



BỘ XÂY DỰNG
TRUNG TÂM THÔNG TIN

THÔNG TIN

**XÂY DỰNG CƠ BẢN
& KHOA HỌC
CÔNG NGHỆ
XÂY DỰNG**

MỖI THÁNG 2 KỶ

10

Tháng 5 - 2013

Hội nghị tổng kết thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2013



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu khai mạc Hội nghị



Toàn cảnh Hội nghị

THÔNG TIN XÂY DỰNG CƠ BẢN & KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG

THÔNG TIN CỦA BỘ XÂY DỰNG
MỖI THÁNG 2 KỶ

TRUNG TÂM THÔNG TIN PHÁT HÀNH
NĂM THỨ MƯỜI BỐN

10

SỐ 10 - 5/2013



TRUNG TÂM THÔNG TIN

TRỤ SỞ: 37 LÊ ĐẠI HÀNH - HÀ NỘI

TEL : (04) 38.215.137

(04) 38.215.138

FAX : (04) 39.741.709

Email: ttth@moc.gov.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT

CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

MỤC LỤC

Văn bản quản lý

Văn bản các cơ quan TW

- Quyết định số 725/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 5
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị 7
- Thông tư số 07/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ 9
- Thông tư số 08/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình thủy điện Lai Châu 10
- Thông tư số 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ 12

Văn bản của địa phương

- Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh 14
- Quyết định số 1066/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 - 2015 16

CHỊU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

TS. ĐẶNG KIM GIAO

Ban biên tập:

CN. NGUYỄN THỊ MINH HOA

(Trưởng ban)

CN. BẠCH MINH TUẤN **(Phó ban)**

CN. ĐỖ KIM NHẬN

CN. BÙI QUỲNH ANH

CN. TRẦN THU HUYỀN

CN. NGUYỄN BÍCH NGỌC

CN. NGUYỄN LỆ MINH

CN. PHẠM KHÁNH LY

Khoa học công nghệ xây dựng

- Hội nghị thẩm định Quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình đến năm 2030 19
- Hội nghị đóng góp ý kiến cho Đề án Quy hoạch chung thị xã Gia Nghĩa (tỉnh Đắk Nông) 21
- Về việc thúc đẩy kiến trúc và xây dựng sinh thái ở Liên bang Nga 22
- Muốn quy phạm xây dựng nhà ở nông thôn, cần phải đồng thời điều chỉnh các chính sách 25
- Những nguyên nhân dẫn tới khó khăn trong việc huy động tiền vốn nhà đất ở Trung Quốc và biện pháp giải quyết 31

Thông tin

- Hội thảo về dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi 35
- Hội thảo "Nâng cao năng lực và chia sẻ kinh nghiệm chống thất thoát, thất thu nước sạch khu vực phía Bắc" 35
- Hội nghị tổng kết thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội 36
- Động thổ xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm 38
- Tình hình phát triển nhà ở xã hội thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia và Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ 40
- Tỉnh Hà Nam - Trung Quốc sắp thực hiện toàn diện tiêu chuẩn xây dựng xanh đối với nhà xã hội mới xây 42
- Biện pháp bảo vệ môi trường và thi công đường giao thông ở thành phố Trùng Khánh, Trung Quốc 43
- Trung Quốc thúc đẩy phát triển công trình xanh 45

VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

Quyết định số 725/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050

Ngày 10/5/2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 725/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 với phạm vi nghiên cứu là toàn bộ hệ thống tiêu thoát nước thuộc địa giới hành chính Thủ đô Hà Nội (tổng diện tích 3.344,47 km²) và phần mở rộng ngoài địa giới hành chính Hà Nội thuộc các tỉnh Hòa Bình, Hà Nam, Bắc Ninh, Hưng Yên có cùng lưu vực sông. Mục tiêu quy hoạch là nhằm cụ thể hóa định hướng phát triển thoát nước Thủ đô Hà Nội trong Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội giai đoạn đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; phân vùng, lưu vực tiêu thoát nước, dự báo yêu cầu thoát nước mưa và tổng lượng nước thải đô thị, xác định phương án thoát nước, xử lý nước thải theo từng lưu vực đô thị; từng bước khắc phục tình trạng ngập úng khu vực đô thị với lượng mưa tính toán có chu kỳ tính toán 10 năm đối với công trình đầu mối đồng thời có thể chủ động điều tiết lũ với chu kỳ cao hơn; tỉ lệ dân số được phục vụ thu gom và xử lý nước thải trong phạm vi quy hoạch đạt 90% đến năm 2030 và đạt 100% đến năm 2050; xác định nhu cầu đầu tư hệ thống thoát nước trong từng giai đoạn, làm cơ sở cho việc lập và triển khai các dự án thoát nước trên địa bàn Thủ đô Hà Nội, đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về hoạt động thoát nước.

Nội dung quy hoạch bao gồm tiêu thoát lũ và phân vùng tiêu thoát nước; quy hoạch thoát nước mưa; quy hoạch thoát nước thải và xử lý nước thải; công nghệ xử lý nước thải và xử lý bùn.

Về tiêu thoát lũ và phân vùng tiêu thoát

nước: Tiêu thoát lũ qua Hà Nội phải tuân thủ theo Quy hoạch Phòng chống lũ hệ thống sông Hồng - sông Thái Bình tại Quyết định số 92/2007/QĐ-TTg ngày 21/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch phòng chống lũ chi tiết của thành phố Hà Nội; phối hợp với quy hoạch thủy lợi Hà Nội để bảo đảm tiêu thoát nước đô thị ra các sông, đồng thời xây dựng các công trình tiếp nước tạo dòng chảy liên tục và giảm thiểu ô nhiễm môi trường cho các sông Tích, Đáy, Nhuệ, Tô Lịch. Thành phố Hà Nội bao gồm 3 vùng tiêu thoát nước chính là vùng tiêu Tả Đáy, Hữu Đáy và Bắc Hà Nội.

Về quy hoạch thoát nước mưa, các chỉ tiêu tính toán hệ thống thoát nước mưa căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật liên quan theo quy định. Các khu vực trong phạm vi quy hoạch thoát nước mưa được phân chia thành các lưu vực chính và các tiểu lưu vực nhỏ, bảo đảm thoát nước mưa trên bề mặt nhanh, triệt để; phát huy tối đa khả năng thoát nước mặt bằng tiêu tự chảy, tăng diện tích thấm nước mưa, bố trí hệ thống công trình trữ và chứa nước hợp lý nhằm điều hòa lượng nước mưa, kết hợp cùng với giải pháp bơm thoát nước cưỡng bức hợp lý, hạn chế chuyển đổi diện tích mặt nước hiện có sang mục đích khác. Đối với khu vực đô thị, cải tạo, xây dựng mới hệ thống mạng lưới cống, kênh, sông và các trạm bơm thoát nước, các công trình thấm, trữ và chứa nước mưa; cải tạo, bảo tồn và giảm thiểu ô nhiễm môi trường các hồ hiện có, phát huy chức năng tổng hợp của các hồ điều hòa, hồ cảnh quan. Khu vực đô thị cũ cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước hiện có, xây dựng bổ sung hoàn thiện hệ thống

thoát nước chung để thoát nước mưa, kết hợp giải pháp xây dựng mới các công trình thu gom và truyền dẫn nước thải về nhà máy xử lý. Khu vực đô thị cũ xây dựng hệ thống thoát nước riêng đồng bộ với phát triển hạ tầng đô thị bao gồm mạng lưới thoát nước mưa, kênh mương, hồ điều hòa, trạm bơm và các công trình thoát nước tại chỗ (thấm, trữ nước mưa...). Nước mưa được thoát ra sông, kênh, hồ; tiến tới xử lý ô nhiễm do nước mưa trong tương lai. Mạng lưới thoát nước mưa gồm kênh, mương, hồ, cống thoát nước chính đã được quy hoạch về hướng tuyến, quy mô theo từng lưu vực, tiểu lưu vực thoát nước, sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn lập các dự án đầu tư xây dựng bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tế. Khu vực ven đô thị và ngoài đô thị, lựa chọn hệ thống thoát nước phù hợp với hệ thống tiêu thủy lợi và điều kiện của địa phương. Đối với sông, suối chảy qua khu vực dân cư cần cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở. Đối với khu dân cư nằm giáp với sườn đồi, núi cần xây dựng các công trình bao đón nước mưa từ trên đỉnh đồi, núi xuống, tránh nước mưa chảy tràn trên khu dân cư.

Về quy hoạch thoát nước thải và xử lý nước thải, các chỉ tiêu tính toán hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải căn cứ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định. Cụ thể, tiêu chuẩn thoát nước thải khu vực đô thị trung tâm đến năm 2030 là 254 - 321 l/người/ngày, đến năm 2050 là 321 - 379 l/người/ngày; khu vực đô thị vệ tinh, đô thị Quốc Oai đến năm 2030 là 239 - 274 l/người/ngày, đến năm 2050 là 312 - 350 l/người/ngày. Chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật môi trường theo quy định. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý nước thải đối với khu vực đô thị trung tâm phía Nam sông Hồng (thuộc lưu vực Tô Lịch và một phần lưu vực Tả Nhuệ) được chia thành 5 lưu vực chính thu gom và xử lý nước thải, phát triển hệ thống thoát nước hỗn hợp trên cơ sở mạng lưới thoát nước chung đã có và xây dựng mới mạng lưới

thu gom nước thải để đưa nước thải về nhà máy xử lý tập trung của từng khu vực; đối với khu vực đô thị trung tâm phía Nam sông Hồng (thuộc khu vực từ Hữu Nhuệ đến sông Đáy và một phần lưu vực Tả Nhuệ còn lại) được chia thành 11 lưu vực, khu vực đô thị phía Bắc sông Hồng được chia thành 13 lưu vực, các đô thị vệ tinh, đô thị Quốc Oai được chia thành 10 lưu vực thu gom và xử lý nước thải, từng bước xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải, cải tạo hệ thống thu gom nước thải đối với các khu đô thị cũ xen lẫn, từng bước phát triển mạng lưới thu gom nước thải riêng. Nước thải được thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung và được xử lý bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi thải ra môi trường. Mạng lưới thu gom nước thải bao gồm các trạm bơm chuyển bậc, các tuyến cống bao và giếng tách nước thải, cống thu gom nước thải riêng đã được quy hoạch về hướng tuyến, quy mô và sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng đáp ứng yêu cầu thu gom toàn bộ nước thải về các nhà máy xử lý nước thải. Các khu công nghiệp và cơ sở y tế xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải, nước thải được thu gom và xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định trước khi xả vào hệ thống thoát nước đô thị hoặc ra môi trường. Định hướng thoát nước các đô thị nhỏ và khu vực ven đô, khu vực dân số thấp sẽ xây dựng các công trình xử lý nước thải phân tán. Định hướng thoát nước thải làng nghề, nước thải từ các làng nghề được xử lý cục bộ trước khi thải ra môi trường hoặc hệ thống thoát nước đô thị.

Về công nghệ xử lý nước thải và xử lý bùn, phải đáp ứng yêu cầu tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật xử lý nước thải phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, ưu tiên áp dụng công nghệ thân thiện môi trường, thiết bị hiện đại, tiết kiệm năng lượng, có tính đến khả năng nâng cấp trong tương lai. Đối với nhà máy xử lý nước thải

tập trung, áp dụng công nghệ xử lý nước thải bằng sinh học đảm bảo chất lượng nước sau xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quy định về môi trường, định hướng về lâu dài sẽ áp dụng công nghệ xử lý nước thải tiên tiến, thân thiện hơn với môi trường. Đối với trạm xử lý nước thải phân tán, tận dụng tối đa công nghệ xử lý bằng sinh học tự nhiên. Đối với xử lý nước thải công nghiệp, y tế, áp dụng công nghệ xử lý nước thải tiên tiến cho các trạm xử lý cục bộ. Đối với khử trùng, áp dụng khử trùng bằng Clo và trong tương lai áp dụng các công nghệ thay thế như tia cực tím hoặc ozon nhằm thân thiện hơn với môi trường. Công nghệ xử lý bùn thải, đối với bùn thải từ các nhà máy xử lý nước thải, bể tự hoại, bùn phát sinh từ hoạt động nạo vét, duy tu quản lý mạng lưới thoát nước được thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Ưu tiên các giải pháp xử lý thân thiện môi trường, tạo ra các sản phẩm tái sử dụng, tái tạo năng lượng hoặc vật liệu xây dựng.

Khái toán kinh phí đầu tư thực hiện Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 khoảng 116.500 tỉ đồng (tính theo thời điểm giá năm 2012), trong đó giai đoạn đến năm 2020 dự kiến khoảng 53.350 tỉ đồng (gồm: Đầu tư xây dựng và cải tạo hệ thống thoát nước mưa chiếm khoảng 21.550 tỉ đồng, hệ thống thu gom xử lý nước thải và cải thiện môi trường chiếm khoảng 31.800 tỉ đồng).

Tác động tích cực của Quy hoạch đến môi

trường là bảo đảm quản lý ngập lụt và tiêu thoát nước mưa đô thị phù hợp với đặc điểm hiện trạng, thủy văn, địa hình và các quy hoạch khác trên địa bàn Thủ đô Hà Nội; giảm thiểu ô nhiễm do nước thải thông qua việc thu gom và xử lý nước thải cho các đô thị trung tâm, đô thị vệ tinh, cải tạo chất lượng nước các sông, hồ và tạo dòng chảy tăng cường khả năng tự làm sạch; góp phần tạo cảnh quan môi trường đô thị, giảm thiểu các dịch bệnh do ô nhiễm nguồn nước và tăng cường sức khỏe cho người dân; góp phần vào việc xây dựng và phát triển bền vững Thủ đô Hà Nội xanh, sạch, đẹp. Dự báo việc xây dựng hệ thống thoát nước mưa, thu gom và xử lý nước thải sẽ gây những tác động ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên và xã hội trong khu vực như ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, rung, nguồn nước mặt, giao thông đô thị hoặc do thu hồi đất giải phóng mặt bằng... Quản lý vận hành thoát nước không bảo đảm sẽ dẫn đến ảnh hưởng chất lượng môi trường và nguồn nước.

Theo Quyết định này, các Bộ, ngành căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ được Chính phủ giao, phối hợp với UBND thành phố Hà Nội thực hiện Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

(Xem toàn văn tại www.chinhphu.vn)

Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị

Ngày 13/5/2013, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị trong các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và Thiết kế đô thị riêng.

Theo Thông tư này, Thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và đồ án quy hoạch chi tiết phải tuân thủ các quy

chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan. Đối với Thiết kế đô thị riêng, phải lập nhiệm vụ và đồ án thiết kế. Tổ chức, cá nhân tham gia lập nhiệm vụ và đồ án Thiết kế đô thị riêng phải có đầy đủ năng lực theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và

quản lý quy hoạch đô thị. Kiến trúc sư chủ nhiệm đồ án Thiết kế đô thị riêng phải có kinh nghiệm về thiết kế kiến trúc công trình và bảo tồn di sản, di tích tại khu vực có các di sản, di tích, kiến trúc cổ, cũ. Đối tượng lập Thiết kế đô thị riêng gồm Thiết kế đô thị cho một tuyến phố, Thiết kế đô thị cho các ô phố, lô phố.

Về thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung, cần xác định khu vực nội đô hiện hữu, khu vực dự kiến phát triển mới, khu vực cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo, khu vực bảo tồn và khu vực đặc thù; định hướng về hình ảnh đô thị và không gian kiến trúc theo tính chất, mục tiêu phát triển của từng khu vực; định hướng tổ chức không gian các khu trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - thể thao, tài chính, thương mại, dịch vụ, du lịch, y tế cho phù hợp với tính chất, chức năng đô thị; định hướng tổ chức không gian khu vực cửa ngõ đô thị về không gian kiến trúc cảnh quan, xác định vị trí và diễn họa ý tưởng hình khối các công trình điểm nhấn theo các hướng, tuyến giao thông chính hướng vào trong đô thị; định hướng kiến trúc cho các trục đường chính, các khu vực đặc trưng trong đô thị theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn; đề xuất các trục chính đặc trưng khu vực đô thị; đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông hồ, mặt nước, bổ sung thiết kế cảnh quan nhân tạo; xác định quy mô, tính chất của quảng trường theo cấp quốc gia, cấp địa phương trong đô thị hoặc khu vực đô thị; nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh quảng trường; xác định vị trí điểm nhấn của toàn đô thị và từng khu vực đô thị. Trong trường hợp điểm nhấn là công trình kiến trúc hoặc cụm công trình kiến trúc, cần đề xuất định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh cho phù hợp, trường hợp tận dụng cảnh quan tự nhiên làm điểm nhấn cần có định hướng tôn tạo, khai thác.

