

Muốn quy phạm xây dựng nhà ở nông thôn, cần phải đồng thời điều chỉnh các chính sách

Nhà ở nông thôn là không gian sinh hoạt và sản xuất của nông dân, việc quy hoạch và xây dựng nhà ở nông thôn là nội dung trọng tâm hết sức quan trọng của công tác phát triển đô thị và nông thôn, liên quan mật thiết với lợi ích thiết thân của nông dân. Nhiệm vụ quan trọng và cấp bách hiện nay là bắt tay vào thiết kế nhà ở nông thôn, xây dựng lại không gian nông thôn, đẩy mạnh hình thành và phát triển cục diện nhất thể hóa đô thị và nông thôn dưới sự chỉ đạo của chính sách đồng thời quan tâm phát triển đô thị và nông thôn.

I - Hiện trạng

1 - Nhà ở nông thôn có bố cục phân tán lộn xộn, phong cách kiến trúc đơn điệu

Đa số nhà ở nông thôn đều có tuyến chính là đường giao thông nông thôn, xây dựng ven theo đường, có xu thế “mở rộng tuyến tính”; hoặc xây dựng phân tán quanh trung tâm là nền nhà cũ hình thành trước đây, bố cục lộn xộn; hoặc phát triển ra phía ngoài, xung quanh thôn cũ, có xu thế “phát triển theo dạng vành khuyên”. Cũng có gia đình lấy tiêu chuẩn là phương hướng phong thủy, phân bố theo kiểu “ngẫu hứng”. Nhà ở xây dựng mới không ngừng mở rộng ra bốn phía xung quanh. Những ngôi nhà mới mọc lên nhan nhản xung quanh thôn trang, nhà cửa nằm trong trung tâm thôn được xây dựng theo kiểu hoài cổ, rất vụn vặt, không những bố cục lộn xộn, mà còn tạo ra nhiều ngôi nhà không có giá trị kiến trúc. Việc xây dựng nhà ở tại nông thôn không có hình tượng nông thôn chỉnh thể, đứng trước cục diện “năm nào cũng xây dựng nhà mới nhưng không hình thành được nông thôn mới”. Nhà ở xây dựng mới của nông dân thiếu thiết kế thống nhất, cơ bản do người dân trong thôn tự quy hoạch và thiết kế, nghĩ thế nào thì xây thế ấy, không quan tâm móng nhà nông hay sâu, cửa mở hướng đông hay hướng tây, tồn tại phổ biến hiện tượng nhà ở cao thấp không đều, rộng hẹp khác nhau, kiểu nhà đơn nhất, loại hình xây dựng và phong cách kiến trúc na ná như nhau, không phù hợp với đặc điểm của nông thôn, không thể hiện được nét đặc sắc của địa phương, không hài hòa với môi trường xung quanh.

2 - Không đồng bộ về chức năng, chất lượng chỉnh thể không cao

Một số vùng nông thôn không có các công trình đồng bộ như đường sá, công trình cấp thoát nước..., có vùng còn thiếu cả trường học. Nông dân mạnh ai người ấy xây nhà, phần lớn theo nhu cầu cá nhân, dây điện mắc lằng ngoằng, đường ống rải bừa bãi, ảnh hưởng tới bộ mặt nông thôn. Đa số nhà ở của nông dân có thiết kế không hợp lý, ẩn chứa nhiều vấn đề về ánh sáng, thông gió, phòng cháy chữa cháy, kho tàng... Cá biệt, có nông dân còn hợp nhất nơi sinh hoạt và nơi sản xuất làm một, cất lương thực và các đồ linh tinh trong phòng ngủ, nhà ở xây liền với chuồng nuôi gia súc, gia cầm, ảnh hưởng vệ sinh môi trường cư trú. Về cơ bản, việc xây dựng nhà ở của nông dân không có bản vẽ

thiết kế quy phạm và đội ngũ thi công chuyên nghiệp, thiếu giám sát chất lượng cần thiết, hệ số bảo đảm an toàn thấp, các chức năng phòng chống động đất, cháy nổ, chống thấm, chống lụt... đều kém.

