

Những nghiên cứu xã hội học đô thị tại Hà Nội

LTS: Trong những năm vừa qua, các nghiên cứu xã hội học đô thị về Hà Nội đã tạo nên sự quan tâm của các nhà nghiên cứu trong và ngoài nước. Những nghiên cứu tập trung vào việc phân tích các tác động xã hội đối với sự biến đổi ở khu vực này. Quá trình đô thị hóa và ảnh hưởng của kinh tế thị trường là những tác nhân chủ yếu chi phối điều kiện sống và các dạng hoạt động của cư dân đô thị Hà Nội.

Tạp chí Xã hội học giới thiệu với bạn đọc một số kết quả nghiên cứu về chủ đề nói trên.

Sự chuyển thể của môi trường xây dựng tại các vùng ngoại ô Hà Nội: ví dụ phường Giáp Bát

LAURENT PANDOLFI

Đặt vấn đề

Dưới sức ép của kinh tế thị trường, nhiều thành phố của các nước xã hội chủ nghĩa đang trải qua chuyển thể sâu sắc trong môi trường xây dựng của chúng¹. Việc đưa cơ chế thị trường vào lĩnh vực đất đai và bất động sản thay thế cho việc quản lý hành chính đất đai đô thị, việc chấm dứt bao cấp nhà ở cho cá nhân và việc kêu gọi đầu tư bất động sản nước ngoài là ba điểm chính của những cải cách đô thị của các nước này. Ở Việt Nam ba điểm đó đã được đề cập đến trong Luật đất đai năm 1993, chính sách “Nhà nước và nhân dân cùng làm” trong xây dựng nhà ở năm 1991 và Luật về đầu tư nước ngoài thường xuyên được sửa đổi từ năm 1987. Việc nhà nước thừa nhận và đảm bảo quyền sử dụng đất đã tạo đà thuận lợi cho việc xây dựng tư nhân. Ở Hà Nội từ năm 1994 đến 1996 hơn 160.000 m² nhà ở đã được tư nhân xây dựng hàng năm². Tình trạng thiếu nhà ở khu trung tâm (diện tích bình quân 4 m²/đầu người năm 1990 và 7 m²/người năm 1997)³ đã dẫn tới việc người dân mua đất ở những làng ven đô còn chưa đô thị hóa. Sự chuyển dân mật độ nhà ở ra vùng ngoại ô cũng tăng lên bởi sự sắp xếp lại khu trung tâm đô thị Hà Nội. Chức năng nhà ở truyền thống của khu trung tâm thành phố đã giảm một cách đáng kể bởi đầu tư trong nước và nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản và dịch vụ.

¹ Xem Gregory Andrusz, Michel Harloe và Ival szelenyi: *Thành phố sau chủ nghĩa xã hội. Đô thị vùng chuyển đổi và xung đột trong xã hội sau chủ nghĩa xã hội*. Oxford (GB), Cambridge (USA), Blackwell publisher, 1996, 340 trang. Flong WU & Anthony G-OYEH

² Niên giám thống kê. Cục thống kê thành phố

³ Trịnh Duy Luân: *Hiện trạng quản lý và nhu cầu nhà ở của dân Hà Nội*. Viện Xã hội học. Hà Nội-4/1998. Tr.60

Tiến trình này kéo theo sự thay đổi môi trường xây dựng vùng ngoại ô thành phố. Để phân tích hiện tượng này chúng tôi đã chọn nghiên cứu phường Giáp Bát. Ở vị trí phía nam quận Hai Bà Trưng, phường Giáp Bát được bao quanh bởi vùng nông thôn rộng 74 ha, giữa khu tập thể Tân Mai và đường quốc lộ 1. Năm 1989 trước những ảnh hưởng đầu tiên của Đổi Mới, Giáp Bát chỉ có 6096 dân. Con số này đã tăng lên 9367 năm 1992 và năm 1997 thì lên tới 12000 dân. Việc dân cư tăng gấp đôi từ 1989 đến năm 1997 chứng tỏ tầm quan trọng của việc di chuyển mật độ nhà ở ra vùng ngoại ô thủ đô. Ở Giáp Bát tồn tại 2 kiểu khác nhau trong môi trường xây dựng. Kiểu thứ nhất, làng Tám là nơi tập trung phần lớn dân cư cho đến khi thành lập khu ở mới. Ở đây đã diễn ra một quá trình gia tăng mật độ trong môi trường xây dựng nông thôn. Kiểu thứ 2, từ năm 1992 các ao nuôi cá vốn chiếm 1/3 diện tích của phường đã nhanh chóng bị lấp đầy. Người ta giành khu đất ở phía bắc cho các cơ quan, xí nghiệp xây dựng nhà ở cho các nhân viên của họ. Còn khu vực phía nam thì dành cho việc xây dựng những dự án nhà ở đầu tiên do các nhà phát triển của Nhà nước ở Hà Nội thực hiện.