Về thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch

phân khu, cần xác định khoảng lùi trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến phố chính; xác định mật độ xây dựng và chiều cao công trình kiến trúc của từng khu vực, tỉ lệ % cây xanh trong khu vực trung tâm; đề xuất nguyên tắc bố cục và hình khối kiến trúc trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán văn hóa xã hội và đặc thù khu vực; bảo tồn cảnh quan tự nhiên các tuyến đường sông, đề xuất ý tưởng thiết kế cảnh quan kiến trúc, kiến trúc của cầu, kè sông, lan can; đề xuất về chức năng cho các không gian mở trong khu vực nghiên cứu; nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan tại các ngã, nút giao thông đô thị lớn và trong từng khu vực; cụ thể hóa Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chung, nêu ý tưởng kiến trúc công trình điểm nhấn theo tính chất công trình, cảnh quan xung quanh (điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, hoặc đã có công trình kiến trúc, hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh); xác định về mật độ, tầng cao xây dựng, ngôn ngữ và hình thức kiến trúc, thể loại công trình đối với khu vực đô thị mới.

Về thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết, cần cụ thể hóa các công trình điểm nhấn được xác định từ quy hoạch phân khu, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo thụ cảm tốt; tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất; xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu; xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông, đề xuất các giải pháp khả thi để sửa chữa những khiếm khuyết trong đô thị hiện hữu bằng các giải pháp trồng cây xanh bổ sung,

làm mái hiên dọc hè phố, hoặc bằng các biện pháp kỹ thuật khác; đề xuất hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc kết hợp với truyền thống, kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng, cốt cao độ của các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia. Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất và lịch sử khu đô thị, cảnh quan thiên nhiên khu vực, tập quán và sự thụ cảm của người bản địa về vật liệu, màu sắc.

Về thiết kế đô thị trong đồ án thiết kế đô thị riêng, cần xác định phạm vi lập Thiết kế đô thị, mục tiêu, nguyên tắc và các quy định về nội dung cần đạt được đối với Thiết kế đô thị và hồ sơ sản phẩm của đồ án Thiết kế đô thị; đánh giá hiện trạng và phân tích tổng hợp (lập bảng biểu hệ thống sơ đồ và các bản vẽ minh họa

về số lượng, tương quan tỉ lệ (%) giữa các thể loại công trình, vật kiến trúc, khoảng lùi, chiều cao, màu sắc cho các công trình kiến trúc, cây xanh, địa hình cốt cao độ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đề xuất nội dung và phương án thiết kế khoảng lùi cho tuyến phố và từng công trình, tuân thủ nguyên tắc không được phá vỡ cấu trúc không gian truyền thống khu vực và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; định hình công trình kiến trúc điểm nhấn, đề xuất kiến trúc nhỏ mang tính biểu tượng, điêu khắc và trang trí gắn kết với ngôn ngữ hình khối chung của khu vực...

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27/6/2013.

(Xem toàn văn tại www.moc.gov.vn)

Thông tư số 07/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ

Ngày 15/5/2013, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2013/TT-BXD hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ. Thông tư này điều chỉnh các nội dung có liên quan đến việc xác định các đối tượng được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội, vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² và vay vốn để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

Theo Thông tư này, đối tượng được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội và đối tượng được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², có giá bán dưới 15 triệu đồng/m² bao gồm: Cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước

thuộc các cơ quan Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp, viên chức thuộc các đơn vị sự nghiệp công lập, lực lượng vũ trang nhân dân; đối tượng thu nhập thấp là người lao động thuộc các đơn vị sự nghiệp ngoài công lập, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật, người đã được nghỉ lao động theo chế độ quy định, người lao động tự do, kinh doanh cá thể.

Đối tượng thuộc quy định nêu trên được vay vốn để thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội khi đã có hợp đồng thuê, thuê mua và mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật. Điều kiện để đối tượng và hộ gia đình của đối tượng theo quy định nêu trên được vay vốn để thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², có giá bán dưới 15 triệu đồng/m² là: Chưa có

nhà ở thuộc sở hữu của mình, hoặc có nhà ở nhưng diện tích quá chật chội, cụ thể có nhà ở là căn hộ chung cư, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8 m² sử dụng/người, hoặc có nhà ở riêng lẻ, nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8 m²/sử dụng/người và diện tích khuôn viên đất của nhà ở đó thấp hơn tiêu chuẩn diện tích đất tối thiểu thuộc diện được phép cải tạo, xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh; đối tượng được vay vốn phải có hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án nhà ở; đã có hợp đồng thuê, mua nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật.

Quy định về điều kiện được vay vốn của doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, ngoài đảm bảo đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNNVN) quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, còn phải đảm bảo có đủ các điều kiện sau: Có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; có văn bản

chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền; đã có đất sạch và giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội thì ngoài các điều kiện quy định nêu trên, phải có quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Các doanh nghiệp có đủ điều kiện quy định tại Thông tư này và có nhu cầu vay vốn thì phải gửi hồ sơ đáp ứng các điều kiện theo quy định kèm theo nhu cầu lượng vốn cần vay về Bộ Xây dựng để kiểm tra, thẩm định và tổng hợp gửi NHNNVN và các ngân hàng quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 của NHNNVN xem xét cho vay. Tổng mức cho vay của ngân hàng đối với doanh nghiệp chiếm tối đa 30% nguồn tái cấp vốn hỗ trợ nhà ở của NHNNVN cho các ngân hàng.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/6/2013.

(Xem toàn văn tại www.moc.gov.vn)

Thông tư số 08/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình thủy điện Lai Châu

Ngày 17/5/2013, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 08/2013/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình thủy điện Lai Châu bao gồm chi phí trực tiếp khác trong dự toán xây dựng công trình; các chi phí không thuộc chi phí trực tiếp khác trong dự toán xây dựng công trình; chi phí trực tiếp khác, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước trong giá vật liệu khai thác tại công trình thủy điện Lai Châu; chi phí vận chuyển vật liệu đến hiện trường xây dựng; định mức gia công, lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn tấm

lớn công trình thủy công; chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công; định mức chi phí lập thiết kế tổ chức thi công; chi phí Tổng thầu; bảo đảm thực hiện hợp đồng; chi phí công tác tháo dỡ, vận chuyển đến công trình và đi khi xong công trình, bảo quản và lắp đặt các thiết bị phục vụ thi công; chi phí làm đêm; các khoản mục chi phí ngoài các khoản mục chi phí nêu trên trong Tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán của công trình thủy điện Lai Châu thực hiện theo Quyết định số 188/QĐ-TTg ngày 29/01/2011 của Thủ tướng Chính phủ

và các quy định của Nhà nước tương ứng với từng thời kỳ.

Theo Thông tư này, việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình thủy điện Lai Châu thực hiện theo Quyết định số 188/QĐ-TTg ngày 29/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 819/2010/QĐ-TTg ngày 06/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Dự án đầu tư, các quy định của Nhà nước tương ứng với từng thời kỳ và phải đảm bảo mục tiêu đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình, đảm bảo tính đúng, tính đủ, phù hợp với điều kiện thực tế và yêu cầu khách quan của công trình.

Chi phí trực tiếp khác trong dự toán xây dựng công trình là chi phí cho những công tác cần thiết phục vụ trực tiếp việc thi công xây dựng công trình như di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ hiện trường xây lắp, bảo vệ môi trường cho người lao động và môi trường xung quanh, thí nghiệm vật liệu xây dựng của Nhà thầu và chi phí bơm nước, vét bùn, không thường xuyên và không xác định được khối lượng từ thiết kế. Mức chi phí trực tiếp khác được xác định như sau: Công tác xây dựng trong hầm thì chi phí trực tiếp khác được tính bằng 6,5% trên tổng chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công trong dự toán xây dựng công trình. Đối với ngoài hầm thì chi phí trực tiếp khác được tính bằng 2% trên tổng chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công trong dự toán xây dựng công trình.

Các chi phí không thuộc chi phí trực tiếp khác trong dự toán xây dựng công trình (xác định bằng lập dự toán chi phí theo thiết kế, quy mô, đề cương thí nghiệm, phương án vận chuyển được duyệt) gồm chi phí đầu tư ban đầu hệ thống nước kỹ thuật để thi công công trình và hệ thống nước sinh hoạt tại công trường; chi phí đầu tư ban đầu cho hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, cấp thoát nước, giao thông phục vụ thi công trong hầm đối với các công tác thi công trong hầm; chi phí đầu tư ban đầu cho công tác bơm nước, bơm thoát nước hố

móng ngay sau khi ngăn sông, chống lũ và hệ thống điện 0,4 KV phục vụ thi công và sinh hoạt; chi phí thường xuyên cho công tác bơm thoát nước hố móng ngay sau khi ngăn sông, chống lũ; chi phí di chuyển lực lượng thi công đến công trình, chi phí tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt cần trục tháp và cần trục xích lớn hơn hoặc bằng 150 tấn trong nội bộ công trường, duy tu bảo dưỡng hệ thống giao thông phục vụ thi công trong công trường, chi phí vận hành hệ thống điện từ điểm đấu nối hệ thống điện công trình đến trạm hạ thế cuối cùng của công trình; chi phí xử lý rác thải, nước thải cho khu nhà ở tạm tại công trường; chi phí thí nghiệm tăng thêm của thí nghiệm thi công bê tông đầm lặn.

Chi phí trực tiếp khác, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước trong giá vật liệu khai thác tại công trình thủy điện Lai Châu được xác định như sau: Chi phí trực tiếp khác tính bằng 1,5% trên chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công; chi phí chung tính bằng 2,5% trên chi phí máy thi công; thu nhập chịu thuế tính trước tính bằng 3% trên chi phí trực tiếp và chi phí chung.

Chi phí vận chuyển được xác định trên cơ sở chủng loại vật liệu, phương án vận chuyển, địa điểm cung cấp, cấp loại đường vận chuyển, cước vận chuyển. Chủ đầu tư và nhà thầu thương thảo, thỏa thuận chi phí vận chuyển để áp dụng.

Định mức gia công, lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn tấm lớn công trình thủy công (kích thước từ 1,5 x 2 m trở lên) thực hiện theo công bố của Bộ Xây dựng.

Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công được tính toán căn cứ vào nhu cầu cần thiết của công trình, theo tổng mặt bằng và tổng tiến độ công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không vượt quá 2% giá trị dự toán chi phí xây dựng của công trình.

Định mức chi phí lập thiết kế tổ chức thi công được Tổng thầu lập dự toán trên cơ sở tỉ lệ %

như sau: Áp dụng tỉ lệ định mức chi phí thiết kế tổ chức thi công là 8% của thiết kế phí tương ứng cho các hạng mục công trình tạm và các hạng mục đập không tràn; áp dụng tỉ lệ định mức chi phí thiết kế tổ chức thi công là 12% của thiết kế phí tương ứng cho các hạng mục còn lại. Riêng thiết kế biện pháp tổ chức thi công khai thác mỏ đá, Tổng thầu được thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực để thực hiện việc thiết kế, chi phí thực hiện công tác này được tính toán như thiết kế tổ chức thi công bóc phủ mỏ.

Chi phí Tổng thầu xây dựng dự án thủy điện Lai Châu được xác định bằng việc Tổng thầu lập dự toán, Chủ đầu tư phê duyệt với mức chi phí tổng thầu được hưởng bằng 40% chi phí quản lý dự án được quy định trong các Thông tư hướng dẫn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng tương ứng với từng thời kỳ và đưa vào tổng dự toán xây dựng công trình.

Các bên trong hợp đồng là các doanh nghiệp Nhà nước được thương thảo giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng với mức áp dụng hình thức bảo đảm thực hiện hợp đồng đối với các Nhà thầu được chỉ định thực hiện dự án thủy

điện Lai Châu là 1%.

Chi phí công tác tháo dỡ, vận chuyển đến công trình và đi khi xong công trình, bảo quản và lắp đặt các thiết bị phục vụ thi công gồm cần trục MD900, MD2200 (hoặc tương đương), cần trục bánh xích 150 tấn trở lên, trạm trộn, trạm lạnh, băng tải, các trạm nghiền... được phép bổ sung thêm chi phí công tác tháo dỡ, vận chuyển đến công trình, bảo quản và lắp đặt các thiết bị phục vụ thi công. Nhà thầu lập dự toán trình Chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt trên cơ sở Tổng mặt bằng thi công đã được Bộ Công Thương phê duyệt làm cơ sở thực hiện.

Dự toán chi phí công tác gia công thiết bị, kết cấu thép tại hiện trường được lập như dự toán công tác lắp đặt thiết bị. Chi phí làm đêm được tính trong dự toán xây lắp với cách tính như phụ lục kèm theo Thông tư này.

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho công trình thủy điện Lai Châu.

(Xem toàn văn tại www.moc.gov.vn)

Thông tư số 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ

Ngày 15/5/2013, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNNVN) đã ban hành Thông tư số 11/2013/TT-NHNN quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ.

Theo quy định tại Thông tư này, đối tượng vay vốn bao gồm các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² được quy định tại Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định các đối tượng

được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế thông tư số 07/2013/TT-BXD (nếu có); doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng công bố trong từng thời kỳ.

Về nguyên tắc, NHNN thực hiện tái cấp vốn để hỗ trợ cho các ngân hàng cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư này. Việc giải ngân cho vay hỗ trợ nhà ở của ngân hàng đối với

khách hàng từ nguồn tái cấp vốn của NHNN kết thúc khi NHNN giải ngân hết số tiền tái cấp vốn, nhưng tối đa là 36 tháng kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực. Ngân hàng thực hiện việc cho vay đối với khách hàng theo quy định của pháp luật hiện hành về cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng và các quy định tại Thông tư này. Ngân hàng có trách nhiệm xem xét, thẩm định, quyết định cho vay đối với khách hàng và chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình. Khách hàng có trách nhiệm sử dụng vốn vay đúng mục đích và hoàn trả đầy đủ gốc, lãi đúng hạn cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Tổng mức cho vay của các ngân hàng đối với doanh nghiệp chiếm tối đa 30% nguồn tái cấp vốn hỗ trợ nhà ở quy định tại Thông tư này.

Về điều kiện cho vay, ngoài các điều kiện cho vay theo quy định của pháp luật hiện hành về cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, khách hàng phải đáp ứng thêm các điều kiện sau: Đối với khách hàng cá nhân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m², cần có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, hợp đồng thuê, mua nhà ở thương mại với chủ đầu tư; có mục đích vay vốn để trả khoản tiền chưa thanh toán mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thuê, mua nhà ở thương mại theo quy định tại Thông tư này đối với các hợp đồng đã ký với chủ đầu tư kể từ ngày 07/01/2013; có đề nghị vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thuê, mua nhà ở thương mại và cam kết khách hàng, các thành viên trong hộ gia đình của khách hàng chưa được vay vốn hỗ trợ tại ngân hàng để mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Thông tư này; có đủ vốn tối thiểu tham gia vào phương án vay theo quy định. Đối với khách hàng là doanh nghiệp, cần có mục đích vay vốn để trả các chi phí chưa thanh toán phát sinh kể từ ngày 07/01/2013 (không bao gồm chi phí thuế) để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng

sang dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Thông tư này; có đủ vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định; có cam kết chưa được vay vốn hỗ trợ tại ngân hàng để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội theo quy định tại Thông tư này.

Ngân hàng quy định cụ thể mức vốn tối thiểu của khách hàng tham gia vào dự án, phương án vay nhưng không vượt quá 20% phương án vay đối với khách hàng là cá nhân và không vượt quá 30% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay đối với khách hàng là doanh nghiệp. Trường hợp khách hàng thuê mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ 20% giá trị căn nhà thuê mua thì ngân hàng không quy định mức vốn tối thiểu.

Mức lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở của ngân hàng đối với khách hàng được NHNN công bố hàng năm và áp dụng cho các khoản vay có dư nợ trong năm. Mức lãi suất áp dụng trong năm 2013 là 6%/năm. Định kỳ vào tháng 12 hàng năm NHNN xác định và công bố lại mức lãi suất áp dụng cho năm tiếp theo, bằng khoảng 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm. Thời gian áp dụng mức lãi suất cho vay tối đa 10 năm đối với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại và 5 năm đối với khách hàng là doanh nghiệp, nhưng không vượt quá thời điểm 01/6/2023. Thời hạn cho vay đối với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại tối thiểu là 10 năm. Trường hợp khách hàng có nhu cầu vay dưới 10 năm thì khách hàng thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn vay tối thiểu.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/6/2013.

(Xem toàn văn tại www.sbv.gov.vn)

VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG**Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh**

Ngày 15/5/2013, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã có Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh.

Theo Quyết định này, Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó. Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật. Trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng đã ký.