3 - Hiện tượng xây dựng trái phép, lãng phí tài nguyên còn phổ biến

Rất ít chỉ tiêu đất xây dựng mới tăng dành cho nông dân xây nhà, mâu thuẫn cung cầu đất đai ngày càng rõ nét. Xuất phát từ lợi ích bản thân, nông dân xây dựng nhà trước khi được phê chuẩn, thậm chí xây nhà mà không cần được phê chuẩn, các hiện tượng xây dựng trái phép chiếm dụng đất nông nghiệp trở nên phổ biến. Khi xây nhà, nông dân vẫn theo mô thức “riêng một khoảnh”, một hộ gia đình có nhiều nhà ở, quá tiêu chuẩn chiếm dụng đất đai, hiện tượng nhà bỏ trống tồn tại phổ biến, khiến cho hiệu quả sử dụng đất đai thấp, biến tướng thành hiện tượng đất đai bị bỏ hoang lãng phí.

II - Nguyên nhân

1 - Quy hoạch và thiết kế trì trệ

Đa phần nhà ở của nông dân thập kỷ 50 - 70 là nhà tranh vách đất, chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố như điều kiện lịch sử, mức độ thu nhập kinh tế, quan niệm tư tưởng..., nói chung mọi người không có ý thức về quy hoạch, do các thầy địa lý phong thủy thiết kế quy hoạch, theo tiêu chuẩn “phương hướng phong thủy”. Thập kỷ 80 - 90, do thu nhập của nông dân được nâng cao, nông thôn lại nở rộ phong trào xây nhà, nhưng vì chính quyền khi đó thiếu nhận thức về quy hoạch, không có sự chỉ đạo đúng đắn, khiến cho hiện tượng xây dựng nhà ở nông thôn mất quy phạm nghiêm trọng. Sau năm 2000, đặc biệt là sau khi triển khai công tác xây dựng nông thôn mới, mọi người đã nhận thức được tầm quan trọng của quy hoạch, bắt đầu đề ra quy hoạch nông thôn, nhưng do bị hạn chế về tiền vốn, thời gian... nên quy hoạch xây dựng nông thôn còn chưa phù hợp, chính xác và khả thi, không thể thích ứng với tốc độ và quy mô phát triển của nông thôn, mâu thuẫn giữa quy hoạch nông thôn và xây dựng nông thôn ngày một rõ nét.

2 - Giám sát và quản lý chưa đủ mạnh

Theo chính sách quản lý đất đai, chúng ta thực hiện chế độ thủ trưởng các cấp hành chính chịu trách nhiệm trong công tác quản lý đất đai, các thị trấn nông thôn chịu trách nhiệm bảo vệ đất nông nghiệp thuộc khu vực mình quản lý. Nhưng do thực hiện “Luật cấp phép hành chính” và hoàn thành cải cách thể chế quản lý đất đai, quyền hạn quản lý đất đai bị thu hẹp lên trên, chính quyền thị trấn không có quyền chấp pháp hành chính và xử phạt, tỏ ra bất lực chưa từng thấy ở mặt xử lý hành vi chiếm dụng đất trái phép. Sở Tài nguyên đất đai thiếu biên chế nhân viên, nhân tài chuyên ngành lại càng thiếu nghiêm trọng, công tác tuần tra, thanh tra, giám sát và quản lý bị hạn chế, lực lượng chấp pháp mỏng yếu, khó quản lý triệt để trong thao tác thực tế. Tư tưởng quản chúng nhân dân lạc hậu, công tác giám sát quản lý quy hoạch thiếu triệt để dẫn tới tình trạng nông dân xây dựng nhà ở không có trật tự quy phạm vẫn tiếp diễn.