Chúng tôi sẽ lần lượt trình bày 3 khía cạnh của quá trình đô thị hóa ở phường Giáp Bát nhằm qua đó rút ra những kết luận chung về việc hình thành môi trường đô thị mới vùng ngoại vi. Sức hấp dẫn của làng quê, những ảnh hưởng của chính sách nhà nước và nhân dân cùng tham gia trong môi trường xây dựng và việc kiểm soát qui hoạch đô thị được đặc biệt chú ý khi phân tích.

1. Quá trình tăng mật độ của môi trường xây dựng ở làng ven đô

Làng Tám có nghề truyền thống là nuôi cá. Từ khi thành lập phường năm 1973, hợp tác xã nông nghiệp coi hoạt động kinh tế chính của nó là nghề nuôi cá ao. Hợp tác xã gồm có 70 hộ gia đình ở trong làng, đảm nhận khai thác 18 ha diện tích mặt nước. Những hộ này được hợp tác xã cấp thêm đất phần trăm là 24 m² để sử dụng riêng. Những gia đình còn lại trong làng làm ruộng ở huyện bên cạnh mà trước khi phân chia lại địa phận hành chính (1973) thì phần đất ruộng này vẫn thuộc về làng đó. Hoạt động nuôi cá đưa đến việc phân chia rõ ràng giữa môi trường xây dựng và diện tích canh tác của làng. Sự phân chia về luật pháp đã làm tăng sự phân chia đất đai.

Hợp tác xã là người duy nhất nắm quyền sử dụng diện tích mặt nước⁴, trong khi đó những mảnh vườn bên cạnh nhà đều được các hộ gia đình coi đó là sở hữu riêng của mình.

Vào năm 1990 đất mà dân làng có thể xây nhà và bán đi chỉ là vườn của họ. Mặc dù về mặt chính thức thì đất có nhà mới có thể chuyển nhượng, nhưng trên thực tế những miếng đất không có nhà vẫn được mua bán, chuyển nhượng ngày càng nhiều. Vào những năm 1990-1995, đa số dân làng Tám chia mảnh đất của họ làm hai phần. Phần thứ nhất được bán đi để lấy tiền xây một ngôi nhà mới và phần thứ hai giành cho con cái. Giá đất trên thị trường không chính thức rất cao, và việc bán 30 - 40m² cho phép người dân dễ dàng xây được một ngôi nhà mới. Một vài người dân trong làng đã mua đất của hàng xóm để bán lại cho những gia đình từ trung tâm Hà Nội chuyển đến. Những kẻ đầu cơ cũng đến đây đặt vấn đề với những hộ nghèo là sẽ xây không cho họ một ngôi nhà, để đổi lấy phần đất còn lại. Những người này đã xây nhà và bán lại cho những người từ các nơi khác đến. Giá đất làng Tám chủ

⁴ Năm 1988, Nghị quyết 10 của Bộ Chính trị đã làm cho hộ nông dân trở thành đơn vị sản xuất nông nghiệp. Đất đai còn chưa tự do sử dụng nhưng quyền sử dụng đất vẫn thuộc về hợp tác xã. Ở Giáp Bát diện tích mặt nước được chia cho nhiều thành viên của hợp tác xã theo nguyên tắc: mỗi lao động chính của hộ gia đình được 1,5 sào và mỗi người ăn theo được 0,5 sào (1 sào tương đương với 360 m²).

