở thời gian này là giải pháp kiến trúc ở các khu nhà tập thể, và sự cho phép coi nói xây dựng cải tạo nhà ở thuộc các khu vực tập thể và khu dân cư đường phố do nhà nước quản lý. Việc mua bán nhà thời gian này cũng được nói rộng hơn. Nhà nước cũng đã nghĩ tới khai thác tiềm năng xây dựng nhà ở trong nhân dân thông qua quan niệm "nhà nước và nhân dân cùng làm".

Tinh thần cốt lõi của chương trình nghiên cứu giải pháp nhà ở 1980 - 1985 gồm 5 điểm:

1 - Xác định phương án kinh tế - xã hội tối ưu trong việc cải tạo và nâng cấp khu nhà

¹ Nguyễn Minh Hòa: sách đã dẫn.

² Trương Quang Thao: *Ứng xử xã hội và nhu cầu ở*. Tạp chí Xã hội học số 1-2/1987 (trang 72-76)

ở cũ và xây dựng mới hoàn toàn thông qua việc phá hủy những khu nhà cũ.

2- Xác định tỷ lệ chiều cao (số tầng) của các khu nhà ở trong quần thể kiến trúc đô thị mới.

3- Lựa chọn phương pháp xây dựng kinh tế nhất

4- Dự báo phát triển nhà ở đến năm 2000

5- Xác định kiểu nhà ở phù hợp cho từng địa phương (mẫu nhà ở thủ đô Hà Nội, mẫu nhà ở đồng bằng sông Cửu Long ¹)

Chương trình này cũng đã đánh dấu những tiến bộ quan trọng trong việc phát hiện phù nhu xã hội của các nhóm dân của thủ đô Hà Nội và những bất hợp lý trong chính sách nhà ở dù là gián tiếp. Các nhà nghiên cứu thường mới phê phán các giải pháp kiến trúc, quy hoạch mà chưa phê phán những tư tưởng chỉ đạo các hoạt động thực tiễn có liên quan tới các giải pháp về nhà ở lúc đó.

Sự bất bình đẳng trong phân phối diện tích và điều kiện nhà ở đã được tìm thấy trong các cuộc điều tra về nhà ở. Phần lớn việc phân phối nhà lúc đó căn cứ chủ yếu vào chức vụ, mức lương và sự ưu tiên cá biệt hóa hơn là dựa vào các tiêu chuẩn có tính bình đẳng và hợp lý. Nhiều người có dư nhà để nhượng lại hoặc chia cho con cháu, trong khi nhiều cán bộ dù có quá trình cống hiến cho xã hội cũng vẫn phải sống trong điều kiện ở tồi tệ, chật hẹp hoặc phải ở nhờ ...

Cũng do quy hoạch nhà ở không gắn với phát triển đô thị mà cơ sở hạ tầng của các khu tập thể xuống cấp nhanh chóng, các dịch vụ điện nước trở nên nặng nề đối với người dân. Việc mất điện, nước xảy ra thường xuyên hoặc nước không lên được tầng cao, điện không đủ công suất phục vụ... Diện tích ở quá chật, tối tăm hoặc kết cấu không hợp lý buộc người ta phải sửa chữa coi nới và tổ chức. Các khu vực tập thể trở nên có tai tiếng về các điều kiện sinh hoạt. Hơn thế nữa là sự không chú ý tới điều kiện đi lại của người dân và giao thông đô thị. Các phương tiện giao thông công cộng đã gần như mất hết vai trò. Số lượng phương tiện cá nhân trong giao thông tăng lên, đường sá trở nên bị ùn tắc và vô hiệu quả. Sự sửa sang các con đường, nới rộng các đầu ô chỉ là biện pháp chắp vá không hệ thống và đồng bộ nên cùng với việc hạ tốc độ giao thông trong thành phố là sự tăng lên của tai nạn giao thông. Những con đường cao tốc chỉ có thể hoạt động ở ngoại vi đô thị, còn trong nội thành, người ta vẫn đang tìm cách gỡ dần những khó khăn bằng những biện pháp mò mẫm và chắp vá.

Tuy nhiên cùng lúc với những tìm tòi các giải pháp, việc giải phóng khả năng xây dựng, mua bán nhà cửa trong nhân dân kể cả các khu nhà do nhà nước quản lý đào tạo ra một bước ngoặt thực sự cho việc cải tạo điều kiện ở và ổn định con khủng hoảng về nhà (Sự xuống giá nhà ở ở các khu tập thể và sự tăng giá đất xây dựng ở đô thị và ven đô là biểu hiện khả năng giải quyết vấn đề ở ở Đô thị hiện nay do đường lối chính sách đúng của Đảng và Nhà nước, và khả năng xây dựng của nhân dân đã tăng lên.