3 - Mâu thuẫn về đất xây dựng nội cộng

Đất xây dựng được quy hoạch tổng thể về sử dụng đất đai cấp huyện giữ lại cho bình quân đầu người tương đối ít, mâu thuẫn rõ nét với nhu cầu đất xây dựng nông thôn hiện nay. Sau khi thực hiện luật quản lý đất mới, do đất xây dựng nhà ở nông thôn chiếm dụng đất nông nghiệp, nên phải báo cáo lên chính quyền tỉnh xin phê chuẩn. Hơn nữa, vì các nguyên nhân khách quan như chỉ tiêu, chi phí... nên trình tự báo cáo phê chuẩn thiếu thông thoáng. Đặc biệt, nhằm đẩy nhanh tiến trình xây dựng nhất thể hóa đô thị và nông thôn, mấy năm gần đây, chính quyền đã thẩm tra phê chuẩn rất chặt đối với đất xây dựng nhà ở nông thôn, chính sách đồng bộ như bố trí nhà ở... lại không theo kịp, khiến cho một số hộ gia đình khó khăn về nhà ở dù phù hợp với điều kiện xây nhà nhưng không thể xin đất xây nhà. Sau khi xây nhà ở mới, đa số các hộ nông dân đều giữ lại ngôi nhà cũ trước đây làm tài sản gia đình, không dỡ bỏ hoặc chuyển nhượng, điều này khiến cho đất xây dựng ở nông thôn càng thêm khan hiếm. Nhu cầu đất xây dựng không được giải quyết ổn thỏa, thêm vào đó là các nhân tố như trình tự thẩm tra phê chuẩn quá rườm rà, thời gian thẩm tra phê chuẩn dài... nên nhiều hộ gia đình tự ý xây dựng nhà vì không đợi nổi tới khi làm xong thủ tục thẩm tra phê chuẩn., khiến cho vùng nông thôn xuất hiện ngày càng nhiều công trình nhà cửa được cải tạo, mở rộng, xây dựng mới một cách trái phép, thậm chí trong nhân dân còn xuất hiện ảo tưởng xây dựng nhà ở nông thôn không cần phải được phê chuẩn.

4 - Tiền vốn xây dựng bị thiếu hụt

Trong giai đoạn hiện nay, chủ yếu do nông dân tự tập trung tiền vốn xây dựng nhà ở, muốn xây dựng một căn nhà ba tầng cần có 180 nghìn - 200 nghìn nhân dân tệ (NDT). Thu nhập của nông dân thấp, không đủ tiền vốn xây dựng. Tiền vốn trợ cấp của chính quyền dành cho nông dân xây nhà vừa có hạn vừa được sử dụng phân tán, các cơ quan tài chính không đủ tiền vốn để cho nông dân vay tiền xây nhà. Vì vậy, hiện tượng nông dân phải vay tiền vốn tư nhân để xây nhà tương đối phổ biến. Xây xong nhà mới, họ phải chịu một món nợ khổng lồ, ảnh hưởng không nhỏ tới việc nâng cao đầu tư sản xuất và mức sống của nông dân. Một số hộ gia đình nông dân không vay được tiền vốn, đành dựa vào thực lực kinh tế của mình, xây dần trong nhiều năm. Thậm chí, quy hoạch xây nhà nhiều tầng, nhưng do nhiều nguyên nhân, họ chỉ xây được một tầng rồi không thể xây tiếp nữa, không những ảnh hưởng tới sinh hoạt và sản xuất của hộ gia đình đó mà còn ảnh hưởng tới hình tượng chính thể của nông thôn.

III - Đối sách

1 - Tăng cường thiết kế quy hoạch và quản lý, chuyển từ xây dựng lộn xộn sang xây dựng quy phạm hóa

a) Đẩy nhanh quy hoạch thiết kế nông thôn.

Thứ nhất, nhanh chóng điều chỉnh và hoàn thiện quy hoạch bố cục nông thôn. Tuân theo yêu cầu “phát triển các thôn trung tâm, hợp nhất các thôn nhỏ, xử lý các thôn trống, bồi dưỡng các thôn có nét đặc sắc”, đi sâu đề ra quy hoạch bố

cục nông thôn, xác định số lượng, quy mô, bố cục và trình tự thời gian xây dựng vùng nông thôn, coi quy hoạch bố cục nông thôn là cơ sở quan trọng của nhu cầu đất xây dựng nông thôn.