yếu phụ thuộc vào vị trí gần đường giao thông. Cao nhất vào thời kỳ “sốt đất”, giá những lô đất sát đường quốc lộ 1A đã lên tới 3 cây vàng/1m², trong khi đó giá đất ở các ngõ lớn khoảng 1,5 cây vàng/1m², còn trong những ngõ nhỏ thì không vượt quá 5 chỉ/1m².⁵

Đây đó, một phần của phố Giáp Bát đã lan vào làng Tám và dọc theo chiều dài của làng, những ngôi nhà hai, ba tầng đã mọc lên. Với sự mở cửa về kinh tế, đất đai đã mang lại sự náo nhiệt cho phố này và tạo cơ hội mở ra những cửa hàng buôn bán nhỏ. Trục giao thông trung tâm làng trở thành nơi dành cho những hoạt động buôn bán. Đây là biểu trưng cho sự chuyển đổi kinh tế của làng. Hợp tác xã nông nghiệp bây giờ chỉ còn lại 27 hộ, khai thác 17.000 m² mặt nước trong những cái ao ở phía tây của làng. Nhiều thành viên cũ của hợp tác xã từ nay sống bằng thu nhập của con cái làm các công việc hành chính và buôn bán trong thành phố.

Quá trình gia tăng mật độ xây dựng diễn ra ở làng Tám theo một cách thức nằm ngoài sự kiểm soát. Những người dân mới đến mua lại những miếng đất một cách không chính thức. Họ không phải trình giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất để xin phép xây dựng tại Văn phòng Kiến trúc sư trưởng. Mặc dù thiếu những giấy tờ chính thức, đôi khi những giấy phép xây dựng “thay thế” vẫn được Ủy ban Nhân dân phường cấp. Về tất cả những việc này, Chính quyền địa phương không thể kiểm soát có hiệu quả công việc xây dựng. Chất lượng môi trường bị ảnh hưởng một cách rõ rệt. Nhiều nhà ở mới được xây trên những mảnh đất vườn nhỏ, chật chội, kém tiện nghi và không tuân thủ những nguyên tắc kết cấu và chiếu sáng. Trong khi mật độ xây dựng nhà ở gia tăng thì hệ thống đường làng không hề được cải thiện. Những con đường cũ trước kia bây giờ trở nên chật hẹp, tối tăm do việc xây dựng lấn ra của những tòa nhà cao mới. Hạ tầng đã được cải thiện, nhưng khi người ta rời từ những con đường lớn ở trung tâm rẽ vào những ngõ nhỏ, hiếm khi được trải nhựa, thì cũng gặp ngay hệ thống thoát nước thải chật hẹp, để lộ thiên ngay bên lối đi bộ.

Làng Tám đã bị “thôn tính” và sau đó thu hút vào quá trình mở rộng đô thị. Ngay lập tức, nền kinh tế nông thôn của nó biến mất để phụ thuộc vào những hoạt động đô thị. Tuy vậy, môi trường xây dựng vẫn còn là môi trường của một làng nông thôn. Mặc dù vườn tược còn lại không nhiều, việc xây dựng vẫn phát triển dày đặc, nhưng không làm mất đi lối sống nông thôn. Cũng không có sự bùng nổ của môi trường xây dựng như ở những nơi khác. Có thể tìm thấy sự giải thích về sự hình thành “làng đô thị” này trong cấu trúc đất đai nguyên gốc của làng. Quyền sử dụng tập thể đối với mặt nước và một tỷ lệ nhỏ đất nông nghiệp của hợp tác xã không cho phép có cơ hội đầu cơ đất đai vào những năm 1992 - 1994 và đã ngăn chặn việc lấn chiếm làng và không làm cho làng hoàn toàn bị tan rã. Về điểm này, sẽ là lý thú khi so sánh quá trình đô thị hóa của làng Tám với các làng ven hồ Tây, ở đó, cấu trúc thôn quê của các làng này hiện nay đã bị những ngôi nhà sang trọng mới xây xóa bỏ hoàn toàn. Đó là những: Ngọc Hà, Nghi Tàm hay Quảng Bá đã trở thành chuyên nghề làm vườn và trồng hoa. Những cánh đồng giờ được nằm xen kẽ bên trong môi trường xây dựng được những người nông dân khai thác sử dụng mang tính tư nhân. Nằm gần khu trung tâm thành phố, trong một cảnh quan thật quyến rũ chúng là những khu đất đầu tiên bị thôn tính bởi người đầu cơ đất đai. Người dân đã biết tận dụng lợi ích từ tài sản đất đai của họ, dù chỉ trên thực tế chứ không có quyền hợp pháp đã tận dụng cơ hội lấn chiếm những mảnh đất trống, để bán đi với giá chợ đen. Trong những làng này thì việc đầu cơ đất đai đã đạt đến đỉnh cao. Năm 1994 một mảnh đất ở Nghi Tàm có thể bán được đến 4 cây/1m². Tổ chức không gian của làng đã không