Người sử dụng đất được chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 49 Luật Đất đai. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định được UBND cấp xã

xác nhận không có tranh chấp mà có một trong những loại giấy tờ sau thì được xét cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất: Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất, giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất; giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất trước ngày 15/10/1993 nay được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993; quyết định giao đất làm nhà ở của UBND các huyện, thành phố Huế trước ngày 05/7/1994 để hợp thức hóa việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất theo Luật Đất đai năm 1987; quyết định giao đất làm nhà ở của UBND tỉnh, các huyện, thành phố Huế trước ngày 15/10/1993...

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp có ghi mục đích sử dụng là “đất ở và đất vườn” hoặc

“đất ở + vườn” hoặc “đất thổ cư + vườn” hoặc “đất thổ cư và đất vườn” hoặc “đất thổ cư”, thời gian sử dụng là “lâu dài” thì toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó được công nhận là đất ở khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước nhưng trên thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất. Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng đã phân phối (cấp) trái thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở trước ngày 15/10/1993, khi được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% theo giá đất do UBND tỉnh quy định như trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở, thu bằng 100% theo giá đất ở do UBND cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Quy định này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01/7/2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 15 Quy định này, nay được UBND cấp xã

xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận.

Theo Quy định này, các loại tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu gồm nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng. Các loại tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu gồm: Nhà ở, công trình xây dựng tạm thời và các công trình phụ trợ ngoài phạm vi công trình chính; tài sản gắn liền với đất đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở, công trình xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng hoặc thời điểm công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng mà không phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng; tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai; tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp, khiếu nại.

Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở (hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài) và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định. Cụ thể, đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, phải có một trong các loại giấy tờ sau: Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05/7/1994; giấy tờ về giao

hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân; giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã được thi hành. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cần phải có giấy tờ sau: Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở; một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền theo quy định nêu trên. Đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước

ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau: Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở để cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư); trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Ngoài ra, Quyết định này còn quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại
www.thuathienhue.gov.vn)

Quyết định số 1066/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 - 2015

Ngày 24/4/2013 UBND tỉnh Quảng Ninh đã ban hành Quyết định số 1066/QĐ-UBND phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 - 2015, nhằm cụ thể hóa Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 27/12/2012, tạo điều kiện cho các ngành, các cấp phối hợp triển khai thực hiện tốt việc phát triển nhà ở bền vững trong thời gian tới; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân, phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa; mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của toàn xã

hội tham gia phát triển nhà ở, từng bước hình thành và phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu trên lĩnh vực nhà ở; từng bước hình thành và phát triển quỹ nhà ở xã hội dành cho các đối tượng xã hội; phát triển nhà ở đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, cao tầng hóa để tiết kiệm quỹ đất tạo điều kiện phát triển dịch vụ công cộng, nâng cao chất lượng cuộc sống, từng bước cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn, giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, hiện đại, phù hợp với đặc điểm của địa phương, đảm bảo môi trường sống lành mạnh, an toàn.

Về cơ bản, đến năm 2015, diện tích sàn nhà ở bình quân tỉnh Quảng Ninh phấn đấu đạt 22,1 m² sàn/người, trong đó đô thị là 24,3 m²

sàn/người, nông thôn là 18,8 m² sàn/người, hướng tới mục tiêu quốc gia tại đô thị 26 m² sàn/người, tại nông thôn 19 m² sàn/người, tốc độ tăng 12,5%, diện tích sàn nhà ở tối thiểu là 6 m² sàn/người. Tỷ lệ nhà chung cư trên tổng số nhà ở phát triển mới đến năm 2015 khoảng 12%, theo đó, phần đầu tỷ lệ nhà chung cư trên tổng số nhà ở tại đô thị năm 2015 đạt 5%. Tỷ lệ nhà kiên cố dự kiến đạt 74%, trong đó đô thị là 80%, nông thôn là 65%, phần đầu sẽ xóa bỏ nhà đơn sơ.

Quyết định này đã nêu rõ các giải pháp cơ bản để thực hiện kế hoạch. Về cơ chế, chính sách phát triển nhà ở của tỉnh Quảng Ninh, áp dụng các cơ chế chính sách của Nhà nước đã ban hành và các quy định của Tỉnh; thực hiện tạo điều kiện, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường, cải cách thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở; tạo điều kiện, khuyến khích các doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở cho sinh viên các trường Đại học, Cao đẳng, Trung học chuyên nghiệp và dạy nghề trên địa bàn Tỉnh; tiếp tục đề xuất chính sách hỗ trợ, ưu đãi đối với các dự án phát triển nhà ở cho cán bộ công nhân viên ngành than, các ngành sản xuất lớn trên địa bàn tỉnh.

Về đất đai, có kế hoạch kiểm tra, rà soát và thu hồi quỹ đất, dự án phát triển nhà ở chậm triển khai để bố trí, khai thác có hiệu quả, rà soát quỹ đất đã giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích khác, trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng những phần diện tích đất dôi dư, sử dụng kém hiệu quả để đầu tư xây dựng nhà ở, lập phương án để khai thác có hiệu quả quỹ đất tại các khu vực trung tâm đô thị trên địa bàn. Sau khi phê duyệt quy hoạch khu nhà ở xã hội, UBND tỉnh xem xét, cho phép sử dụng một phần quỹ đất này để xây dựng nhà ở thương mại, tạo nguồn bù đắp chi phí bồi

thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng của khu nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

Về vốn dành cho phát triển nhà ở, trong giai đoạn 2013 - 2015, dành nguồn kinh phí đầu tư trực tiếp từ ngân sách để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và một phần thích đáng nhà ở cho học sinh, sinh viên theo hình thức nguồn vốn đầu tư thực hiện các dự án nhà ở công vụ và nhà ở cho học sinh, sinh viên được tổng hợp vào dự toán chi đầu tư phát triển hàng năm trình HĐND tỉnh quyết định trên cơ sở khả năng cân đối ngân sách địa phương. Nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội khác nhau chủ yếu thực hiện huy động vốn xã hội hóa kết hợp một phần hỗ trợ về chính sách của Nhà nước, của Tỉnh; hỗ trợ lãi suất hoặc hỗ trợ gián tiếp bằng hình thức bảo lãnh vay vốn đối với các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp tại đô thị; thực hiện cơ chế huy động vốn thông qua cách thức đấu thầu xây dựng - chuyển giao (BT) để triển khai các chương trình phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nhằm hỗ trợ cho người có thu nhập thấp, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội khác theo kế hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Về quy hoạch - kiến trúc, đẩy nhanh việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phát triển đô thị, nông thôn; công bố công khai quy hoạch được duyệt và quỹ đất được phép xây dựng nhà ở theo quy hoạch; phát triển mô hình nhà ở xã hội giá rẻ, xây dựng, ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị, thiết kế mẫu, thiết kế điển hình, tăng cường thực hiện tốt công tác cấp giấy phép xây dựng để quản lý phát triển nhà ở. Đối với khu vực nông thôn, từng bước thực hiện việc phát triển nhà ở tuân thủ quy hoạch, hình thành các điểm dân cư nông thôn có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo đảm phù hợp mục tiêu chương trình xây dựng nông thôn mới.

Về khoa học, công nghệ, vật liệu xây dựng

(VLXD), ứng dụng công nghệ hiện đại trong thiết kế, xây dựng nhà ở, phát huy thế mạnh khai thác nguồn tài nguyên, vật liệu địa phương; xây dựng chính sách ưu đãi, hỗ trợ cho các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh hoặc sử dụng VLXD sẵn có của địa phương, VLXD mới tiết kiệm năng lượng, vật liệu xây không nung, vật liệu tái chế để phát triển nhà ở; tăng cường công tác quản lý chất lượng trong thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng nhà ở, bảo đảm các công trình nhà ở, kể cả các nhà ở do dân tự xây đạt yêu cầu về chất lượng, an toàn trong sử dụng.

Về chính sách phát triển thị trường nhà ở và quản lý sử dụng nhà ở, chú trọng thực hiện công tác dự báo nhu cầu, lập kế hoạch phát triển nhà ở, trong đó có chỉ tiêu bắt buộc phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 5 năm và hàng năm của tỉnh và của từng huyện, thị xã, thành phố; triển khai các chính sách nhà ở do Chính phủ ban hành, nghiên cứu quy định cụ thể hóa phù hợp với đặc thù tỉnh nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, thuê mua, đa dạng hóa cơ cấu diện tích, quy mô, giá thành căn hộ, đa dạng hóa hình thức và thời hạn sở hữu nhà ở.

Về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, ưu tiên đầu tư trước hạ tầng kỹ thuật đặc biệt là hạ tầng

giao thông, cấp thoát nước làm tiền đề thu hút đầu tư, kết hợp với chỉnh trang bộ mặt đô thị, nông thôn; thực hiện xã hội hóa đầu tư các công trình hạ tầng xã hội thông qua các cơ chế, chính sách khuyến khích, ưu đãi; huy động sự tham gia của cộng đồng và các doanh nghiệp đóng góp xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Về công tác tuyên truyền, vận động, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động các tầng lớp dân cư thay đổi phương thức, tập quán từ sở hữu chuyển sang hình thức thuê nhà, từ hình thức ở nhà riêng lẻ chuyển sang căn hộ chung cư để phù hợp với điều kiện thu nhập của hộ gia đình, cá nhân và cuộc sống đô thị; phát động phong trào, có tổ chức để phát huy sức mạnh cộng đồng trong phát triển nhà ở đặc biệt là hỗ trợ các đối tượng chính sách xã hội, các hộ nghèo khu vực đô thị, nông thôn cải thiện chỗ ở, khuyến khích các hình thức liên kết, hợp tác phát triển nhà ở theo mô hình hợp tác xã nhà ở.

Ngoài ra, Quyết định này còn quy định trách nhiệm của các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình triển khai Kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2013 - 2015.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

(Xem toàn văn tại www.quangninh.gov.vn)

Hội nghị thẩm định Quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình đến năm 2030

Ngày 16/5/2013, tại Hà Nội, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị thẩm định Quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình đến năm 2030. Tham dự Hội nghị có lãnh đạo Sở Xây dựng các tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình; các thành viên Hội đồng thẩm định là đại diện của các Bộ, ngành Trung ương và các hội nghề nghiệp, các Cục, Vụ chức năng thuộc Bộ Xây dựng. Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Đình Toàn chủ trì Hội nghị

Trình bày tóm tắt báo cáo thuyết minh của đồ án, đại diện của đơn vị tư vấn - Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị & nông thôn (VIAP) cho biết: Vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình là khu vực giáp ranh giữa 02 tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình, bao gồm 06 huyện: Hương Khê, Cẩm Xuyên, Kỳ Anh (tỉnh Hà Tĩnh) và Tuyên Hóa, Minh Hóa, Quảng Trạch (tỉnh Quảng Bình). Đây là vùng có lợi thế về địa kinh tế và tiềm năng phát triển du lịch. Trong vùng có các khu kinh tế (KKT) biển Vũng Áng, Hòn La, và KKT cửa khẩu Cha Lo - là điểm đầu của tuyến kinh tế Đông - Tây, là địa bàn trực tiếp chia sẻ lợi ích, liên kết hợp tác giữa các tỉnh trong vùng và với các quốc gia láng giềng (Lào, Thái Lan), cùng với các khu nghỉ dưỡng, bãi tắm biển tại Thiên Cẩm, Cửa Nhượng, Kỳ Ninh, Đèo Con, Hòn La; hồ Kẻ Gỗ...

Trên cơ sở các văn bản pháp lý liên quan, đặc biệt là Nghị quyết số 39-NQ/TW của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an ninh quốc phòng vùng Bắc Trung bộ và duyên hải Trung bộ đến năm 2020, và Quyết định số 61/2008/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội dải ven biển miền Trung Việt Nam đến năm 2020, VIAP đã phối hợp cùng UBND và các Sở ngành liên quan của hai tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình lập đồ án Quy hoạch, trong đó phân tích rõ ranh giới lập quy hoạch,



Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn phát biểu kết luận Hội nghị

động lực phát triển, đề xuất các vấn đề cơ bản vùng cần giải quyết, từ đó đưa ra dự báo phát triển vùng theo từng giai đoạn (2010 - 2020; 2020 - 2030).

Trong đồ án này, VIAP đã thể hiện rõ tầm nhìn của quy hoạch vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình là phát triển bền vững; khai thác thế mạnh biển, hệ thống cửa khẩu quốc tế và quốc gia (Cha Lo) để trở thành một trong những vùng cửa ngõ hướng ra biển Đông của các nước ASEAN nằm sâu trong lục địa; xây dựng hệ thống đô thị phát triển bền vững; xây dựng một vùng du lịch chất lượng cao, giàu bản sắc, gắn liền việc gìn giữ văn hóa dân tộc với bảo vệ môi trường tự nhiên; phát huy tối đa các đặc trưng về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của hai tỉnh.

Mục tiêu của đồ án nhằm cụ thể hóa các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của vùng Bắc Trung Bộ, các chiến lược phát triển ngành và quốc gia và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của hai tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình; tạo không gian liên kết kinh tế, đáp ứng các yêu cầu về an ninh, quốc phòng của quốc gia và khu vực; định hướng tổ chức không gian đô thị cùng hệ thống cơ sở hạ tầng liên vùng gắn với các giải pháp bảo vệ môi trường phát triển bền

vững; làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai thực hiện các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và thực hiện công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn.

Để thực hiện các mục tiêu chiến lược này, Quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình hướng tới giải quyết một số vấn đề cơ bản như: đề xuất định hướng phát triển không gian liên kết lãnh thổ, bao gồm các hành lang kinh tế, các khu vực chủ đạo phát triển với vai trò đặc biệt của phát triển kinh tế biển và kinh tế cửa khẩu, hệ thống đô thị và điểm dân cư nông thôn; giải quyết bài toán giao thông Đông - Tây với các tuyến đường bộ cao tốc, đường sắt kết nối vào mạng lưới quốc gia, biến vị thế của hành lang thành các điều kiện phát triển cho các khu vực đô thị, khu dân cư và phát triển thương mại dịch vụ dọc tuyến; tổ chức lại không gian các trung tâm tăng trưởng (phát triển các KKT, Khu công nghiệp gắn với vùng nguyên liệu; phát triển các trung tâm du lịch gắn với biển và các khu bảo tồn thiên nhiên; phát triển các đô thị gắn với các hành lang kinh tế, phân bố hệ thống đô thị phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc thù của địa hình khu vực...); đề xuất tổng quát về phát triển các khung giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối trên toàn vùng, xác định các công trình có cấp độ quốc gia hoặc liên vùng, hoặc nội vùng với mục tiêu đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế xã hội và bảo vệ môi trường. Trong các định hướng này, đồ án đã đặc biệt chú trọng tới các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu và nước biển dâng (lựa chọn cao độ nền trên cơ sở khoa học, phù hợp với đặc điểm điều kiện tự nhiên của vùng ven biển; kiến trúc công trình hướng tới tiêu chí gọn nhẹ bền vững, có khả năng chịu được gió bão và các yếu tố khí hậu thay đổi).

Nhận xét về đồ án, các ủy viên phản biện và thành viên Hội đồng thẩm định đều nhất trí với tính cấp thiết của đồ án, đồng thời đánh giá cao các nỗ lực của đơn vị tư vấn trong việc hoàn thành đồ án, bởi đây là một đồ án phức tạp,

phạm vi rộng và ranh giới khó xác định. Bên cạnh đó, các thành viên Hội đồng thẩm định cũng đóng góp một số ý kiến để VIAP bổ sung hoàn chỉnh đồ án (nghiên cứu thêm tuyến giao thông đường bộ và đường sắt, chú ý tới đặc điểm đây là tuyến ngắn nhất liên kết với Lào và Đông Bắc Thái Lan). Về định hướng phát triển kinh tế, các địa phương cũng cần đảm bảo gắn kết việc phát triển với vấn đề an ninh quốc phòng, bảo vệ chủ quyền biển. Về định hướng phát triển du lịch, Hội đồng đề nghị VIAP nghiên cứu làm rõ hơn sự kết nối tuyến du lịch ngoại vùng và liên tỉnh, với những địa danh như khu du lịch văn hóa Nguyễn Du (Hà Tĩnh), Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng (Quảng Bình)... để phát huy hơn nữa thế mạnh du lịch của toàn vùng.