Thứ hai, nắm chắc công tác quy hoạch xây dựng nông thôn. Dưới sự chỉ đạo của quy hoạch bố cục nông thôn, tăng cường sửa đổi quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng trọng điểm hàng loạt thôn văn hóa, thôn du lịch, thôn sinh thái và làng nghề đặc sắc xoay quanh yêu cầu về đặc điểm, nét đặc sắc, nội hàm văn hóa và cảnh quan nhân văn của vùng nông thôn, tính thực dụng, tiết kiệm, mỹ quan, cân đối, bố cục toàn diện, chức năng hoàn thiện.

Thứ ba, thiết kế thống nhất, cung cấp miễn phí bản vẽ thiết kế nhà ở nông thôn thông dụng. Căn cứ vào mức độ phát triển kinh tế của nông dân, kết hợp với bề dày văn hóa địa phương, cảnh quan nhân văn, nhu cầu chức năng trong nhà ở nông thôn, tiến hành sửa đổi và hoàn thiện kết cấu, chức năng, hình dạng bên ngoài, bảo đảm môi trường, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm vật liệu... nhằm thiết kế thống nhất nhà ở nông thôn. Cung cấp miễn phí bản vẽ thiết kế vừa phù hợp với tập quán cư trú của nông dân vừa thể hiện nét đặc sắc nhân văn tự nhiên của nông thôn, đáp ứng nhu cầu về hình thức kiến trúc đa dạng, giàu cá tính của nhà ở nông thôn.

Thứ tư, phân loại xây dựng. Các điểm dân cư nông thôn vốn có trong phạm vi đất quy hoạch xây dựng đô thị cần thực hiện xây dựng tập trung thống nhất theo yêu cầu xây dựng thị trấn nông thôn; đối với các thôn trung tâm được xác định trong quy hoạch tổng thể của huyện, chỉ đạo họ xây dựng khu nhà ở tập trung theo yêu cầu xây dựng cộng đồng nông thôn kiểu mới; đối với các thôn bảo lưu được xác định trong quy hoạch tổng thể của huyện, cần phải thúc đẩy một cách thích hợp công tác cải tạo xây dựng nhà ở nông thôn; đối với các khu nhà nông thôn không phù hợp với cư trú cần phải di dời hoặc sáp nhập được xác định trong quy hoạch tổng thể của huyện, cần phải di dời cả thôn theo quy hoạch, hoặc đề ra chính sách ưu đãi, gợi ý cho nông dân mua nhà, xây nhà ở thị trấn hoặc các thôn trung tâm.

b) Tăng cường phục vụ và quản lý nông dân xây dựng nhà ở.

Thứ nhất, xây dựng chế độ tập trung làm thủ tục phê chuẩn, liên kết các ban ngành thẩm tra phê chuẩn cho nông dân xây nhà, đơn giản hóa trình tự thẩm tra phê chuẩn hạng mục xây nhà của nông dân.

Thứ hai, xây dựng cơ chế ràng buộc nông dân khi họ xây nhà. Xây dựng chế độ ràng buộc hữu quan như thu tiền bảo đảm tuân thủ quy hoạch, cơ quan cấp phép quy hoạch của chính quyền nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở..., định hướng cho nông dân xây dựng quy phạm.

Thứ ba, điều chỉnh thể chế quản lý, nâng cao mức độ quản lý quy hoạch thị trấn nông thôn. Tăng thêm biên chế nhân viên các chuyên ngành như quy hoạch, xây dựng... cho Phòng Quy hoạch thị trấn nông thôn, trao quyền chấp pháp hành chính hữu quan cho cấp thị trấn nông thôn, tăng cường bồi dưỡng về pháp quy

pháp luật, chính sách xây dựng nhà ở, tri thức nghiệp vụ cho cán bộ, tăng cường lực lượng nhân viên và nâng cao trọng tâm quản lý, giải quyết vấn đề lực lượng quản lý quy hoạch nông thôn mỏng yếu, không được trao quyền chấp pháp, giúp cho địa phương có đủ nhân viên và quyền hạn.