⁵ Đơn vị tiền tệ sử dụng cho việc mua bán đất đai và bất động sản là cây vàng, trị giá 1 cây là 5 triệu đồng năm 1998

tránh khỏi tác động của thị trường bất động sản này. Hiện nay những dãy vila của tầng lớp “những người mới giàu” đứng nối tiếp nhau dọc theo những con đường cũ của làng.

Những làng thuộc vành đai thứ nhất đã bị thu hút bởi quá trình đô thị hóa, song chúng không có cùng một mức độ chuyển đổi trong môi trường xây dựng. Sự mở rộng của Hà Nội ra vùng ngoại ô nông thôn dưới nhiều hình thức khác nhau tùy vào cấu trúc đất đai trước đây của từng làng và ít nhiều nó đã tạo thuận lợi cho hoạt động mua bán đất bừa bãi vào đầu những năm 1990. Trong một vài trường hợp, chính quyền thành phố đã phải quản lý những diện tích đất quan trọng trong vùng này và sau đó tác động để xây dựng ở đây khu nhà ở Giáp Bát như một mẫu hình minh họa.

2. Phát triển khu ở mới

Những hoạt động về bất động sản đầu tiên ở phường bắt đầu từ sự mở rộng đường quốc lộ số 1 vào năm 1985. Vào thời kỳ này, đất ven đường đã được quản lý bởi một đơn vị đặc biệt của Bộ Xây dựng: Ban quản lý công trình nhà ở đường 1A. Đơn vị này cấp chỗ ở cho những người dân trong làng, trên những mảnh đất có được từ lấp các ao, hồ và xây dựng lên những khu nhà tập thể ở đó. Chính trong năm 1991, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ra quyết định đô thị hóa toàn bộ mặt nước hồ, ao và qui hoạch một khu nhà ở mới ở phía bắc rộng 2,6 ha, được thiết kế dành cho những cơ quan, xí nghiệp theo phương thức phân lô. Vùng phía nam rộng 6,6 ha (bao gồm cả hồ) được giao cho đơn vị quản lý đường quốc lộ 1, hiện nay là Công ty phát triển nhà và đô thị, Bộ Xây dựng.

2.1. Phát triển khu vực phía bắc theo kiểu “Nhà nước và nhân dân cùng làm” trong xây dựng nhà ở

Ở khu vực phía bắc, sự chuyển đổi diện tích mặt nước của hợp tác xã cho những người mới đến bắt đầu từ năm 1991. Có 8 đơn vị và xí nghiệp được cấp đất ở đây. Nguyên tắc chính trong sự cùng tham gia của người dân vào hoạt động xây dựng nhà ở là các đơn vị này phân chia đất đai, còn nhân viên của họ sẽ xây nhà trên mảnh đất của họ. Mỗi một đơn vị được cấp một khu đất kèm theo một diện tích cần thiết cho việc xây dựng hạ tầng. Trên thực tế những đơn vị này thường đồng ý chi phí cho việc san lấp mặt bằng, phân chia lô và lựa chọn những nhân viên được vào ở. Do thiếu vốn để lắp đặt toàn bộ hệ thống và làm đường nên công việc thường bắt đầu bằng việc người dân phải trả tiền cho miếng đất của họ. Việc xây dựng những khu nhà được tiến hành trước khi lắp đặt hệ thống điện, nước ... Điều này mâu thuẫn với quá trình quen thuộc trong qui hoạch nhà ở. Ngoài ra mỗi đơn vị phải có trách nhiệm làm cơ sở hạ tầng trên khu đất được cấp, chất lượng của hệ thống trong vùng thay đổi tùy thuộc vào nguồn tài chính của mỗi cơ quan.