Phát biểu kết luận Hội nghị, Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn nhất trí với ý kiến của các thành viên Hội đồng, đề nghị VIAP làm rõ thêm tính liên kết trong đồ án; bổ sung sơ đồ bảng biểu nhằm tăng tính tổng hợp của các thông tin và số liệu trong đồ án, bổ sung quy chế quản lý quy hoạch với những đề xuất cụ thể. Theo Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn, để tạo động lực phát triển vùng - cụm đô thị, UBND các tỉnh cần tập trung đầu tư, trước hết là cần lập quy hoạch xây dựng các cụm đô thị động lực thúc đẩy phát triển tuyến dải ven biển và các trục hành lang Đông Tây. Bên cạnh đó, cũng cần lưu ý là quy hoạch các ngành, lĩnh vực phải gắn với chiến lược bảo vệ an ninh quốc phòng; cần có chính sách bảo vệ và khai thác nguồn tài nguyên dự trữ quốc gia; đồng thời cần xây dựng các cơ chế chính sách cho việc liên kết trong vùng, tạo hành lang pháp lý cho quản lý và phát triển vùng theo đúng định hướng quy hoạch đã xác định.

Thứ trưởng Nguyễn Đình Toàn đề nghị VIAP phối hợp với UBND hai tỉnh sớm hoàn thiện đồ án và Dự thảo tờ trình của đồ án để Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt.

Lệ Minh

Hội nghị đóng góp ý kiến cho Đề án Quy hoạch chung thị xã Gia Nghĩa (tỉnh Đắk Nông)

Ngày 24/5/2013, tại cơ quan Bộ Xây dựng, Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh đã chủ trì Hội nghị đóng góp ý kiến cho đề án Quy hoạch chung thị xã Gia Nghĩa (tỉnh Đắk Nông) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 - đề án do Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông làm chủ đầu tư. Tham dự Hội nghị về phía địa phương có Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông Đặng Gia Dũng; đại diện UBND thị xã Gia Nghĩa; đại diện đơn vị tư vấn - Jina Architects Co.Ltd (Hàn Quốc). Hội nghị còn có sự tham gia của lãnh đạo một số Cục, Vụ chức năng Bộ Xây dựng.

Theo ông Đặng Gia Dũng, đề án quy hoạch chung thị xã Gia Nghĩa đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Công ty tư vấn Jina Architects (Hàn Quốc) và đơn vị tư vấn phụ là Viện Quy hoạch phát triển nông thôn thuộc Viện Kiến trúc, Quy hoạch đô thị và nông thôn - Bộ Xây dựng phối hợp thực hiện, trong quá trình thực hiện đã tổ chức báo cáo 06 lần, lấy ý kiến, tiếp thu chỉnh sửa, đảm bảo chất lượng và tiến độ thực hiện. Căn cứ quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, và ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Nông tại công văn số 40/HĐND ngày 18/3/2013 về việc tổng hợp ý kiến của đại biểu HĐND tỉnh thông qua Đề án Quy hoạch chung thị xã Gia Nghĩa, UBND tỉnh Đắk Nông báo cáo và xin ý kiến của Bộ Xây dựng đối với nội dung Đề án quy hoạch.

Báo cáo tóm tắt quá trình thực hiện cũng như nội dung đề án, đại diện đơn vị tư vấn đã nêu bật mục tiêu cơ bản của đề án - Xây dựng thị xã Gia Nghĩa trở thành đô thị hiện đại, xanh, sạch đẹp, đậm đà bản sắc văn hóa riêng vùng Nam Tây Nguyên. Phạm vi nghiên cứu của đề án là 75,458 ha - tăng 2,6 lần so với diện tích thị xã Gia Nghĩa cũ, bao gồm thị xã Gia Nghĩa cũ, xã Quảng Thành, Đắk R'Moan, Đắk Wer,



Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh chủ trì Hội nghị Nhân Cơ, Nhân Đạo. Trường Xuân, Đắk Ha và Đắk Nia.

Trong đề án, phía tư vấn đã phân tích khá kỹ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật của Gia Nghĩa. Theo đó, Gia Nghĩa là trung tâm tỉnh lỵ tỉnh Đắk Nông, là trung tâm dịch vụ - du lịch của vùng, gắn kết với tuyến du lịch “ Con đường xanh Tây Nguyên”. Chiến lược của đề án là phát triển Gia Nghĩa, với những ưu thế như khí hậu ôn hòa quanh năm, tiềm năng khoáng sản lớn, thảm cây xanh trong thị xã rất phong phú, trở thành đô thị sinh thái, công nghiệp và du lịch qua 03 giai đoạn: Giai đoạn I (đến năm 2030) trở thành đô thị công nghiệp, thông qua khai thác các điều kiện tự nhiên, nông lâm sản và khai thác quặng; Giai đoạn II (từ 2030 - 2050): từ đô thị công nghiệp trở thành đô thị công nghiệp cao dựa trên sự tích lũy các nguồn lực như nguồn vốn, nguồn nhân lực, công nghệ và văn hóa; Giai đoạn III (sau 2050): Gia Nghĩa sẽ trở thành đô thị công nghiệp hiện đại gắn với du lịch phát triển.

Trên cơ sở phân tích và đánh giá hiện thực phát triển của thị xã, đề án đã đưa ra các chỉ tiêu phát triển; đề xuất định hướng sử dụng đất, định hướng phát triển không gian đô thị và hạ tầng kỹ thuật; đánh giá môi trường chiến lược (trong đó chú trọng tới việc bảo vệ môi trường nước, không khí, đất, phòng chống tai biến môi

trường, bởi Gia Nghĩa được xác định trong quy hoạch là trung tâm công nghiệp bô xít quốc gia).

Đại diện Cục Phát triển Đô thị, Cục Hạ tầng Kỹ thuật, Vụ Kiến trúc Quy hoạch - Bộ Xây dựng đều nhất trí đánh giá cao tính nghiêm túc và khoa học của đơn vị tư vấn trong công tác lập đồ án. Đồ án đã thực hiện tốt nhiệm vụ quy hoạch, thông qua việc đáp ứng các nhu cầu thực tiễn của địa phương kết hợp với kinh nghiệm nước ngoài, với phương hướng tiếp cận quá trình lập quy hoạch trên cơ sở pháp lý của pháp luật Xây dựng Việt Nam; lồng ghép tốt quy hoạch tổng thể với quy hoạch chiến lược, bao gồm các chiến lược công nghiệp hóa ngành khai khoáng bô xít, chiến lược quản lý rừng cao nguyên, chiến lược phát triển kinh tế xã hội, chiến lược bảo vệ môi trường. Hội nghị cũng ghi nhận một số ý kiến đóng góp để tư vấn nghiên cứu hoàn thiện thêm như phương án chuyển đổi nghề cho người dân để chỉ số tăng dân số đưa ra có căn cứ khoa học và hợp lý; một số vấn đề liên quan tới giao thông, chỉ tiêu cấp nước, bảo vệ nguồn nước cần nghiên cứu thêm; làm rõ hơn mối quan hệ vùng tỉnh cũng như sự gắn kết giữa khu vực nông thôn và

nội thị trong phạm vi quy hoạch.

Kết luận Hội nghị, Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh đánh giá cao nỗ lực, phương pháp làm đồ án của UBND tỉnh Đắk Nông và đơn vị tư vấn, và sự phối hợp hiệu quả giữa tư vấn trong nước với tư vấn nước ngoài. Bên cạnh đó, Thứ trưởng lưu ý tỉnh và đơn vị tư vấn nghiên cứu làm rõ thêm một số vấn đề trong đồ án, để tăng thêm tính thuyết phục của đồ án. Về đánh giá hiện trạng, đồ án thiên về mô tả, nên cần bổ sung thêm đánh giá tổng quan. Về phát triển dân số - cần thể hiện rõ mối quan hệ giữa thị xã và toàn tỉnh. Thứ trưởng cũng đề nghị phía tư vấn làm rõ quan điểm “Chiến lược cao nguyên xanh” - một quan điểm rất mạnh dạn, rất táo bạo song cũng nhiều thử thách.

Bày tỏ sự đồng thuận với các ý kiến đóng góp cho đồ án quy hoạch chung thị xã Gia Nghĩa từ phía các ban ngành liên quan, Thứ trưởng Phan Thị Mỹ Linh đề nghị UBND tỉnh Đắk Nông chỉ đạo tư vấn nghiêm túc tiếp thu, nghiên cứu và hoàn thiện đồ án trong thời gian sớm nhất.

Lê Minh

VỀ VIỆC THÚC ĐẨY KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG SINH THÁI Ở LIÊN BANG NGA

Kiến trúc bền vững về sinh thái là một chủ đề rất phong phú có ảnh hưởng đến thực tế các quá trình thiết kế, xây dựng, khai thác sử dụng và quản lý các tòa nhà ở cả đô thị và các khu định cư, phù hợp với khái niệm phát triển bền vững. Vấn đề xây dựng sinh thái chưa có định nghĩa thống nhất và khái niệm này cũng chưa có trong pháp luật. Tổng kết lại các quan điểm khác nhau, có thể thấy có 3 mục tiêu cơ bản, gồm:

- Mục tiêu sinh thái: Giảm thiểu tác động tới môi trường xung quanh; tiết kiệm tài nguyên trong quá trình xây dựng, khai thác và phá dỡ các tòa nhà, cũng như trong sản xuất vật liệu xây dựng

- Mục tiêu kinh tế: Giảm thiểu chi phí trong

xây dựng, khai thác và sửa chữa các tòa nhà, cũng như khả năng thay đổi công năng của tòa nhà cho phù hợp với những điều kiện thay đổi trong vòng đời của tòa nhà đó.

- Mục tiêu văn hóa - xã hội: Bảo đảm sự tiện nghi và an toàn cao nhất cho con người, hình thành môi trường sống thân thiện, hướng tới con người.

Trong hệ thống pháp luật hiện hành của Nga có những cơ chế cho việc thực hiện mục tiêu xây dựng sinh thái, bao gồm những công cụ mang tính khuyến khích và bắt buộc áp dụng.

Pháp luật về sinh thái đã xuất hiện ở Nga từ khá sớm, vào cuối thập niên 1950 - đầu thập

niên 1960. Nếu chỉ nói về giai đoạn hiện nay, có 4 hệ thống văn bản chính thức quy định các yêu cầu về sinh thái đối với hoạt động xây dựng công trình, đó là:

- Luật số 7-F3 “Về bảo vệ môi trường xung quanh” có hiệu lực từ ngày 10/1/2002 và các văn bản hướng dẫn thi hành, trong đó quy định về các yêu cầu cho từng giai đoạn trong vòng đời của một công trình - từ bố trí mặt bằng, thiết kế, xây dựng, vận hành, cho tới khi kết thúc khai thác công trình.

- Luật Quy hoạch đô thị Liên bang Nga năm 2004 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật này và các văn bản hướng dẫn thi hành đã quy định về các yêu cầu đối với hồ sơ thiết kế và xây dựng. Trong Luật này có riêng một chương về “Bảo vệ môi trường xung quanh” - mới đây đã bổ sung thêm các yêu cầu về sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả đối với các công trình. Luật Quy hoạch đô thị cũng quy định các yêu cầu về nghiên cứu lập quy hoạch thành phố, quận huyện và các khu định cư.

- Luật số 261-F3 “Về tiết kiệm năng lượng và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng” ban hành ngày 23/11/2009 và các văn bản dưới luật, đề ra yêu cầu về sử dụng năng lượng hiệu quả trong các công trình nhà ở và các yêu cầu về hiệu suất thiết bị chiếu sáng; quy định cách tính lượng điện tiêu thụ... Mặc dù đây là văn bản luật đầu tiên điều chỉnh về hiệu quả năng lượng, song được nhiều người hy vọng, xu hướng tiết kiệm năng lượng sẽ ngày càng phát triển trong thời gian tới.

- “Luật về điều chỉnh kỹ thuật” của Liên bang Nga quy định: Các công trình xây dựng cần phải phù hợp với các yêu cầu bắt buộc cũng như tự nguyện. Trong các quy định kỹ thuật có các yêu cầu bắt buộc và cũng có thể có các yêu cầu mang tính tự nguyện.

Hiện nay, về lĩnh vực xây dựng sinh thái, tại Nga đang áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế như LEED (Mỹ), BREEAM (Anh), DGNB (Đức) - là các hệ thống chứng nhận tự nguyện về “tiêu

chuẩn công trình xanh” và “Quy chuẩn công trình xanh”.

Các hệ thống chứng nhận của Nga cơ bản đều hướng tới các tiêu chuẩn quốc tế LEED hay BREEAM; điều này ít nhiều đã gây ngạc nhiên, bởi vì tất cả các hệ thống chứng nhận của nước ngoài khởi đầu đều được xây dựng như những hệ thống quốc gia dựa trên các luật, các tiêu chuẩn và quy tắc của từng địa phương. Nhược điểm căn bản của LEED khi áp dụng tại Nga là không phù hợp với các tiêu chuẩn của Nga; mọi kết quả cần tính lại theo các tiêu chuẩn của Mỹ. Nhược điểm cơ bản khi áp dụng BREEAM tại Nga là chứng nhận của BREEAM không phải trên cơ sở các tiêu chuẩn châu Âu, mà là các tiêu chuẩn và quy chuẩn của Anh.

DGNB được xây dựng trên cơ sở các tiêu chuẩn xây dựng của Đức (DIN) và của châu Âu (EN), phù hợp với các tiêu chuẩn xây dựng Nga. Ngay từ thế kỷ XIX, DIN đã có ảnh hưởng sâu sắc tới các tiêu chuẩn xây dựng của nước Nga thời đó. Hiện tại, phần lớn các tiêu chuẩn xây dựng của Nga, Đức và châu Âu đều phù hợp nhau. Nước Nga hiện đại đang trải qua giai đoạn chuyển đổi sang phần lớn các tiêu chuẩn châu Âu, mà phần lớn các tiêu chuẩn châu Âu dựa trên hệ thống tiêu chuẩn của Đức. Bởi vậy, DGNB với tính chất là cơ sở để xây dựng hệ thống chứng nhận của Nga để được tiếp nhận hơn cả. DGNB đánh giá tính bền vững sinh thái của môi trường có tính đến vòng đời.

Hội đồng Xây dựng xanh đã lựa chọn DGNB làm cơ sở cho hệ thống chứng chỉ Nga. Hội đồng nghiên cứu hệ thống đánh giá tính bền vững của môi trường đối với các công trình để ở. Hệ thống này nhận được sự tán thành của Hội Kiến trúc sư Nga, Bộ Phát triển vùng Liên bang Nga, Hội đồng về phát triển bền vững DGNB của Đức.

Tại Đức, luật về tính bền vững sinh thái trong xây dựng, phát triển bền vững về mặt sinh thái, sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả đã triển khai từ khá lâu, một loạt chương trình hỗ

trợ các dự án xanh được thực hiện. Yêu cầu sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả trong các tòa nhà và công trình có từ năm 1977. Mục tiêu nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm của nhà ở do Ngân hàng Tái thiết Đức (KfW) đưa ra được tài trợ bởi ngân sách Liên bang dành cho các dự án sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả. Những khoản vốn lớn được đầu tư cho lĩnh vực xử lý chất thải. Về mặt này, luật của Nga chưa thể so với luật của các nước phương Tây.

Nga vẫn có động thái xem xét nghiên cứu các biện pháp nhằm tăng cường tính bền vững sinh thái trong xây dựng. Sự tăng cường - ở thời điểm hiện tại - hướng tới việc sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả, giảm nhu cầu tiêu thụ năng lượng. Xu hướng trên bắt đầu phát triển từ năm 2008, khi nhiệm vụ giảm 40% nhu cầu tiêu thụ năng lượng được đặt ra cho Chính phủ. Để giải bài toán trên, rất nhiều văn bản tiêu chuẩn đã được thông qua, chẳng hạn, luật về sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả. Trong quá trình thực thi luật, một số biện pháp như sau đã được nghiên cứu nhằm thúc đẩy xây dựng phát triển bền vững:

- Sự hỗ trợ từ ngân sách Liên bang cho ngân sách của các chủ thể trong Liên bang nhằm thực hiện chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (Nghị định số 746 ngày 5/9/2011 của Chính phủ Liên bang Nga);
- Các điều kiện đặc biệt cấp tín dụng đầu tư cho các doanh nghiệp nhằm hiện đại hóa dây chuyền sản xuất về mặt kỹ thuật, hoặc xây dựng các công trình đạt hiệu quả cao về sử dụng năng lượng tiết kiệm;
- Chính sách ưu đãi hoặc không phải chịu thuế dành cho vốn/tài sản của công trình đạt hiệu quả sử dụng năng lượng tiết kiệm cao;
- Hệ số đặc biệt về khấu hao thiết bị sử dụng năng lượng hiệu quả cũng như tái tạo năng lượng, từ đó dẫn tới việc giảm thuế;
- Trách nhiệm về mặt hành chính khi vi phạm các yêu cầu sử dụng năng lượng tiết kiệm

và hiệu quả, được quy định trong Luật xử phạt vi phạm hành chính.