Thứ tư, phát huy tác dụng của ngành giám sát quản lý. Điều động nhân viên các ngành hữu quan như ngành Tài nguyên đất đai, Quy hoạch, Xây dựng... thành lập nên tổ công tác giám sát quản lý nông dân xây nhà, phối hợp với phòng giám sát của huyện, kiểm tra định kỳ và không định kỳ việc xây nhà của nông dân. Hoàn thiện chế độ xét thành tích của chính quyền, đưa công tác quy phạm việc nông dân xây nhà vào nội dung xét thành tích làm việc của chính quyền, tăng thêm trách nhiệm của chính quyền thị trấn nông thôn trong việc quy phạm nhà ở của nông dân; tăng cường truy cứu trách nhiệm, điều tra xử lý theo quy định của pháp luật đối với các hành vi lơ là, không làm tròn trách nhiệm của các ngành và cá nhân hữu quan, xây dựng chế độ để bảo đảm cho các ngành hữu quan làm tốt công tác giám sát quản lý thường ngày.

Thứ năm, phát huy tác dụng của các tổ chức cấp thôn. Xây dựng chế độ tổ thông tin quản lý cấp thôn và khuyến khích người dân trong thôn tố cáo hành vi xây dựng trái phép, bảo đảm nắm chắc thông tin về các hành vi chiếm dụng đất trái phép, xây dựng trái phép..., kịp thời báo cáo lên chính quyền thị trấn nông thôn; xây dựng chế độ thông báo công khai về diện tích đất xây nhà mới tăng, toàn bộ diện tích đất xây nhà đều được quần chúng giám sát, ngăn ngừa người dân thị trấn mua đất nông thôn để xây nhà ở.

c) Tăng cường giám sát quản lý chất lượng công tác xây dựng nhà ở.

Hình thành, kiện toàn cơ chế giám sát quản lý an toàn xây dựng và chất lượng công trình ở nông thôn, tăng cường bồi dưỡng và quản lý năng lực đội ngũ công nhân xây dựng ở thị trấn nông thôn, từng bước thực hiện chế độ giấy phép xây dựng ở nông thôn, kiên trì công tác thi công có giấy phép và bản vẽ, thi công khi có Giấy chứng nhận năng lực, bảo đảm an toàn và chất lượng trong xây dựng nhà ở nông thôn.

d) Mạnh tay xử lý hành vi xây dựng nhà ở trái phép.

Tổ chức triển khai hoạt động xử lý các hành vi xây dựng nhà ở trái phép trong khu vực quy hoạch nông thôn, dỡ bỏ các công trình xây dựng trái phép để ngăn chặn xu thế xây dựng nhà ở trái phép tại nông thôn. Giáo dục, hướng dẫn nhân dân xây nhà hợp lý và hợp pháp, khiến cho công tác xây dựng nhà ở nông thôn từng bước phát triển theo hướng quy phạm hóa.

2 - Làm sống động nguồn tài nguyên đất đai, chuyển từ thiếu đất xây dựng sang có đất xây dựng nhà ở

a) Bố trí thỏa đáng chỉ tiêu đất xây dựng nhà ở nông thôn.

Phân phối chỉ tiêu đất xây dựng hàng năm, ưu tiên và bảo đảm một tỷ lệ nhất định cho xây dựng nhà ở nông thôn. Kết hợp chặt chẽ việc phân phối chỉ tiêu đất

đai với nhu cầu xây nhà, hiệu quả sử dụng đất đai, phát triển đất xây dựng, xử lý hành vi xây dựng trái phép...

b) Tích cực triển khai điều chỉnh tổng hợp đất xây dựng.