Ở Giáp Bát tất cả các đơn vị đều đã lắp đặt hệ thống cống thoát nước, nhưng lại luôn không tuân theo những tiêu chuẩn dự kiến. Những cơ quan ít tiền thì lại làm cống đơn giản lộ thiên. Ngoài ra nhiều hộ gia đình đã trả tiền cho việc nối đường cống từ nhà họ vào hệ thống cống chung. Về phân đường, các đơn vị, cơ quan có những lô đất được cấp ở mỗi bên đường phải có trách nhiệm rải nhựa từ lô đất của họ đến giữa con đường. Như vậy, nếu một trong những đơn vị và nhân viên của họ quyết định làm đường, nhưng phía đối diện lại từ chối thì công việc sẽ không thể thực hiện được. Đến năm 1989, tất cả những con đường trong khu đều chưa được rải nhựa. Nhịp độ tăng nhanh của đô thị hóa đã đặt ra vấn đề là phải làm những công trình công cộng. Ủy ban nhân dân phường đã họp tất cả các cơ quan để phối hợp việc làm đường. Ủy ban đề nghị các đơn vị, cơ quan và người dân góp tiền làm đường. Mức đóng góp cho công việc này tới 30

hoặc 50% chi phí làm đường. Cho đến nay, do không tin vào Ban quản lý phường, nhiều người dân đã từ chối mức đóng tiền cao như vậy. Bên cạnh việc thu tiền không thành công, quỹ đất dành cho làm đường lại quá thiếu. Sức ép của những người vào ở khu này đối với cơ quan, đơn vị của họ đã dẫn đến việc giảm diện tích làm đường để tăng thêm số căn hộ.

Bảng 1: Những cơ quan và tổ chức được cấp đất ở khu vực phía bắc phường Giáp Bát

| Cơ quan và xí nghiệp | Diện tích xây dựng (m ²) | Diện tích xây dựng hạ tầng (m ²) | Tổng diện tích được cấp (m ²) |
|---|--------------------------------------|--|---|
| Cục kỹ thuật 1, Bộ Nội vụ | 3747 | | 3747 |
| Công ty Công trình giao thông 3 | 3228 | 1620 | 4848 |
| Viện Dự báo chiến lược | 2150 | 2038 | 4188 |
| Bệnh viện Việt Đức | 2247 | 1337 | 3584 |
| Trường Trung học Việt Đức | 2247 | 1296 | 3543 |
| Công ty vận tải biển pha sông | 1285 | | 1285 |
| Trường Phổ thông Trung học Lý Thường Kiệt | 1515 | 1163 | 2678 |
| Hợp tác xã nông nghiệp Giáp Bát | 1706 | 1215 | 2921 |
| <i>Tổng cộng</i> | <i>18.125</i> | <i>8.669</i> | <i>26.794</i> |