Sử dụng hiệu quả năng lượng tiết kiệm là khía cạnh quan trọng nhất, song không phải duy nhất của tính bền vững sinh thái trong xây dựng. Xây dựng bền vững về mặt sinh thái trước tiên là xây dựng một cách tổng thể và đạt chất lượng để có thể thiết lập không gian sống tiện nghi, lành mạnh, an toàn và hiệu quả cho con người. Mục tiêu của kiến trúc bền vững về mặt sinh thái là xây dựng và củng cố:

- Các giá trị văn hóa: những phong tục tập quán của vùng; quan hệ tương tác với không gian lịch sử; thiết lập “nơi đáng sống”;
- Các giá trị xã hội: nâng cao giá trị con người, giảm bớt tội phạm;
- Các giá trị kinh tế: gia tăng giá trị tài sản; thu hồi vốn nhanh;
- Các giá trị nhu cầu: nâng cao năng suất lao động cũng như sự hài lòng về công việc; cải thiện sức khỏe, trình độ... cho người dân;
- Các giá trị môi trường: duy trì tính đa dạng sinh thái; cải thiện sức khỏe, giảm thiểu chất thải và khí thải CO₂;

Hội đồng xây dựng xanh của Nga đề xuất những biện pháp sau nhằm tăng cường tính bền vững sinh thái trong xây dựng của Nga:

- Khuyến khích sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả trong tất cả các dự án liên quan tới ứng dụng các tiêu chuẩn xây dựng bền vững về mặt sinh thái;
- Tăng cường không chỉ lĩnh vực sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả, mà là tất cả các dự án liên quan tới ứng dụng các tiêu chuẩn bền vững sinh thái;
- Yêu cầu chứng nhận bền vững sinh thái bắt buộc khi xây dựng các công trình đáp ứng nhu cầu quốc gia và cộng đồng;
- Yêu cầu chứng nhận bền vững sinh thái bắt buộc của các công trình bất động sản mang tính phúc lợi xã hội như trường học, bệnh viện...;
- Đưa vào các dự thảo văn bản luật về chi phí khai thác công trình xây dựng trong suốt

vòng đời của công trình (khoảng 50 năm);

- Yêu cầu chúng nhận bền vững sinh thái bắt buộc khi đưa ra các gói hỗ trợ của nhà nước;

- Tài trợ trực tiếp cho các dự án bền vững sinh thái (từ ngân sách và các quỹ mục đích);

- Áp dụng tín dụng ưu đãi và điều chỉnh lãi suất đối với tín dụng, với điều kiện ứng dụng các tiêu chuẩn bền vững sinh thái;

- Sự hỗ trợ đầu tư của nhà nước trong sản xuất vật liệu xây dựng và các thiết bị bền vững sinh thái;

- Các ưu đãi về thuế, ưu đãi hải quan, ưu đãi về thuế suất đối với các dự án bền vững sinh thái nói chung chứ không chỉ trong phạm vi năng lượng tiết kiệm hiệu quả;

Những biện pháp hàng đầu có thể tác động nhanh chóng tới tính bền vững sinh thái trong xây dựng là:

- Tăng cường các yêu cầu đấu thầu xây dựng các công trình có tính bền vững sinh thái;

- Thông qua đấu thầu, khuyến khích áp dụng các sản phẩm bền vững sinh thái của các doanh nghiệp;

- Chuyển từ cách đánh giá dựa trên m² sàn nhà sang đánh giá vòng đời công trình, có tính tới giá thành khai thác và sửa chữa công trình.

Cần phát triển tất cả các xu hướng một cách cân đối, khuyến khích tổng thể sự phát triển bền vững về mặt sinh thái, khi đó - những công trình bền vững về mặt sinh thái, những công trình xanh thực sự sẽ xuất hiện.

A.Remizov

Nguồn: Tạp chí “Xây dựng nhà ở Nga”

số 1/2013

ND: Lê Minh

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

Đại 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 chính 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 quần 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 nổi cộm

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 đối 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 thuê 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

Những nguyên nhân dẫn tới khó khăn trong việc huy động tiền vốn nhà đất ở Trung Quốc và biện pháp giải quyết

Điều chỉnh chính sách vĩ mô là điều chỉnh cơ bản chủ yếu trên thị trường nhà đất năm 2011 của Trung Quốc. CPI ở mức cao, ngân hàng qua nhiều lần liên tục tăng lãi suất và nâng cao tỷ lệ dự trữ bắt buộc đã khiến cho các doanh nghiệp phát triển nhà đất bị ảnh hưởng nghiêm trọng ở các mặt lưu thông tiền vốn và phát hành trái phiếu trên thị trường. Con đường lưu thông tiền vốn bị thắt chặt nghiêm trọng, sau này có lẽ càng thiếu tiền vốn hơn; đồng thời, các thành phố lớn và thành phố trung tâm thực hiện chính sách thắt chặt trên thị trường nhà đất, đại đa số các khách hàng có tiềm lực đều bị từ chối, các doanh nghiệp phát triển nhà đất phải ngừng triển khai các dự án mới, chính sách hạn chế tiêu thụ nhà ở đô thị tuyến hai và ba cũng được đưa vào thời gian biểu của các ngành chính quyền. Điều này lại càng gây thêm ảnh hưởng nặng nề về mặt tiền vốn cho các doanh nghiệp phát triển nhà đất, khiến cho các doanh nghiệp này sẽ càng thêm thiếu vốn trong tương lai.

I - Nguyên nhân chính sách dẫn tới thiếu hụt tiền vốn

Những khó khăn trên thị trường tiền vốn nhà đất liên quan mật thiết và trực tiếp với bối cảnh chính sách, bối cảnh Nhà nước điều chỉnh thị trường nhà đất. Do chính sách tăng cường thắt chặt, nguồn tiền vốn của ngành nhà đất ngày càng thêm khó khăn. Chính sách điều chỉnh vĩ mô vẫn tiếp tục được thực hiện. Đối với ngành nhà đất, Chính phủ Trung Quốc tiếp tục thực hiện chính sách chặt chẽ về đất đai và tín dụng, điều chỉnh sự phát triển của ngành nhà đất thông qua đất đai và tín dụng. Các chính sách thắt chặt tín dụng liên tục ra đời đã hạn chế sự giúp đỡ tiền vốn của hệ thống tín dụng dành cho ngành nhà đất. Đứng trước ảnh hưởng của chính sách điều chỉnh, ngành nhà đất thiếu tiền vốn, buộc phải tìm con đường huy động tiền

vốn đa nguyên hóa.

II - Nguyên nhân chủ quan của ngành nhà đất dẫn tới thiếu hụt tiền vốn

Sự phát triển của ngành nhà đất dựa quá nhiều vào ngân hàng. Doanh nghiệp phát triển nhà đất chưa coi trọng tìm tòi, sáng tạo ra con đường huy động tiền vốn mới. Một số đặc điểm riêng của ngành nhà đất cũng góp phần khiến cho thị trường nhà đất càng khó khăn về tiền vốn.

1 - Doanh nghiệp phát triển nhà đất thường không có năng lực cạnh tranh huy động tiền vốn thông qua nhiều con đường.

Vì trong một thời gian dài, thị trường nhà đất trong nước là thị trường bên mua, doanh nghiệp nhà đất dựa vào việc bán trước những nhà ở thương phẩm để thu hồi phần lớn tiền vốn trước thời hạn; thông qua ứng vốn công trình, kéo dài thời điểm chi tiền mặt cho công trình xây dựng, tiền vốn không bị khan hiếm trong phần lớn thời gian, thiếu ý thức về khủng hoảng tiền vốn huy động. Tiền vốn của các doanh nghiệp phát triển nhà đất chủ yếu được giải quyết thông qua khoản vay ngân hàng. Hệ thống ngân hàng là nguồn vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của phần lớn các doanh nghiệp phát triển nhà đất, vốn vay ngân hàng là con đường huy động tiền vốn chủ yếu nhất, thường thấy nhất của doanh nghiệp phát triển nhà đất. Thông qua các phương thức như thế chấp đất đai, thế chấp công trình đang xây dựng..., hầu hết các doanh nghiệp phát triển nhà đất đều vay vốn tín dụng từ ngân hàng. Chức năng thu xếp tiền vốn của nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ phụ thuộc vào ban tài vụ. Ngoài công tác tài vụ thường ngày, ban tài vụ doanh nghiệp chỉ có thể làm việc một cách đơn giản với ban tín dụng của ngân hàng, cơ bản không có ý thức và năng lực thu xếp tiền vốn qua nhiều con đường.

2 - Cơ cấu tiền vốn của doanh nghiệp

phát triển nhà đất không hợp lý.

Nguồn vốn của doanh nghiệp phát triển nhà đất thường là vốn tự có, khoản vay ngân hàng và các loại tiền vốn khác, tiền vốn tự tập trung được và các loại tiền vốn khác có tỷ lệ lớn nhất. Tiền vốn tự tập trung được thường là tiền vốn của doanh nghiệp, các loại tiền vốn khác là khoản đầu tư thu hồi được nhờ bán trước nhà đất và khoản vốn công trình ứng trước của một phần rất lớn doanh nghiệp thi công công trình. Phân tích các nguồn vốn trên, tiền vốn phát triển nhà đất rõ ràng là khoản vốn vay ngân hàng. Trong thực tế, cũng có nhiều ngân hàng cho doanh nghiệp thi công vay vốn, nhưng khoảng gần 60% số tiền vốn thu hồi được thông qua bán trước nhà ở thương phẩm vẫn là khoản vốn ngân hàng cho người mua nhà vay theo hợp đồng hoặc khoản vốn vay của quỹ tiết kiệm nhà ở. Doanh nghiệp phát triển nhà đất thường phụ thuộc nhiều vào ngân hàng. Vì vậy, hễ thị trường ảm đạm, tín dụng bị thắt chặt, doanh nghiệp phát triển nhà đất sẽ khó tồn tại.

Theo quan điểm trong ngành ngân hàng, doanh nghiệp phát triển nhà đất đang “tống tiền” ngân hàng. Thực ra, xét về một ý nghĩa nào đó, khoản vốn vay ngân hàng cũng trói buộc doanh nghiệp. Như vậy, cơ cấu tiền vốn rất bất lợi đối với doanh nghiệp phát triển nhà đất. Mặt khác, đây cũng không phải là chuyện tốt đẹp gì đối với ngành ngân hàng. Trong bối cảnh tỷ lệ chứng khoán hóa tài sản của ngành nhà đất Trung Quốc thấp một cách nghiêm trọng như hiện nay, không có biện pháp phân tán rủi ro khoản vốn vay nhà đất. Giá thành tiền vốn lưu thông tương đối thấp và tiêu chuẩn vay vốn ngân hàng dễ khiến cho doanh nghiệp lợi dụng đòn bẩy tín dụng ngân hàng để kinh doanh. Cùng với việc tăng thêm rủi ro tài vụ cho doanh nghiệp, điều này còn thêm rủi ro vi phạm hợp đồng và rủi ro đầu tư đầu cơ tương đối cao khi thị trường quá nóng đối với doanh nghiệp vay vốn, giá nhà đất sẽ tụt mạnh nếu bong bóng bị vỡ, số nhà đất được đem ra làm vật thế

chấp sẽ mất nhiều giá trị.

3 - Tình hình phát triển hiện nay của thị trường có một khoảng cách nhất định với quy tắc hiện hành của ngành, đó cũng là nguyên nhân dẫn tới khó khăn tiền vốn.

Nhà đất và tài chính có mối liên hệ mật thiết với nhau. Ngành tài chính đòi hỏi dự án nhà đất phải có đủ chứng từ về đất đai, quy hoạch, thi công; đồng thời còn yêu cầu tỷ lệ tiền vốn tự có của doanh nghiệp phát triển nhà đất phải chiếm 35% tổng số vốn đầu tư của dự án. Do đất đai ngày càng khan hiếm và tiến trình đô thị hóa, chi phí cho đất đai mà các doanh nghiệp phát triển nhà đất có được trong thực tế ngày càng cao, chi phí mua đất của các dự án nhà đất ở nhiều thành phố lớn và vừa đã chiếm 50% hoặc hơn 50% tổng mức đầu tư của dự án. Như vậy có nghĩa tiêu chuẩn đã được nâng cao nhiều đối với doanh nghiệp nhà đất, doanh nghiệp cũng không thể kinh doanh dự án nhà đất ngay cả khi họ có tỷ lệ vốn tự có chiếm 35% tổng mức đầu tư của dự án. Trong thể chế ngân hàng hiện nay, khoảng cách 15% giữa 35% và 50% bị bỏ trống, không được giúp đỡ về tiền vốn. Tình trạng này lại càng khốc liệt hơn nếu theo giá đất trên thị trường, doanh nghiệp nhà đất chỉ được vay vốn ngân hàng khi tiền vốn tự có của họ đạt được tiêu chuẩn 50%. Khoảng cách 15% - hậu quả trực tiếp của chính sách ngành ngân hàng lạc hậu so với tình hình thị trường - đã khiến cho các doanh nghiệp phát triển nhà đất càng thiếu vốn.

III - Con đường lưu thông tiền vốn không thông thoáng

Nói chung, các con đường lưu thông tiền vốn, trừ khoản vốn vay ngân hàng ra, đều không mấy khả quan. Con đường lưu thông tiền vốn trên thị trường nhà đất không hợp lý cũng khiến cho nguồn vốn bố trí không hợp lý. Ví dụ, tiền vốn cổ phần tự tập trung của doanh nghiệp nhà đất không phù hợp với loại hình đầu tư phát triển nhà đất. Tiền trong tay người mua nhà không đủ để cá nhân họ tiến hành dự án nhà

đất hoặc thành lập công ty nhà đất; mặt khác, do ngành nhà đất có lợi nhuận cao, nên nhiều người muốn đầu tư tiền vốn tư nhân vào ngành nhà đất nhưng không tìm ra con đường thuận lợi, kể cả một số công ty bảo hiểm, quỹ bảo hiểm xã hội cũng đều không thể đầu tư với quy mô lớn vào lĩnh vực phát triển nhà đất. Thiếu con đường đầu tư khiến cho mâu thuẫn mang tính cơ cấu trở nên vô cùng lớn. Thông thường, phương thức tham gia vào thị trường phát triển nhà đất lợi nhuận cao chỉ có thể là mua cổ phiếu của công ty nhà đất hoặc vay tiền vốn tư nhân với lãi suất cao. Nhưng thị trường chứng khoán thường có biến động lớn, nó trở nên khó nắm bắt hơn nếu chịu ảnh hưởng do biến động của chính sách và thông tin thị trường, mức biến động cùng kỳ của cổ phiếu trên thị trường nhà đất không những nhỏ hơn rất nhiều so với mức tăng trưởng giá trị của bất động sản, mà thậm chí còn bị thua lỗ nghiêm trọng, các khoản vốn vay tư nhân có rủi ro cao vì không có chữ tín. Vì xa rời quy định của pháp luật, doanh nghiệp nhà đất vay vốn hoặc người cho vay vốn có nhiều cơ hội bội tín.

Thắt chặt tiền vốn, doanh nghiệp nhà đất sẽ thu hồi tiền vốn đầu tư thông qua đẩy mạnh tiêu thụ. Nhưng chính sách “hạn chế mua” đã trực tiếp khiến cho thị trường nhà đất đô thị các thành phố lớn và vừa lắng xuống. Đối tượng của chính sách này chính là một số người có nhiều sức mua nhất như con buôn đầu cơ và những người đầu tư mua hơn hai, ba ngôi nhà. Một số công ty lớn có dự án nhà đất ở nhiều thành phố có thể linh hoạt, dùng số tiền vốn thu hồi được nhờ tiêu thụ nhà đất ở các thành phố tuyến hai và tuyến ba, bù đắp cho tiền vốn thiếu hụt của dự án nhà đất ở thành phố lớn và vừa. Nhưng văn kiện của Hội nghị thường vụ Quốc vụ viện quy định: “Các thành phố tuyến hai và tuyến ba có giá nhà tăng lên quá nhanh cũng cần phải áp dụng biện pháp hạn chế mua”. Chính phủ Trung Quốc đang dự thảo danh sách hạn chế mua nhà đất, các thành phố tuyến hai và tuyến

ba cũng nằm trong danh sách này. Điều này khiến cho diện tích nhà đất được tiêu thụ giảm hẳn, tình hình thị trường nhà đất trở nên bi đát, doanh nghiệp nhà đất càng khó thu hồi vốn. Trong tình hình khó thu hồi vốn nhờ vào tiêu thụ, tiền vốn của doanh nghiệp phát triển nhà đất càng bị thắt chặt hơn. Hạ thấp giá cả thúc đẩy tiêu thụ là phương thức thu hồi tiền vốn tốt nhất của doanh nghiệp nhà đất hiện nay. Nhưng đối với nhiều doanh nghiệp phát triển nhà đất, thà chọn ra các dự án thích hợp và bán lại cho đồng nghiệp còn hơn là giảm bớt giá cả để thúc đẩy tiêu thụ, nếu mức hạ giá quá lớn thì những người đã mua nhà trước đó sẽ yêu cầu trả lại nhà. Điều này sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng hơn đối với thị trường nhà đất. Trong lần điều chỉnh này, các doanh nghiệp nhà đất có thực lực thường bỏ qua thị trường nhà đất cũ, mà ra sức áp dụng biện pháp hạ giá tiêu thụ ở thị trường mới, hoặc áp dụng phương thức hạ giá biến tướng như trang trí sửa chữa miễn phí...