Tuy nhiên chính sách này vẫn chưa gắn với chiến lược phát triển đô thị khi nó đã c cho việc sở hữu và phân phối đất thuộc quyền các cơ quan chính quyền địa phương như phường, quận hoặc không có sự quy hoạch từ trước. Vấn đề lấn chiếm, xây dựng trái phép và giải tỏa lại trở thành những vấn đề thời sự và hàng ngày trong dân chúng. Ở các khu dân cư mới do nhân dân tự xây dựng, sự chú ý đầu tư của nhà nước cả về quy hoạch và xây

¹. Nguyễn Minh Hòa: sách đã dẫn trang 13

dựng cơ sở hạ tầng còn quá sơ sài. Người dân không thể sự giải quyết những vấn đề của đời sống đô thị như trật tự xã hội, cung cấp điện, cung và thoát nước, vệ sinh... Do đó cư dân vẫn tập trung ở nội thành, mặt đường phố hơn là giãn ra theo nhu cầu quy hoạch đô thị. Sự bồi thường cho việc giải tỏa nhà hiện nay chưa được tính toán đầy đủ qua sự chênh lệch giữa giá đất, nơi ra đi (mặt phố nội thành) và giá đất nơi đến (trong ngõ, ngoại vi...). Nhà nước đang đứng trước cơn sốt về đất đai thay vì cơn sốt nhà cửa trước đây. Do cũng là cơn khủng hoảng mới về quy hoạch và phát triển đô thị. Những trac giao thông nội thành căn bản vẫn chưa được hoạch định và khẳng định, quy hoạch xây dựng thành phố chưa được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng. Do đó người dân có quyền mua bán đất nhà ở các khu vực xây dựng tương lai để rồi nhà nước phải bồi thường hay chuộc lại từ họ. Những ngôi nhà trong đường phố nội thành thì dần dần bị các tư nhân và công ty tư nhân mua, sửa sang đưa vào hoạt động kinh doanh, trong khi nhà nước vẫn chưa có thời giờ để ý đến chúng trong một quy hoạch tổng thể tương lai. Những công trình văn hóa, trường học, công viên, vườn hoa... cần cho một thành phố đa chức năng về không gian vẫn chưa được hình dung. Trong khi đó đất đai đã và đang trở thành hàng hóa và vật đầu cơ tích trữ. Người ta đang chứng kiến cảnh khách sạn lán át trường học, nhà ở lán át chùa chiền, sinh hoạt lán át giao thông và hủy hoại môi trường sống. Các công ty nước ngoài thì đang thôn tính các không gian biểu trưng cho đời sống đô thị, hoặc biến nó thành nơi quảng cáo. Thành phố sẽ trở nên đơn điệu vì chỉ còn các hoạt động cạnh tranh về kinh tế, choáng hết không gian sống và nghỉ ngơi của con người, làm nghèo đi các giá trị văn hóa tinh thần của toàn xã hội đặt ở không gian đô thị. Hà Nội đang hấp dẫn du lịch quốc tế vì nó vẫn còn là một thành phố đa dạng, hoàn chỉnh và chứa đầy huyền thoại lịch sử bên trong. Nhưng nếu nó trở thành Sài Gòn hay thành phố Hồ Chí Minh vì sự phát triển thái quá về kinh tế chắc chắn nó sẽ không còn là một không gian tượng trưng và tiêu biểu cho văn hóa và văn minh dân tộc.

III. MỘT VÀI SUY NGHĨ KẾT LUẬN

Vấn đề nhà ở là vấn đề cuộc sống toàn diện. Nó vừa là quá khứ hiện tại và tương lai. Người ta không thể xây lên hoặc phá đi tùy tiện. Nếu người ta phá "Chùa Một cột" hay "Văn Miếu", kị ức về tổ tiên, dân tộc sẽ không còn điểm tựa, con cháu sẽ không còn biết đến cha ông và văn hóa dân tộc nghìn năm. Nhưng nếu không nghĩ đến tương lai của thột thành phố Việt Nam hiện đại với tất cả những đường nét cơ bản mà nó phải có thì nó sẽ trở thành con quái vật khổng lồ đè bẹp người dân và cuộc sống như những ngân hà đô thị công nghiệp trong các nước công nghiệp tiên tiến mà ở đó người ta phải thở bằng ôxy hoặc phải trốn chạy khỏi nó mỗi mùa du lịch. Nhưng quy hoạch đô thị không phải là bài thơ mà ta sẽ sáng tác, nó phải được coi là một công trình khoa học thực tiễn vì cuộc sống của con người và toàn xã hội. Vì thế nếu chúng ta muốn hình dung cụ thể hơn về các chính sách nhà ở tương lai, chúng ta cần đấu tranh cho sự ra đời của một Chiến lược phát triển đô thị hơn là chỉ bàn về phân phối và sử dụng đất đai đô thị cho chương trình nhà ở. Nhưng chiến lược phát triển đô thị ấy sẽ ra sao đó là điều mà ngành xã hội học đô thị và các cơ quan phát triển đô thị phải hoạch định ngay từ hiện tại.