Chất lượng của môi trường xây dựng trong khu ở cũng phụ thuộc vào sự phân bố xây dựng. Sơ đồ những khu nhà của các cơ quan được cấp đất trình ra rất sơ lược. Những ngôi nhà được bố trí thành 2 dãy, về mặt không gian cách nhau từ 1 đến 2 mét chạy theo chiều dài của khu đất, đủ cho đường cống thoát nước chạy qua. Trong một trường hợp, sự đề nghị quyết liệt của những người dân dẫn đến việc chia mảnh đất ra thành 3 dãy, đảm bảo điều kiện ánh sáng tối thiểu cho dãy giữa⁶. Giấy phép xây dựng được cấp chung cho các đơn vị nhận đất. Đặc biệt về chiều cao của mỗi ngôi nhà được giới hạn là 2 tầng, trần cao 3,3m. Tuy nhiên phần lớn những nhà xây từ năm 1993 đều xây thêm từ một đến hai tầng phụ. Quy hoạch theo dãy đã được các nhà tuân thủ, song lại vượt quá về chiều cao, sự nhấp nhô của những ngôi nhà đã làm tối đi những ngõ nhỏ ở giữa. Nếu như môi trường sống trong khu này đơn điệu hơn trong làng thì bù lại những căn hộ ở đây lại sung túc hơn, và được sắp xếp trật tự hơn.

Thiệt hại môi trường vừa phải của việc phát triển khu phía bắc phường Giáp Bát, đang lan rộng ra một số khu ở của Hà Nội theo phương cách cùng tham gia. Cần phải nhìn thấy ở đây còn tồn tại những thủ tục không hợp lý, hậu quả của thời tập trung bao cấp trước kia và những nguyện vọng cá nhân về nhà ở của người dân. Cũng trong nguyên tắc này, sự tham gia đã xuất hiện như là một giải pháp chuyển tiếp giữa hai con đường: sản xuất nhà bao cấp và sự hình thành khu vực bất động sản được quản lý bằng nguyên tắc thị trường. Nhìn lại quá khứ, sự kết hợp giữa cơ chế cũ của nhà nước trong việc kiểm soát xây dựng, với sáng kiến của người dân tự chi trả cho nhà ở của mình đã không thể hoạt động tốt được. Như chúng ta đã thấy trong ví dụ trên, vấn đề quan trọng ở đây là cơ sở hạ tầng và mật độ dày đặc của môi trường xây dựng.

Thực tế trên đã buộc Nhà nước phải thay thế phương thức sản xuất nhà ở này bằng một đơn vị duy nhất, mà thường là một xí nghiệp xây dựng Nhà nước chuyển sang kinh

⁶ 60 lô, mặt tiền là 3,7, chiều sâu 11 đến 13 m được xếp thành 3 hàng ngăn cách nhau bằng một con đường 2,5 m phía trước và 0,5 phía sau

doanh bất động sản. Quy hoạch khu vực phía nam phường Giáp Bát là một trong những kinh nghiệm đầu tiên về loại hình này ở Hà Nội.

2.2. Phát triển khu vực phía nam do một đơn vị Nhà nước đảm nhận

Quyết định quy hoạch phân đất phía nam phường Giáp Bát được chính phủ ban hành vào tháng 11/1991. Văn phòng tư vấn Bộ Xây dựng lên chương trình từ một quy hoạch phát triển do Viện Quy hoạch của thành phố chuẩn bị. Trên những khu đất nằm ở hai bên con đường mới mà sau này sẽ là đại lộ vành đai gồm những khu nhà cao tầng. Nhiều ngôi nhà tư nhân sẽ được xây dựng bên bờ phía tây và đông của hồ nước, làm thành một dải trong cùng sơ đồ quy hoạch với khu vực phía bắc. Công ty Phát triển nhà ở đô thị (HUD) được chọn để thực hiện dự án vì họ đã tham gia làm công trình quy hoạch nhà ở đường quốc lộ 1 trong vùng này. Dự án thực hiện trên một diện tích 6,6 ha. Tuy nhiên đến tháng 10/1992 thì Ủy ban phường chỉ cấp cho HUD 5,2 ha ao hồ. Phần còn lại nằm ở phía nam khu vực đến 1996 mới được cấp, sau khi đã thỏa thuận với một số hộ có nhà xây bên bờ ao, hồ. Những hộ này đòi bồi thường để tái định cư. Sự trục trặc này buộc công ty phải chuyển dự án thành hai giai đoạn.