Trong tình hình thắt chặt con đường lưu thông tiền vốn truyền thống, các doanh nghiệp phát triển nhà đất chuyển hướng sang tiền vốn tín dụng. Tuy giá thành tiền vốn lưu thông tương đối cao, nhưng tín dụng nhà đất vẫn được ngành giám sát quản lý quan tâm đặc biệt. Đơn vị giám sát ngân hàng luôn luôn quản lý chặt nghiệp vụ tín dụng nhà đất, chỉ đạo sát sao các công ty tín dụng có quy mô tương đối lớn, sau đó yêu cầu mọi nghiệp vụ có liên quan nhà đất của công ty tín dụng đều phải báo cáo xin phê chuẩn; tín dụng nhà đất kiểu tiền vốn trái phiếu đã tạm thời bị đình chỉ. Về sau, nhiều công ty tín dụng cũng sử dụng loại hình tín dụng tiền vốn cổ phần, cũng được đơn vị giám sát quản lý quan tâm. Điều này có nghĩa là con đường lưu thông tiền vốn tín dụng nhà đất đã bị thắt chặt.

Thắt chặt thị trường tiền vốn, các con đường lưu thông trên thị trường tiền vốn như tăng cường phát hành trái phiếu và cổ phần trong nước... cũng bị khép kín toàn diện, doanh nghiệp phát triển nhà đất chuyển hướng sang

vay vốn của nước ngoài để tìm nguồn vốn ổn định. Nhưng hiện nay các ngành hữu quan đã chú ý đến việc tiền vốn nước ngoài đầu tư vào thị trường nhà đất. Gần đây, Ngân hàng Nhà nước Trung Quốc đã ban hành “Điều lệ quản lý nghiệp vụ kết toán công ty nước ngoài trực tiếp đầu tư bằng đồng nhân dân tệ”, Điều 9 Điều lệ này quy định: Khi trực tiếp đầu tư bằng đồng nhân dân tệ tại Trung quốc, người đầu tư nước ngoài phải nộp tài liệu như hồ sơ được các ngành hữu quan phê chuẩn hoặc hồ sơ dự án... Ngân hàng thẩm tra kỹ lưỡng, đưa vào hệ thống quản lý thông tin thu chi đồng nhân dân tệ... Biện pháp trên được hiểu thành Ngân hàng Nhà nước giám sát quản lý và thắt chặt tiền vốn nước ngoài trên thị trường nhà đất. Vì vậy, con đường tiền vốn nước ngoài cũng nhanh chóng bị hạn chế.

IV - Kết luận

Tóm lại, trong tình hình thắt chặt tín dụng, công tác huy động tiền vốn của doanh nghiệp nhà đất nhất định phải thoát khỏi cục diện chỉ dựa vào vốn vay ngân hàng, đi theo con đường phát triển đa nguyên hóa. Nhưng đứng trước những khó khăn trong thực tế, cơ quan môi giới tiền vốn trên thị trường tài chính nhà đất lại không kiện toàn, sản phẩm và phương thức tài chính thiếu nghiêm trọng, pháp quy pháp luật không hoàn thiện. Điều này đòi hỏi Nhà nước phải tăng cường điều tiết và quản lý vĩ mô thị trường tài chính nhà đất, tiếp tục hoàn thiện pháp quy pháp luật, sáng tạo ra công cụ tài chính mới, không ngừng làm phong phú phương thức huy động vốn; mặt khác, bản thân doanh nghiệp nhà đất cũng cần phải tích cực mở rộng con đường lưu thông, chuyển đổi mô hình cho phù hợp với đặc điểm của doanh

nh nghiệp. Ví dụ, quan tâm cao độ đến lưu thông tiền vốn, chuyển hướng từ vay vốn ngân hàng tới vay vốn tư nhân, chuyển từ tiền vốn trái phiếu sang tiền vốn cổ phần. Trong tình hình đó, các doanh nghiệp nhà đất đứng trước thử thách lớn: Tìm tiền vốn như thế nào, bảo đảm sinh tồn trước rồi mới phát triển ra sao.

Trừ con đường huy động tiền vốn ra, điều quan trọng nhất còn là tiêu thụ. Xét giai đoạn hiện nay, các doanh nghiệp phát triển nhà đất chỉ có thể điều chỉnh sản phẩm, hạ giá thúc đẩy tiêu thụ là biện pháp tốt nhất để nhanh chóng thu hồi vốn. Các doanh nghiệp có thành tích tiêu thụ tương đối tốt nửa đầu năm nay chủ yếu đều áp dụng chiến lược định giá hợp lý, nhanh chóng quay vòng vốn. Hiện nay, sức ép tồn kho dồn sang vai các doanh nghiệp nhà đất vừa và nhỏ, ngày càng nhiều dự án được đưa ra thị trường nhưng tiêu thụ lại trì trệ. Trong tương lai, các doanh nghiệp nhà đất vừa và nhỏ sẽ “hạ giá để xả hàng” nhằm nhanh chóng thu hồi tiền vốn. Xét tình hình tiền vốn hiện nay, điều chỉnh vĩ mô đã có ảnh hưởng rõ nét đối với hành vi tiêu thụ của các doanh nghiệp phát triển nhà đất đô thị tuyến một. Hoàn thiện thị trường nhà đất, giá tiêu thụ nhà đất, tăng thêm lượng tiêu thụ mới có thể thu hồi tiền vốn một cách chắc chắn. Dự án nhà đất cần phải được đầu tư nhiều tiền vốn, phương thức huy động vốn đơn thuần đã không còn phù hợp với yêu cầu môi trường thị trường hiện nay nữa.

Vương Kiếm Siêu

Nguồn: Tạp chí “Xây dựng thành thị và nông thôn” số 3 năm 2012

ND: Hoàng Thế Vinh

Hội thảo về dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi

Sáng ngày 15/5/2013 tại Hà Nội, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội thảo lấy ý kiến đóng góp cho dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi với sự tham dự của đại diện các Bộ, ngành Trung ương, Ủy ban Khoa học Công nghệ và Môi trường của Quốc hội, các sở, ngành của các địa phương khu vực miền Bắc, các Hội, Hiệp hội chuyên ngành Xây dựng, các Tập đoàn và Tổng công ty Nhà nước. Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng chủ trì Hội nghị.

Phát biểu khai mạc Hội nghị, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cho biết, thực hiện Nghị quyết số 23/2012/QH13 ngày 12/6/2012 của Quốc hội nhiệm kỳ thứ XIII về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2013, Quyết định số 1229/QĐ-TTg ngày 07/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phân công cơ quan chủ trì soạn thảo dự án Luật, Pháp lệnh của Chính phủ thuộc Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh năm 2013 của Quốc hội, Bộ Xây dựng đã tổ chức xây dựng dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi, và Hội thảo này được tổ chức nhằm lấy ý kiến đóng góp để hoàn chỉnh dự thảo Luật trước khi trình xin ý kiến Chính phủ và Quốc hội.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng khẳng định, Luật Xây dựng năm 2003 và các văn bản hướng dẫn được ban hành đã tạo ra môi trường pháp lý thông thoáng trong lĩnh vực xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút các nguồn lực đầu tư của các thành phần kinh tế, trong đó có nguồn vốn đầu tư nước ngoài, góp phần tạo ra sự tăng trưởng kinh tế của đất nước. Tuy nhiên, qua 10 năm áp dụng, bên cạnh những mặt tích cực, Luật Xây dựng năm 2003 cũng bộc lộ một số hạn chế cần khắc phục, đó là: Trong Luật Xây dựng 2003 có một số quy định chưa thực sự phù hợp với cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa - cơ chế quản lý trong Luật Xây dựng 2003 không phân biệt các cách thức quản lý đối với các nguồn vốn khác nhau, dẫn đến lãng phí, thất thoát, đầu tư kém hiệu quả nguồn



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu khai mạc Hội thảo

vốn nhà nước; Việc phân cấp mạnh trong Luật Xây dựng 2003 đã tạo ra sự chủ động cho các chủ thể hoạt động xây dựng, nhất là các chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc phân cấp mạnh mẽ đó làm mờ nhạt vai trò kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan quản lý nhà nước, do tất cả các công trình vốn nhà nước đều do chủ đầu tư và các nhà tư vấn quyết định, trong khi các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng không được giao trách nhiệm cụ thể trong quá trình đầu tư xây dựng đó; Quá trình đầu tư xây dựng còn thiếu các quy định về quy hoạch, kế hoạch dẫn đến các quy hoạch treo, làm giảm hiệu quả đầu tư, tạo ra những thất thoát vô hình, làm lãng phí nguồn lực và tài nguyên đất; Việc kiểm tra, kiểm soát chất lượng công trình trong quá trình vận hành công trình còn nhiều hạn chế, vẫn còn có những công trình kém chất lượng, dễ xảy ra sự cố; Việc bảo đảm trật tự trong hoạt động xây dựng còn hạn chế, chế tài yếu; Các quy định về trình tự, thủ tục còn rườm rà... Từ đó đòi hỏi cần có sự rà soát, sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Luật Xây dựng 2003 để hoàn thiện hệ thống thể chế pháp luật xây dựng phù hợp với thời kỳ mới.

Mục tiêu của việc sửa đổi Luật Xây dựng nhằm thống nhất với các Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Phòng cháy

chữa cháy và các Luật khác liên quan; Phù hợp với thông lệ quốc tế, với các Hiệp định mà Việt Nam đã ký kết tại WTO, ASEAN, APEC, Việt Nam - Hoa Kỳ,... Cải cách thủ tục hành chính tạo thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, hoạt động xây dựng; đồng thời tăng cường vai trò quản lý nhà nước trong đầu tư xây dựng và hoạt động xây dựng. Tăng cường quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, đảm bảo chất lượng, an toàn. Riêng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước phải được quản lý chặt chẽ hơn trong tất cả các giai đoạn.

Về quan điểm sửa đổi Luật Xây dựng, theo Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng, cần phải đổi mới về nội dung và phương thức quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo hướng với các nguồn vốn đầu tư khác nhau thì có cơ chế quản lý khác nhau. Đối với vốn nhà nước cần phải được quản lý chặt chẽ hơn nhằm giảm thất thoát, lãng phí, nâng cao hiệu quả đầu tư thông qua việc tăng cường vai trò tiên kiểm của các cơ quan quản lý nhà nước; Chỉ sửa đổi những nội dung không còn phù hợp và những nội dung chồng lấn với các Luật khác; Đảm bảo quản lý xuyên suốt quá trình đầu tư xây dựng, có sự phân công, phối hợp và kiểm soát của các cơ quan nhà nước; Tiếp tục cải cách thủ tục hành chính; Gắn kết quá trình đầu tư xây dựng với khai thác và



Toàn cảnh Hội thảo

sử dụng công trình...

Trong thời gian Hội thảo, các đại biểu đến từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Giao thông, Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tổng Hội Xây dựng Việt Nam, Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam, Sở Xây dựng Hà Nội, Sở Xây dựng Lào Cai đã có các bài phát biểu tham luận và đóng góp nhiều ý kiến cho dự thảo Luật Xây dựng sửa đổi. Thay mặt lãnh đạo Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đã giải trình một số nội dung mà các đại biểu có ý kiến, đồng thời chỉ đạo Ban soạn thảo tiếp thu các ý kiến đóng góp để tiếp tục hoàn thiện dự thảo Luật trình Chính phủ xem xét để trình Quốc hội vào kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XIII vào cuối năm nay.

Minh Tuấn

Hội nghị tổng kết thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội

Sáng ngày 23/5/2013 tại Hà Nội, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị tổng kết thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội nhằm lấy ý kiến các bộ, ngành, các địa phương, các cơ quan, doanh nghiệp, các tổ chức, cá nhân có liên quan để chuẩn bị cho việc sửa đổi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản. Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng chủ trì Hội nghị.

Tham dự Hội nghị có ông Đinh Trung Tụng - Thứ trưởng Bộ Tư pháp, ông Nguyễn Trần Nam - Thứ trưởng Bộ Xây dựng, bà Bùi Thị Thanh - Phó Chủ tịch Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các đại biểu đại diện cho các ủy ban của Quốc hội, Văn phòng Chính phủ và các Bộ, ngành Trung ương; lãnh đạo các Sở Xây dựng các tỉnh khu vực phía Bắc; đại diện các Hội nghề nghiệp ngành Xây dựng; các



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu khai mạc Hội nghị

chuyên gia, nhà khoa học đến từ các trường đại học, các viện nghiên cứu...

Phát biểu khai mạc Hội nghị, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đã giới thiệu khái quát quá trình phát triển các chính sách về nhà ở và quản lý thị trường bất động sản của nước ta trong từng giai đoạn lịch sử, đồng thời khẳng định: Việc Quốc hội thông qua Luật Nhà ở năm 2005 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 là một bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện thể chế pháp luật về nhà ở và hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai nhiều cơ chế chính sách phát triển các loại nhà ở và thị trường bất động sản. Sau 8 năm thực hiện Luật Nhà ở và 7 năm thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản, lĩnh vực nhà ở của nước ta có những bước phát triển đáng kể, hoạt động kinh doanh bất động sản đã từng bước đi vào nền nếp và chuyên môn hóa, chuyên nghiệp hóa. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, trong quá trình thi hành các Luật nói trên trong thực tiễn đã bộc lộ một số bất cập cần được sửa đổi hoặc bổ sung cho phù hợp với thời kỳ mới.

Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cũng gợi ý các đại biểu đi sâu phân tích, thảo luận về những hạn chế và bất cập của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành, quan tâm đến các quy định về nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, tài chính nhà ở, giao dịch bất động sản; những quy định trong các Luật này chồng chéo,



Toàn cảnh Hội nghị

chưa phù hợp với các Luật khác hoặc vướng mắc trong thực tiễn áp dụng, vấn đề mở rộng đối tượng cho phép người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam...

Tại Hội nghị này, ông Nguyễn Mạnh Hà, Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (BXD) đã trình bày về đề xuất hướng sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản. Theo đó, việc nghiên cứu, xây dựng Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Nghị quyết số 19/2008/QH12 cần dựa trên một số quan điểm cơ bản về đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, cụ thể hóa quan điểm phát triển nhà ở nêu trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ giữa các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản với các luật liên quan...

Thay mặt cơ quan chủ trì soạn thảo sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng bày tỏ mong muốn nhận được nhiều ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước từ Trung ương đến địa phương, các tổ chức chính trị - xã hội, xã hội - nghề nghiệp, các doanh nghiệp, các nhà khoa học nhằm tổng kết thực tiễn việc thi hành các Luật nói trên và đóng góp ý kiến cho dự thảo sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản dự kiến sẽ trình Quốc hội trong thời gian tới.

Minh Tuấn

Động thổ xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm

Sáng ngày 28/5/2013, Chủ đầu tư Khu Dự án nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm, gồm Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty Cổ phần BIC Việt Nam, đã tổ chức Lễ động thổ xây dựng Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm. Ủy viên Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng đã đến dự, phát biểu và phát lệnh động thổ dự án.

Đến dự buổi Lễ còn có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam, Phó Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội Nguyễn Văn Sửu, đại diện Văn phòng Chính phủ và các Bộ ngành Trung ương, lãnh đạo Ngân hàng BIDV, các Sở ngành của Hà Nội, UBND quận Hoàng Mai, phường Hoàng Liệt, ban lãnh đạo Tổng Công ty HUD và các đơn vị thành viên, Công ty Cổ phần BIC và đông đảo phóng viên báo, đài Trung ương và Hà Nội.

Phát biểu tại buổi Lễ, ông Nghiêm Văn Bang - Chủ tịch Hội đồng thành viên của Tổng Công ty HUD cho biết, HUD là một doanh nghiệp nhà nước, trực thuộc Bộ Xây dựng, với nhiệm vụ chính trị là đầu tư, phát triển, quản lý, khai thác khu đô thị và nhà ở, tập trung phát triển nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp, đồng thời nhân rộng mô hình khu đô thị ra các địa phương trên cả nước.

Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm có quy mô diện tích đất 2,2ha, thuộc quỹ đất 20% dành cho phát triển nhà ở xã hội của Dự án Khu đô thị Tây Nam Linh Đàm. Dự án sẽ triển khai xây dựng 06 công trình chung cư, chiều cao từ 9 - 18 tầng, với tổng diện tích xây dựng khoảng 75.815 m², cung cấp 1.037 căn hộ dự kiến hoàn thành vào năm 2015 để kịp thời đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở xã hội của thành phố Hà Nội. Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm được kỳ vọng sẽ đem lại thành công vì có vị trí thuận lợi do nằm trong tổng thể Dự án Khu đô thị kiểu mẫu Linh Đàm,



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu tại buổi Lễ

với các khu dân cư và các dự án hiện hữu với đầy đủ công trình hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, thư viện, vườn hoa, bãi đậu xe...

Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng bày tỏ vui mừng và đánh giá cao những nỗ lực lãnh đạo TCty HUD, Công ty Cổ phần BIC Việt Nam, Ngân hàng BIDV và các đơn vị có liên quan trong việc chủ động và tích cực chuẩn bị cho việc thực hiện Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm, góp phần thiết thực trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, Nghị quyết số 02 của Chính phủ và Chương trình phối hợp hành động triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giữa Bộ Xây dựng và UBND thành phố Hà Nội.

Theo Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng, nhà ở là một nhu cầu bức thiết của con người, là một trong ba nhân tố để tạo điều kiện cho phát triển con người toàn diện. Phát triển nhà ở không chỉ là mục tiêu phục vụ con người mà còn là động lực cho sự phát triển kinh tế, văn hóa - xã hội. Trong những năm qua, cùng với quá trình phát triển kinh tế, Đảng và Nhà nước luôn quan tâm đến phát triển nhà ở, ban hành nhiều chính sách cho việc phát triển nhà ở theo tiêu chí thị trường. Hoạt động phát triển nhà ở theo đó đã phát triển mạnh mẽ, ngày càng đáp ứng tốt hơn



Quang cảnh Lễ động thổ dự án

nhu cầu nhà ở của người dân có khả năng thanh toán theo kinh tế thị trường. Bên cạnh đó, các chính sách về nhà ở dành cho các đối tượng chính sách như nhà ở cho người có công với cách mạng, nhà ở cho người nghèo nông thôn, nhà ở cho đồng bào dân tộc có khó khăn về nhà ở, nhà ở cho đồng bào vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long, nhà ở cho đồng bào vùng bão lũ vùng duyên hải miền Trung, nhà ở công nhân, nhà ở sinh viên... đã được triển khai và đạt được những kết quả quan trọng. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả đã đạt được, còn một bộ phận không nhỏ người dân ở đô thị, trong đó có cán bộ, công chức, viên chức, văn nghệ sĩ, cán bộ chiến sĩ lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp ở đô thị... còn gặp khó khăn về nhà ở. Với trách nhiệm là thành viên Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, đồng thời là cơ quan Chính phủ được phân công quản lý và phát triển lĩnh vực nhà ở, Bộ Xây dựng đã trình và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược nhà ở quốc gia vào ngày 30/11/2011. Đây là lần đầu tiên chúng ta có một chiến lược quốc gia về nhà ở, mang tính đột phá cả về quan điểm, cách tiếp cận và tư duy về phát triển nhà ở, với những giải pháp đồng bộ về phát triển nhà ở nhằm cụ thể hóa quan điểm của Đảng về phát triển một nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Trong Chiến lược này đã phân định rõ hai loại nhà ở là nhà ở thương mại

và nhà ở xã hội, trong đó nhà ở xã hội được phát triển với sự hỗ trợ của Nhà nước.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng như hiện nay, Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành Trung ương nghiên cứu xây dựng các chính sách để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, với những giải pháp về hoàn thiện thể chế, cấu trúc lại các dự án, hỗ trợ tín dụng cho doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội và người mua nhà, gắn việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản với thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở. Hiện nay phát triển nhà ở xã hội đang là yêu cầu cấp bách, nhu cầu đến năm 2020, nước ta cần xấp xỉ 1.000.000 căn nhà ở xã hội, trong đó riêng thành phố Hà Nội khoảng trên 100.000 căn hộ. Để thực hiện phát triển nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng đã cùng các địa phương, đặc biệt là thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đánh giá lại quá trình phát triển và nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp được chuyển đổi dự án từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội. Dự án Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm là một trong hơn 50 dự án đã đăng ký và là dự án khởi đầu ở Hà Nội trong việc thực hiện Nghị quyết số 02 của Chính phủ.

Bộ trưởng cũng lưu ý các đơn vị chủ đầu tư, cần nỗ lực tối ưu hóa thiết kế, tập trung nâng cao chất lượng công trình và có những giải pháp để giảm giá thành xây dựng với mục tiêu nhà ở xã hội giá rẻ hơn nhưng chất lượng không thấp so với nhà ở thương mại. Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng cũng kêu gọi các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế tập trung phát triển nhà ở xã hội vì nhu cầu về loại nhà này còn rất lớn, đồng thời đề nghị lãnh đạo các địa phương tạo điều kiện về thủ tục hành chính cho việc chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội một cách thuận lợi nhất.

Minh Tuấn

Tình hình phát triển nhà ở xã hội thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia và Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ

Thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, mà một nội dung quan trọng là phát triển nhà ở xã hội, trong đó xác định rõ 8 nhóm đối tượng cần được hỗ trợ cải thiện nhà ở, mục tiêu, các giải pháp cũng như xác định rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan từ Trung ương đến địa phương trong công tác phát triển nhà ở xã hội. Trong thời gian vừa qua, Bộ Xây dựng đã tập trung cụ thể hóa Chiến lược nhà ở bằng các văn bản quy phạm pháp luật, nhất là các cơ chế chính sách phát triển nhà ở xã hội, như xây dựng Nghị định quản lý và phát triển nhà ở xã hội đã được Bộ trình Chính phủ đầu tháng 12/2012, trình và được Chính phủ ban hành Nghị định số 11/2013/NĐ-CP về Quản lý phát triển đô thị, tập trung sửa đổi, bổ sung các Luật liên quan đến phát triển nhà ở và thị trường bất động sản cho phù hợp. Hoàn thành xây dựng các Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng, Chương trình hỗ trợ hộ nghèo khu vực nông thôn về nhà ở (Chương trình 167 giai đoạn 2), Chương trình hỗ trợ hộ nghèo nâng cao điều kiện an toàn chỗ ở, ứng phó với lũ, lụt vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung. Đồng thời phối hợp với các địa phương trọng điểm rà soát các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới để xác định các quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội; ký kết với Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam Chương trình phối hợp hành động triển khai Chiến lược phát triển nhà ở. Các địa phương cũng đang xây dựng Chương trình phát triển nhà ở của địa phương mình cho phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê

duyet, đến nay có 9 địa phương đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà, các địa phương khác đang trong quá trình xây dựng, dự kiến đến cuối năm 2013, toàn bộ 63 địa phương sẽ phê duyệt xong Chương trình phát triển nhà ở của địa phương.

Theo kết quả rà soát, hiện nay và đến năm 2015 trong khu vực đô thị cả nước có khoảng 1.740.000 người có khó khăn về nhà ở (diện tích bình quân dưới 5 m²) và 1.715.000 công nhân có nhu cầu có chỗ ở ổn định. Để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp cần phải xây dựng khoảng 700.000 căn hộ. Tương tự như vậy, nhu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp đến năm 2020 sẽ tăng thêm khoảng 200.000 căn (nếu nhu cầu đến năm 2015 được giải quyết hết vào năm 2015). Trong đó, một số địa phương có nhu cầu nhà ở xã hội lớn, cụ thể như sau: Hà Nội 111.200 căn; Thành phố Hồ Chí Minh: 134.000 căn; Đà Nẵng: 16.000 căn; Đồng Nai: 95.000 căn; Bình Dương: 104.000 căn... Riêng tổng hợp số nhu cầu của 25 Bộ, ngành có nhu cầu nhà ở xã hội tại khu vực Hà Nội đã khoảng 30.000 căn.

Một số địa phương trọng điểm có nhu cầu cao về nhà ở xã hội, đã lập kế hoạch phát triển nhà ở xã hội cho giai đoạn 2012 - 2015 như: thành phố Hà Nội đã đưa ra chỉ tiêu phấn đấu đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 4.700.000 m² sàn, tương đương với khoảng 100.000 căn hộ, thành phố Hồ Chí Minh phấn đấu đầu tư xây dựng tối thiểu khoảng 2.700.000 m² sàn nhà ở xã hội (mỗi năm khoảng 675.000 m² sàn) tương đương với khoảng 67.000 căn hộ.

Bộ Xây dựng đã chỉ đạo các địa phương đẩy mạnh triển khai xây dựng các dự án nhà ở xã

hội để từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội của nhân dân. Tính đến nay, trên toàn quốc đã có 157 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai xây dựng với quy mô 68.500 căn hộ, tổng mức đầu tư khoảng 19.900 tỷ đồng (trong đó có: 58 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp với quy mô trên 33.000 căn hộ, tổng mức đầu tư khoảng 10.900 tỷ đồng và 99 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân, với quy mô xây dựng khoảng 35.500 căn hộ, với tổng mức đầu tư trên 9.000 tỷ đồng). Một số Chương trình phát triển nhà ở xã hội có quy mô lớn đã được triển khai, cụ thể như:

- Dự án nhà ở an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Chủ đầu tư là Tổng công ty đầu tư và phát triển công nghiệp TNHH MTV (Becamex IDC Corp), với số căn hộ lên tới 64.000 căn, đã hoàn thành 4.700 căn.

- Dự án nhà ở công nhân Khu công nghiệp Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai, Chủ đầu tư là Tổng công ty đầu tư và phát triển công nghiệp TNHH MTV phát triển đô thị và công nghiệp (IDICO) - Bộ Xây dựng dự kiến đầu tư 20.000 căn nhà ở xã hội (trước mắt đầu tư gần 3.600 căn hộ);

- Trong thời gian cuối tháng 5/2013 và trong tháng 6/2013 sẽ có 6 dự án nhà ở xã hội mới sẽ được khởi công, trong đó có Dự án Nhà ở xã hội Tây Nam Hồ Linh Đàm do Tổng công ty HUD và BIC đầu tư được khởi công ngày 28/5/2013; Dự án nhà ở xã hội tại Khu đô thị Quốc Oai do Công ty CEO đầu tư; Dự án nhà ở thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội tại Khu đô thị Đặng Xá, Gia Lâm, Hà Nội do Tổng công ty Viglacera đầu tư; Dự án Hoàng Quân Plaza, Khu Nam Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Hoàng Quân đầu tư; Khu nhà ở xã hội, Thành phố Quy Nhơn, Bình Định do Tổng công ty FICO đầu tư; Dự án khu nhà ở xã hội tại Thành phố Vinh, Nghệ An.

Để triển khai Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu, Bộ Xây dựng

ban hành Thông tư 02/2013/TT-BXD ngày 7/1/2013 Hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới và chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ. Bộ Xây dựng cũng đã phối hợp với UBND Thành phố Hà Nội thành lập Tổ công tác triển khai Nghị quyết 02 để trực tiếp giải quyết các thủ tục, hướng dẫn các doanh nghiệp triển khai nhanh việc điều chỉnh cơ cấu và chuyển đổi mục đích các dự án. Tính đến nay đã có 50 chủ đầu tư dự án đề xuất điều chỉnh quy mô căn hộ hoặc chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, với quy mô 31.000 căn hộ (chủ yếu ở tại các đô thị lớn là TP. Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh). Cụ thể như sau:

- Thành phố Hà Nội có 06 dự án nhà ở thương mại đề nghị được điều chỉnh cơ cấu căn hộ với quy mô gần 3.500 căn hộ, 19 dự án nhà ở thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội với quy mô hơn 10.000 căn hộ. Đến nay Thành phố đã thống nhất chủ trương cho chuyển đổi 4 dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, các dự án khác đang được Tổ công tác thẩm tra;

- Thành phố Hồ Chí Minh có 02 nhà ở thương mại đề nghị được điều chỉnh cơ cấu căn hộ với quy mô hơn 100 căn hộ, 20 dự án nhà ở thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội với quy mô gần 10.000 căn hộ;

- Tỉnh Đồng Nai có 02 dự án nhà ở thương mại xin được chuyển đổi sang nhà ở xã hội với quy mô trên 1.000 căn hộ.

Để tạo điều kiện cho các đối tượng là người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang tiếp cận nguồn tín dụng với lãi suất thấp và ổn định theo tinh thần Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ, ngày 15/5/2013 Bộ Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ký ban hành 2 Thông tư (Thông tư số 07/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng và Thông tư số 11/2013/TT-NHNN) quy định về đối tượng, điều kiện và giải ngân cho vay hỗ trợ nhà ở từ nguồn 30.000 tỷ đồng hỗ trợ

tái cấp vốn cho các đối tượng là người có thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m²; cho các doanh nghiệp vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang nhà ở xã hội.

Việc đẩy mạnh đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không chỉ có ý nghĩa thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đáp ứng nhu cầu về nhà ở thiết thực cho người có thu nhập thấp và các đối tượng chính

sách, mà còn góp phần điều chỉnh lệch pha cung - cầu của thị trường bất động sản đang dư thừa nhà ở cao cấp, diện tích lớn hiện nay. Như vậy, chủ trương của Chính phủ cho phép các chủ đầu tư thực hiện chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội phù hợp với mong muốn của các chủ đầu tư, phù hợp tình hình thị trường bất động sản và nhu cầu thiết thực về nhà ở của người dân.

Nguyễn Mạnh Hà

*Cục trưởng Cục Quản lý nhà và Thị trường
bất động sản - Bộ Xây dựng*

Tỉnh Hà Nam - Trung Quốc sắp thực hiện toàn diện tiêu chuẩn xây dựng xanh đối với nhà xã hội mới xây

Để đi sâu quán triệt thực hiện tinh thần các văn kiện “Chương trình hành động xây dựng xanh” và “Các ý kiến đẩy mạnh phát triển xây dựng xanh tại Trung Quốc” của Bộ Xây dựng, Nhà ở và Đô thị nông thôn Trung Quốc, thúc đẩy xây dựng xanh tại tỉnh Hà Nam phát triển trên diện rộng và với trình độ cao, Sở Xây dựng, Nhà ở và Đô thị nông thôn tỉnh Hà Nam sẽ tổ chức công tác đánh giá công trình xanh.

Được biết, tỉnh Hà Nam sẽ triển khai xây dựng 40 triệu m² diện tích công trình xanh mới trong giai đoạn “5 năm lần thứ 12”, trong năm 2015 sẽ có 20% trong số các công trình mới xây tại các thành phố, thị trấn đạt tiêu chuẩn xây dựng xanh, mục tiêu tỷ lệ công trình xanh đạt tới trên 50% trong số các công trình mới xây tại các huyện, thành phố thí điểm ứng dụng xây dựng năng lượng tái tạo quốc gia (dưới đây gọi tắt là các huyện, thành phố mẫu).

Theo yêu cầu của công tác, bắt đầu từ năm 2014, các nhà ở xã hội, các hạng mục mới xây trong khu vực thành phố sinh thái xanh tại các huyện, thành phố thí điểm, các công trình công ích thuộc đầu tư của Chính phủ và các công trình đơn thể có diện tích trên 20 nghìn m² như

sân bay, bến xe, các công trình xây dựng công cộng quy mô lớn như nhà khách, khách sạn, nhà văn phòng... trong toàn tỉnh Hà Nam sẽ thực thi toàn diện theo tiêu chuẩn xây dựng xanh. Các hạng mục khai thác bất động sản sẽ được hướng dẫn thực thi tiêu chuẩn xây dựng xanh, các doanh nghiệp khai thác bất động sản được khích lệ xây dựng các tiểu khu nhà ở xanh, các khu vực mới tại thành phố được khích lệ tập trung phát triển xây dựng xanh và khu thành phố sinh thái xanh, trong đó tỷ lệ công trình xanh 2 sao trở lên đạt trên 30%. Công tác kiểm tra tình hình thực hiện các tiêu chuẩn xây dựng xanh đối với các hạng mục xây dựng công cộng quy mô lớn sẽ được đẩy mạnh. Hệ thống tiêu chuẩn địa phương về đánh giá công trình xanh sẽ từng bước được hoàn thiện, công tác đánh giá công trình xanh tại các thành phố và thị trấn cũng sẽ được thúc đẩy.

Sở Xây dựng, Nhà ở và Đô thị nông thôn tỉnh Hà Nam cho biết, Phòng Xây dựng, Nhà ở và Đô thị nông thôn thuộc các thành phố (huyện) của tỉnh đã thống kê số lượng và quy mô của các hạng mục xây dựng theo tiêu chuẩn xây dựng xanh rồi đưa vào danh sách dự án, công

trình đánh giá thiết kế công trình xanh, bước đầu đã đánh giá và lựa chọn sơ bộ, đồng thời báo cáo đề nghị lên cấp tỉnh; đối với những thiết kế quy hoạch căn cứ theo “Tiêu chuẩn đánh giá công trình xanh tỉnh Hà Nam” yêu cầu các công trình đã đầu tư vận hành từ 1 năm trở lên có thể trực tiếp kiến nghị về các hạng mục được công nhận là công trình xanh có cấp độ sao tương ứng; ủng hộ các công trình mang tính công ích thuộc đầu tư của Chính phủ và các dự án nhà ở xã hội có quy mô xây dựng từ 100 nghìn m² trở

lên quy hoạch xây dựng theo tiêu chuẩn xây dựng xanh.