Nhanh chóng cải tạo “nhà trống” nông thôn, điều chỉnh lại vùng nông thôn, phát triển đất xây dựng. Đối với đất nông nghiệp mới tăng thêm do điều chỉnh tổng hợp, sau khi cân đối đất xây dựng và đất sản xuất, cho phép chuyển đổi thành đất xây dựng, trước hết dùng để xây dựng nhà ở cho nông dân khu vực điều chỉnh. Cần trợ cấp thỏa đáng cho các thôn tự nhiên bị thu hẹp lại do điều chỉnh nông thôn.

c) Xây dựng cơ chế chuyển đổi thành đất xây dựng.

Kết hợp với tìm tòi biện pháp chuyển đổi đất đai thuộc sở hữu tập thể. Ví dụ, cho phép nông dân đổi “nhà trống” lấy đất, lấy chỉ tiêu xây nhà. Đối với nông dân xây nhà ở khu quy hoạch nơi khác, thị trấn, thôn hoặc tổ hữu quan thương lượng đổi đất cùng diện tích, hoặc đổi đất lấy nhà. Đối với các hộ nông dân đã chuyển sang ngành sản xuất phi nông nghiệp hoặc đi làm nơi khác không cần sử dụng mảnh đất cũ nữa, thu hồi đất về sở hữu tập thể dưới tiền đề tự nguyện và thông qua phương thức mua bán hợp lý nhằm bố trí thống nhất đất xây dựng nhà ở cho nông dân.

3 - Sáng tạo ra những mô thức xây dựng mới, chuyển biến từ xây dựng phân tán sang xây dựng tập trung

Nông dân xây dựng nhà ở một cách phân tán tuy có thể cải thiện ngay được điều kiện cư trú của gia đình, nhưng do xây dựng tùy tiện, không có quy hoạch, thiết kế khoa học, tác nghiệp thi công không quy phạm, không có lợi cho sự phát triển hài hòa, lâu dài và chỉnh thể của nông thôn. Chỉ có xây dựng tập trung và quy phạm hóa thì mới có thể cơ bản bố trí một cách tối ưu hóa nguồn tài nguyên đất đai, cải thiện bộ mặt nông thôn và nâng cao chất lượng cư trú nông dân. Phải sáng tạo ra những phương thức xây dựng tập trung ở nông thôn, chuyển biến từ xây dựng phân tán sang xây dựng tập trung.

Mô thức thứ nhất: Áp dụng phương thức tách riêng cư trú và xây dựng, tức là phương thức “chính quyền chủ đạo, công ty đầu tư khai thác xây dựng, người dân trong thôn tham gia”. Chính quyền thị trấn nông thôn thành lập công ty đầu tư xây dựng nông thôn, công ty này tổ chức lực lượng, tiến hành thiết kế thi công theo yêu cầu xây dựng của chính quyền. Sau khi hoàn thành nhà ở, nếu thuộc về phạm vi thị trấn nông thôn hoặc khu vực phát triển công nghiệp, phân phối theo nguyên tắc thị trường hóa và tiêu chuẩn phát triển nhà đất thông thường; nếu là nhà ở an cư dành cho nông dân, bán cho nông dân với giá thấp hơn giá thị trường. Chính quyền sẽ bù lỗ phần chênh lệch giữa giá bán và giá thành.

Mô thức thứ hai: Mô thức nhiều hộ gia đình nông dân trong khu quy hoạch cùng liên kết với nhau xây dựng nhà dưới sự chỉ đạo của chính quyền thị trấn. Chính quyền nhân dân thị trấn nông thôn đổi đất với giá thống nhất, thông đường, thông điện, thông nước và san lấp miễn phí, cung cấp bản vẽ quy hoạch thiết kế

thống nhất, các hộ gia đình xây nhà nộp tiền đặt cọc bảo đảm sẽ xây dựng theo quy hoạch, tự xây dựng theo bản vẽ thiết kế. Sau khi hoàn thành thi công nhà và nghiệm thu đạt tiêu chuẩn, chính quyền trả lại tiền đặt cọc bảo đảm xây dựng theo quy hoạch.