Trong giai đoạn đầu, đoạn đường đại lộ được làm trước, những ao, hồ được san lấp, chỉ để lại một hồ nước theo quy hoạch. Phía bắc đại lộ và trên bờ đông của hồ nước, HUD đã dành ra những mảnh đất và chuyển quyền sử dụng nó cho các cơ quan để xây nhà cho nhân viên. Kết quả là họ lại phân lô tương tự như những lô ở khu vực phía nam. Những người dân mới đến đã xây những ngôi nhà rất tùy tiện. Bất tiện của thực tế này lại bị tái diễn mặc dù đã được lưu ý trong những trường hợp trước. Bù lại là việc chọn được một công ty chuyên về quy hoạch đô thị đã dẫn đến kết quả khá hơn về xây dựng hạ tầng và xử lý khung cảnh thiên nhiên. Hệ thống cấp nước rất được hài lòng. Lối đi đến hồ và việc xây đường đang trên đà hoàn thiện. Để có được phần đất tốt nhất nằm giữa con đường quốc lộ và hồ nước, HUD đã đề nghị một đối tác Nhật Bản hợp tác liên doanh trong dự án này. Sẽ có một khu nhà 9 tầng theo tiêu chuẩn được xây dựng dành cho những gia đình chuyên gia Nhật Bản làm việc ở Việt Nam. Vị trí tuyệt vời của khu đất và nhất là nắm được quyền sử dụng đất của đối tác Việt Nam, đã thuyết phục những nhà đầu tư Nhật Bản xây tòa nhà Jana Garden. Đây là một hoạt động rất hiệu quả của HUD, sự hợp tác này đã tạo ra một tòa nhà, mà Công ty không thể làm được một mình do thiếu vốn và công nghệ.

Giai đoạn 2 của sự phát triển được tiến hành trên 2,2 ha, trong đó chỉ có 2.000 m² đã được chuẩn bị. Diện tích còn lại là mặt nước và đường. Trên diện tích quy hoạch chỉ xây một khu nhà B5. Công trình này bị chậm lại đến 1997 mới khởi công được và là một bằng chứng về tiến trình của phương thức xây dựng nhà ở. HUD đã xây thô 28 lô nhà, người đến ở phải trả tiền ngay lập tức khi hoàn thiện. Việc trả tiền này xác nhận sở hữu cá nhân của lô nhà. Khu nhà này không chuyển thành nhà của cơ quan mà bán theo giá thị trường. Việc chọn những lô đất bên bờ hồ nước đã đảm bảo sự thành công. Tất cả các ngôi nhà đều được bán hết ngay trước khi việc xây thô bắt đầu. Những lô nhà đầu tiên được hoàn thiện vào tháng 5/1998 và người ta đã có thể rút ra kinh nghiệm từ trường hợp mới mẻ này cho những khu vực khác ở Hà Nội. Mặt tiền của tất cả các lô nhà đều thẳng hàng và chiều cao của trần nhà cùng một mức đã tạo ra sự đồng nhất tổng thể chưa được thấy ở nơi nào khác. Sơ đồ đưa ra cũng rất hoàn thiện, trong đó một dãy nhà, có hai mặt tiền quay ra phố, hưởng ánh sáng hoàn toàn tự nhiên. Tuy nhiên khó có thể phân biệt được rõ ràng công việc nào thuộc về phần xây thô và công việc nào thuộc về phần hoàn thiện. HUD đã quy hoạch sân thượng của tầng 4 rất tốt, vừa đáp ứng việc hạn chế chiều cao, vừa cho phép chủ nhà có thể tận dụng được tầm nhìn ra

hồ. Nhưng phần lớn những người chủ mới đã vội quay kín sân thượng để tăng thêm diện tích ở cho ngôi nhà.