Được biết, Ủy ban Chuyên gia xây dựng xanh của tỉnh Hà Nam sẽ tiến hành thẩm tra các công trình, dự án được kiến nghị, những hạng mục đủ điều kiện sẽ được đưa vào danh sách xét công nhận là công trình xanh tỉnh Hà Nam.

Trương Kế Trung

Nguồn: <http://www.zgcxjxw.com>

ND: Kim Nhạn

Biện pháp bảo vệ môi trường và thi công đường giao thông ở thành phố Trùng Khánh, Trung Quốc

1. Biện pháp bảo vệ môi trường trước khi thi công đường giao thông thành phố

Do thành phố Trùng Khánh có tình hình địa lý và môi trường tự nhiên tương đối phức tạp, nên trong giai đoạn quy hoạch, chọn tuyến đường, thiết kế cần phải tiến hành đánh giá tác động môi trường đến dự án làm cơ sở thực hiện thiết kế bảo vệ môi trường và lựa chọn biện pháp bảo vệ môi trường thi công phù hợp. Trong quá trình chọn tuyến đường để lên kế hoạch thực hiện dự án, cần lưu ý đến những tuyến đường tiếp giáp với những điểm nhạy cảm về môi trường, sau đó dùng phương pháp so sánh, chọn ra những phương án thi công sao cho ít ảnh hưởng nhất tới môi trường, đồng thời cũng phải đặc biệt chú trọng tới việc thiết kế cấu trúc phải hài hòa với môi trường tự nhiên. Như trong quá trình thiết kế đường hầm Tư Mẩu Sơn ở thành phố Trùng Khánh, do dự án chạy qua công viên Nam Sơn nơi được gọi là “Lá phổi xanh” của thành phố, trước khi thi công, các chuyên gia đã phải tiến hành khảo sát địa chất một cách kỹ càng, chọn ra những phương pháp tiến hành đào đường hầm, nổ mìn và đưa ra các thông số hỗ trợ theo đúng quy định. Do vậy, trong quá trình thực hiện dự án, đã giảm tối đa những tác động dẫn tới hiện tượng dốc trượt

và đứt mạch nước ngầm, mà vẫn đảm bảo ổn định kết cấu địa chất và môi trường sinh thái vốn có. Ngoài ra, các chuyên gia còn xem xét tới cả quá trình thiết kế đường giao thông thành phố, bởi cùng với sự thay đổi của thời gian và trong môi trường, các yếu tố ảnh hưởng tới quá trình thi công đường, chắc chắn cũng có những sự biến đổi tương ứng, do đó, cần phải thống nhất từ khâu quy hoạch, thiết kế đến thi công. Các chuyên gia đã vận dụng các kỹ thuật tiên tiến, kết hợp với tình hình hiện trường thi công, không ngừng bổ sung và hoàn thiện công tác thiết kế, sau khi lập đi lập lại công tác so sánh kinh tế kỹ thuật và điều chỉnh, cuối cùng đưa ra phương án thiết kế hài hòa với môi trường nhất.

2. Biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công đường giao thông thành phố

Trong quá trình thi công đường giao thông thành phố, nên hạn chế tối đa việc thi công đường làm ô nhiễm và phá hủy môi trường. Để đạt được sự cân bằng giữa đào và lấp đường, khi tiến hành đào đường nên tránh vào mùa mưa, có biện pháp xử lý phù hợp đối với những đất đá bị loại bỏ, không được tùy tiện đổ đống gây ảnh hưởng tới môi trường, phải chọn ra các phương án bảo vệ bờ dốc và cây xanh, đạt hiệu quả trong việc chống xói mòn đất.

Ngoài ra, yêu cầu đơn vị thi công bố trí địa điểm thoáng rộng để chồng xếp vật liệu xây dựng. Đối với các vật liệu dạng bột cần có biện pháp niêm phong, che phủ cẩn thận. Đối với vật liệu nhựa đường, dầu và các hóa chất khác không được chồng xếp lên nhau gần khu vực giếng nước, bể nước và sông hồ, đồng thời cần có biện pháp tránh để nước mưa rơi vào những loại vật liệu này rồi thấm vào nguồn nước. Cần chú ý vào những quy định có liên quan của Cục Bảo vệ Môi trường, yêu cầu lắp đặt mắt thần giám sát bụi tại hiện trường thi công. Từng bước hoàn thiện cơ chế liên kết làm việc, cơ chế hợp hàng tháng với những đơn vị xây dựng tham gia trong dự án, định kỳ tổ chức các cuộc họp với chuyên đề liên quan đến bảo vệ môi trường.

Để đảm bảo cho người dân có không gian nghỉ ngơi yên tĩnh vào ban đêm, yêu cầu đơn vị thi công tạm dừng thi công trong khoảng thời gian quy định. Thường xuyên quan tâm tới việc bảo dưỡng máy móc, đảm bảo máy móc xây dựng luôn duy trì ở mức âm thanh nhỏ nhất trong quá trình hoạt động, bố trí cho công nhân luân phiên thay đổi nhau giờ làm việc, tránh để họ tiếp xúc trong một thời gian dài với những thiết bị có âm thanh lớn. Đối với những công nhân có thời gian làm việc dài và gần nguồn âm thanh, phải phát nút tai chống ồn, mũ bảo hiểm... cho người lao động để họ tự bảo vệ mình. Đồng thời phải bố trí trạm xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt, không được trực tiếp xả ra môi trường.

3. Biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành đường giao thông

Tình trạng ô nhiễm môi trường phổ biến xảy ra trong giai đoạn vận hành đường giao thông chính là ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí. Ô nhiễm tiếng ồn được tạo ra bởi động cơ của xe, tiếng ồn tạo ra từ bánh xe ma sát với đường, còi xe, loại ô nhiễm này cứ diễn ra liên tục và lâu dài. Ô nhiễm tiếng ồn giao thông đã dần trở thành vấn đề ô nhiễm môi trường được người dân quan tâm nhất, bởi nó làm ảnh hưởng tới cuộc sống sinh hoạt hàng ngày, công việc, học

tập, không gian nghỉ ngơi của người dân và mức độ ảnh hưởng của nó đang ngày càng tăng.

Ô nhiễm không khí trong giai đoạn vận hành đường giao thông chủ yếu bắt nguồn từ khí thải của xe và bụi. Trong khí thải của xe có chứa hydrocarbon, carbon monoxit, nitrogen oxides... các chất này gây ảnh hưởng lớn tới sức khỏe của con người và sự tăng trưởng phát triển của cây trồng. Đặc biệt là đối với đường cao tốc, tốc độ xe chạy rất nhanh và thường xuyên vận chuyển một số lượng lớn bụi như vôi, xi măng... loại bụi này không chỉ ảnh hưởng tới cây trồng, cây ăn quả, mà còn là mối đe dọa trực tiếp đến sức khỏe của người dân sinh sống và làm việc dọc theo tuyến đường đó.

Một số điểm cần đẩy mạnh trong công tác bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành đường giao thông:

(1). Trồng cây xanh ở hai bên đường là một biện pháp hiệu quả để kiểm soát tiếng ồn giao thông. Lựa chọn những loại cây trồng phù hợp, để chúng hấp thụ hiệu quả sóng âm thanh, giảm tiếng ồn. Đồng thời chúng còn có khả năng hấp thụ carbon monoxit và các khí độc hại khác, có khả năng hấp thụ bụi, đạt hiệu quả ngăn ngừa ô nhiễm không khí.

(2). Với những đoạn đường có lượng dân cư tập trung đông đúc gần đường, cần phải được xây tường ngăn cách và trồng cây để tạo thành rào cản âm thanh.

(3). Để tăng cường công tác quản lý vận hành của đường giao thông, cấm sử dụng còi xe đối với những đoạn đường nhạy cảm về tiếng ồn, yêu cầu các phương tiện lắp đặt thêm hệ thống giảm thanh...

(4). Nghiêm chỉnh chấp hành quy định kiểm tra hệ thống khí thải, thông qua trạm thu phí tiến hành kiểm tra tình trạng phát thải khí xe, nhằm hạn chế các phương tiện đường bộ phát thải khí quá mức cho phép. Nghiêm cấm sử dụng loại xăng pha chì, cấm vận chuyển quá tải nhiên liệu diesel trên đường, nhằm giảm khí thải của xe. Khi vận chuyển những vật liệu có lượng bụi

lớn, cần phải chuẩn bị tấm che đậy, để giảm lượng bụi bay trong không khí.

Dự án thi công đường giao thông trong thành phố không chỉ thúc đẩy nâng cao hiệu quả kinh tế, trao đổi thông tin, mà còn giúp cải thiện chất lượng đời sống cho người dân. Trong quá trình thiết kế, thi công, vận hành đường giao thông, không phải chỉ giới hạn ở việc đáp ứng chức năng vận hành và nhu cầu phát triển kinh tế, mà quan trọng hơn là phải bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo cuộc sống của người dân dọc theo tuyến đường do đó trong toàn bộ

quá trình thi công đường giao thông phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên về môi trường, có những chính sách hiệu quả về thi công đường giao thông và bảo vệ môi trường, như vậy sẽ giảm thiểu ảnh hưởng tới môi trường ngay từ khâu thiết kế quy hoạch ban đầu, thi công và trong quá trình vận hành.

*Nguồn: <http://www.safehoo.com>
(Trang web: Quản lý an toàn của TQ)
ND: Bích Ngọc*

Trung Quốc thúc đẩy phát triển công trình xanh

Sự phát triển của công trình xanh ở Trung Quốc hiện đang theo hướng “Từ chi tiết đến tổng quan”. Khi đề án “Hành động xây dựng xanh” được công bố thì yêu cầu trong kế hoạch 5 năm lần thứ 12 là Trung Quốc phải phát triển hơn 1 tỷ m² công trình xanh. Đến lúc đó, các công trình xanh của Trung Quốc sẽ chiếm đến hơn một nửa công trình xây dựng trên toàn quốc.

Các doanh nghiệp xây dựng và thiết kế trong nước nên thực hiện xây dựng xanh theo hướng từ đơn giản đến phức tạp, từ nhỏ đến lớn, đối với những dự án có quy mô lớn, quan trọng thì cần phải xem xét kỹ lưỡng, chuẩn bị các phương án thiết kế, thi công, vật liệu... để vừa tiết kiệm chi phí vừa đảm bảo tính chất của công trình. Vấn đề cần tính đến là công trình xây dựng xanh không chỉ là một công trình đơn thuần mà nó là công trình của tương lai, là bộ mặt của xã hội. Các doanh nghiệp cần thay đổi tư duy từ “muốn hay không muốn làm” sang “nên làm như thế nào” để thúc đẩy thị trường xây dựng xanh phát triển.

Tiêu chí phù hợp quan trọng hơn cả sự đánh giá

Xây dựng nên một công trình xanh cần phải cân bằng giữa chi phí và lợi ích, làm thế nào để được thị trường đón nhận? Đây có lẽ là mối quan tâm lớn nhất của tất cả các doanh nghiệp xây dựng. Để đảm bảo được công nhận là công



Thành phố Thành Đô, Trung Quốc

trình xanh thì quá trình thi công, hoàn thiện sẽ khiến cho chi phí xây dựng phát sinh thêm một khoản, điều này là tất yếu. Tuy nhiên hiệu quả về tiết kiệm năng lượng trong công trình là rất rõ ràng, ví dụ như tỷ lệ nước nóng sử dụng nguồn năng lượng mặt trời đạt tới 78%, tỷ lệ phát điện sử dụng năng lượng tái tạo chiếm đến 15,4% tổng lượng điện tiêu thụ trong cả tòa nhà. Cùng với việc giảm lượng tiêu hao năng lượng cần thiết kết hợp với các chính sách trợ cấp của Chính phủ và địa phương, các dự án công trình xanh có khả năng thu hồi vốn đầu tư phát sinh cho các kỹ thuật xây dựng xanh trong khoảng thời gian từ 3 đến 7 năm.

Xét về thị phần của sản phẩm công trình xanh thì nó có tương lai phát triển tốt, bởi nếu sản phẩm tốt thì người mua sẽ tiếp nhận ngay. Tâm lý khách hàng thay đổi theo quan điểm

sống, họ sẵn sàng trả chi phí ban đầu cao hơn để được hưởng lợi lâu dài khi sống trong một công trình xanh. Mục tiêu các doanh nghiệp xác định khi xây dựng công trình xanh là tạo ra những căn nhà mà người dân sống trong đó thấy sạch sẽ, thoải mái, tiện dụng, họ không đầu tư quá nhiều tiền vào việc trang trí nội thất sang trọng hay nhập khẩu các trang thiết bị hiện đại mà cầu kỳ không cần thiết, hướng tới số đông khách hàng tầm trung là chiến lược của các doanh nghiệp bất động sản bây giờ.

Phát triển thành phố xanh: nhu cầu và yêu cầu

Thành phố xanh là thành phố sinh thái, có tính bền vững và thành phố thông minh. Trước hết, nó phải bắt đầu từ một đô thị sinh thái, nơi cây xanh đóng góp một phần đáng kể vào sự cân bằng sinh thái trên một địa bàn dân cư đông đúc. Tiếp đến nó phải thể hiện yếu tố phát triển bền vững với kết cấu hạ tầng hoàn chỉnh, việc khai thác hợp lý các nguồn tài nguyên và ứng phó hữu hiệu với tình trạng biến đổi khí hậu. Cuối cùng, đô thị này đạt đến cấp độ một thành phố thông minh nhờ tích hợp công nghệ thông tin vào việc quản lý, điều hành và phục vụ dân sinh.

Đô thị hay thành phố, dù lớn hay nhỏ, hiện đại hay cổ kính, cũng đều là nơi mà chúng ta thấy rõ nhất những áp lực đè nặng lên cư dân, Chính phủ và chính quyền địa phương, đòi hỏi phải giải quyết cấp bách hàng loạt vấn đề kéo dài trong nhiều năm. Một trong những nguyên nhân đến từ năng lực điều hành của các nhà quản lý đô thị. Đã có thời điểm nhiều nhà quản lý cho rằng chỉ cần có vốn thì họ sẽ giải quyết được những căn bệnh của các đô thị liên quan đến vấn đề dân số, y tế, môi trường, giao

thông..., tuy nhiên thực tế vấn đề lại không dễ dàng giải quyết trong một thời gian ngắn. Các đô thị xanh có thể được hình thành từ hạ tầng căn bản ban đầu hay từ việc cải tạo các thành phố có sẵn. Việc cải tạo một thành phố thành đô thị xanh không phải là điều dễ dàng. Chúng ta không thể chỉ đơn thuần trồng cây xanh đặt vào giữa lòng thành phố thì thành phố đã được coi là sinh thái, đã đủ đáp ứng nhu cầu sống của người dân. Cần có biện pháp thúc đẩy phát triển các đô thị vệ tinh xanh, còn đô thị trung tâm sẽ trở thành thành phố thông minh.

Cùng với xây dựng kinh tế, chính trị, xã hội và văn hóa, xây dựng văn minh sinh thái là một trong 5 trụ cột quan trọng trong sự nghiệp xây dựng đất nước trong thời kỳ mới của Trung Quốc. Việc Đề xướng cũng như đẩy mạnh xây dựng văn minh sinh thái được cho là biện pháp để Trung Quốc đối phó với tình trạng ô nhiễm nghiêm trọng hiện nay, thực hiện mục tiêu xây dựng xã hội hài hòa và phát triển bền vững.

Mới đây Chính phủ Trung Quốc đã phê duyệt quy hoạch xây dựng một khu đô thị xanh tại Thành Đô với diện tích 7 triệu m². Điểm đặc biệt là tại khu đô thị này không cần đến sự di chuyển của xe cơ giới cá nhân, thay vào đó người dân sẽ sử dụng các phương tiện giao thông công cộng như tàu điện ngầm, tàu siêu tốc trên cao. Chính phủ Trung Quốc hi vọng đây là sẽ thành phố sinh thái làm điểm cho sự phát triển của nhiều thành phố sinh thái trong tương lai.

Thời Nghi

Nguồn: <http://www.chinajsbs.cn>

ND: Quỳnh Anh

ĐỘNG THỔ XÂY DỰNG DỰ ÁN KHU NHÀ Ở XÃ HỘI TÂY NAM LINH ĐÀM

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2013



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng phát biểu tại buổi Lễ



Quang cảnh Lễ động thổ dự án