Mô thức thứ ba: Mô thức các hộ gia đình trong khu quy hoạch liên kết với nhau bầu ra ban xây dựng chịu trách nhiệm tiến hành các công việc cụ thể. Các hộ gia đình nông dân có nhu cầu xây nhà bầu ra một ban xây dựng, chính quyền thị trấn cung cấp bản vẽ quy hoạch thiết kế thống nhất. Ban xây dựng thu tiền đặt cọc bảo đảm xây dựng theo quy hoạch của các hộ xây nhà, giám sát toàn bộ quá trình xây nhà của người dân trong thôn theo yêu cầu trong bản vẽ quy hoạch thiết kế. Sau khi ngành quản lý đất đai và ngành quy hoạch thị trấn thẩm tra phê chuẩn, mới được khởi công xây dựng. Hoàn thành nhà ở và được chính quyền thị trấn nghiệm thu đạt tiêu chuẩn, hộ xây nhà sẽ được nhận lại tiền đặt cọc bảo đảm xây dựng theo quy hoạch.

4 - Tăng cường giúp đỡ về tiền vốn, chuyển hướng từ mô thức tự nông dân xây nhà sang mô thức chính quyền giúp đỡ nông dân xây nhà

Tiền vốn là điều kiện thiết yếu để nông dân cải tạo xây dựng, đồng thời còn là khó khăn chủ yếu kìm hãm công tác xây dựng nhà ở nông thôn. Cần phải áp dụng nhiều biện pháp cùng một lúc để giải quyết vấn đề thiếu tiền vốn xây nhà. Một là, tăng cường giúp đỡ tài chính, gắn chặt công tác xây dựng nông thôn mới với cải tạo nhà ở đột nát vùng nông thôn, di dân vùng sâu vùng xa, trợ cấp tiền xây nhà..., ưu tiên một cách có trọng điểm, tập trung vào xây dựng nhà ở nông thôn. Hai là, sáng tạo ra phương thức cho nông dân vay vốn xây nhà, hoàn thiện cơ chế thế chấp bảo lãnh như lấy nhà ở, quyền nhận thầu đất, quyền sử dụng đất xây dựng... làm tài sản thế chấp khi vay vốn làm nhà, triển khai dự án tín dụng vi mô, cho vay vốn xây nhà có thế chấp, kéo dài thời hạn khoản vốn vay một cách thỏa đáng, thực hiện lãi suất ưu đãi. Ba là, miễn giảm các lệ phí hữu quan, mang lại nhiều ưu đãi ở những mặt như năng lượng, thủy lợi, thông tin... Bốn là, tăng cường điều chỉnh các ngành sản xuất ở nông thôn, phát triển các ngành sản xuất thứ hai và thứ ba, tăng cường bồi dưỡng kiến thức cho nông dân, thúc đẩy phát triển nông nghiệp và tăng thêm thu nhập cho nông dân, khiến cho họ đủ khả năng kinh tế để xây nhà. Năm là, tăng cường giúp đỡ. Chính quyền cần phải tăng cường đầu tư xây dựng công trình cơ bản nông thôn như đường sá, nước sạch..., thay đổi hiện trạng lạc hậu của nông thôn, hạ thấp giá thành xây dựng nông thôn. Nhanh chóng hình thành hệ thống bảo hiểm nông thôn, đề ra chế độ đồng bộ hữu quan với bảo hiểm nhà ở nông thôn, khiến cho nông thôn chuyển biến từ mô thức nông dân tự xây nhà sang mô thức có sự tham gia của bảo hiểm xã hội nhằm giảm bớt gánh nặng kinh tế cho tầng lớp nông dân nghèo ở nông thôn khi xây nhà.

Tôn Huy

Nguồn: Tạp chí “Xây dựng thành thị và nông thôn” số 7 năm 2012

ND: Hoàng Thế Vinh