Hoàn thiện qui hoạch khu vực phía nam cho phép đưa ra những tổng kết đầu tiên. Từ khi có sự chuyển đổi đất đai đầu tiên đến khi hoàn thành lô nhà B5 mất 6 năm. Trong thời gian dài như vậy những người thực hiện đã gặp rất nhiều khó khăn. Việc giải phóng đất là nguyên nhân chính làm chậm tiến độ công trình. Trong điều kiện như vậy, người ta thường có xu hướng chia thành nhiều công trình nhỏ, tùy theo cách giải quyết của mỗi trường hợp tranh chấp đất đai. Do sự liên kết chặt chẽ của tổng thể dự án, nên mặc dù công trình chia thành hai giai đoạn song HUD vẫn tránh được những cản trở trên. Ngoài việc chậm trễ ra, việc qui hoạch khu vực phía nam tiến hành theo mục tiêu ban đầu đề ra. Những lô đất xây theo sơ đồ của Viện Qui hoạch và sự liên kết với đối tác Nhật Bản cho phép dựng lên một khu cao tầng tập thể với chất lượng cao. Tuy nhiên, đáng ngạc nhiên là trong chương trình nhà ở này còn thiếu vắng những công trình công cộng mới, đặc biệt là trường học .

Kết luận

Nghiên cứu quá trình đô thị hóa của phường Giáp Bát cho phép hiểu rõ được hai dạng hòa nhập của môi trường làng trong không gian đô thị. Một vài năm gần đây, làng nuôi cá - làng Tám, đã chuyển đổi thành một làng đô thị, hồ ao biến mất để thay thế bằng một khu nhà ở mới. Chúng tôi đã cố ý nhấn mạnh tới những hậu quả tiêu cực của sự chuyển đổi môi trường này, nhưng phải thừa nhận là khung cảnh xây dựng ở đây hấp dẫn hơn một số khu vực khác mới đô thị hóa. Sự có mặt của hồ nước, sự tuân thủ sơ đồ qui hoạch, sự gắn kết làng và sự hiện diện của một khu cao tầng đạt tiêu chuẩn quốc tế đã thu hút nhiều cư dân ở trung tâm thành phố tìm đến nơi này.

Tuy nhiên mật độ dày đặc của các công trình xây dựng và việc phát triển các khu nhà ở tư nhân đã bị đánh giá là không đáp ứng được trong lĩnh vực môi trường. Đây là vấn đề mà Thủ đô sẽ phải đương đầu trong tương lai. Sự phân nhỏ dự án ra thành những giai đoạn một cách không chủ định, mà do phụ thuộc vào cơ hội đất đai đã làm manh mún những khu đất vùng ven đô. Kế hoạch hóa và việc cấp kinh phí cho những công trình công cộng cũng rất phức tạp. Đó chính là lý do tại sao chính quyền cho rằng sẽ chỉ có một nửa nhu cầu về nhà ở, khoảng từ 2 đến 4 triệu m² từ nay đến năm 2000 và từ 12 đến 18 triệu m² vào năm 2020 được xây dựng ở đây, bằng việc dựng lên những khu đô thị tự quản lớn⁷. Những khu nhà tập thể cao tầng đồ sộ sẽ đáp ứng cho một mật độ nhà ở cao và đảm bảo môi trường tự nhiên. Hàng chục dự án về loại nhà cao tầng này được dự kiến cho khu vực ngoại ô, nhưng gần đây lại bị dừng lại hoặc thay thế bằng những khu nhà tư nhân. Những nhà phát triển đầu tư thực sự đang vấp phải nhiều khó khăn. Đầu tiên là sự chống đối của người nông dân bị mất quyền sở hữu đất, buộc tiến độ dự án của họ phải chậm lại và chia nhỏ thành nhiều giai đoạn. Tiếp theo là thiếu công nghệ và vốn đã gây ra rất nhiều khó khăn trong việc thực hiện dự án đô thị nhiều tham vọng này. Cuối cùng có thể yếu tố quan trọng là người dân thích ở trong một ngôi nhà nhỏ, ngay cả khi nó kém tiện nghi và chất lượng xây dựng thấp hơn là ở trong một căn hộ nhà cao tầng. Về vấn đề môi trường đô thị và bảo vệ môi trường tự nhiên thì những lợi ích cá nhân cũng hiếm khi trùng hợp với lợi ích chung. Vấn đề hôm nay được đặt ra là người lãnh đạo chính quyền phải có phương thức làm cho cho lợi ích chung chiếm ưu thế trong một môi trường và cuộc sống dễ chịu cho dân cư địa phương.

⁷ Chương trình phát triển nhà ở của Hà Nội đến năm 2000 và 2010.