



BỘ XÂY DỰNG
TRUNG TÂM THÔNG TIN

THÔNG TIN

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

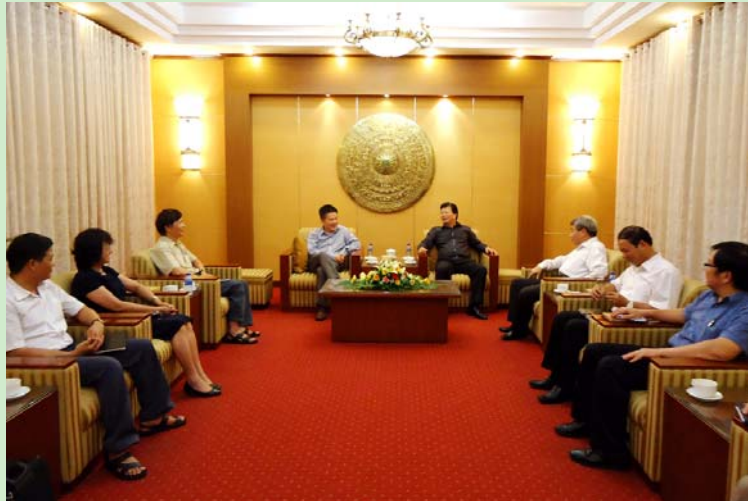
MỖI THÁNG 2 KỶ

13

Tháng 7 - 2013

Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng tiếp Giáo sư Ngô Bảo Châu - Viện trưởng Viện Toán cao cấp

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2013



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng tiếp GS. Ngô Bảo Châu
- Viện trưởng Viện Toán cao cấp



Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng chụp ảnh lưu niệm cùng GS. Ngô Bảo Châu

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

13
SỐ 13- 7/2013

MỤC LỤC

Văn bản quản lý

Văn bản các cơ quan TW

- Nghị định số 62/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng 5
- Quyết định số 980/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng trung du và miền núi Bắc Bộ đến năm 2030 9

Văn bản của địa phương

- Quyết định số 05/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Cà Mau ban hành quy định về quản lý, phân cấp quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị trên địa bàn tỉnh Cà Mau 12
- Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội 13
- Quyết định số 14/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2010/QĐ-UBND ngày 30/9/2010 của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam 15



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

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

- Nghiệm thu đề tài: "Nghiên cứu hoàn thiện Chương 18 trình đào tạo chuyên ngành Xây dựng dân dụng và công nghiệp" và "Nghiên cứu xây dựng chương trình đào tạo cử nhân cao đẳng ngành Quản lý xây dựng - chuyên ngành Kinh tế xây dựng"
- Nghiệm thu nhiệm vụ khoa học "Biên soạn cẩm nang 19 kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung"
- Các ứng dụng của vật liệu nano và công nghệ nano 20 trong bê tông hiện đại
- Xu thế sử dụng vật liệu cách nhiệt và phòng cháy ở 25 Trung Quốc
- Gợi ý về kỹ thuật kháng chấn của Nhật Bản đối với thiết 28 kế kết cấu nhà ở
- Phương pháp thiết kế nhà ở ít cacbon 30

Thông tin

- Đánh giá tiến độ thực hiện các Dự án thuộc Chương 32 trình nước và vệ sinh tại các thị trấn nhỏ tại Việt Nam
- Vấn đề giá nhà và bài học từ các nước phát triển 33 trong thời kỳ phát triển tốc độ cao
- Năm nguyên nhân gây ra tình trạng khó kiểm soát 36 của thị trường bất động sản Trung Quốc
- Biện pháp và những điểm quy hoạch chính để đổi 38 mới đô thị cũ Đông Dinh, tỉnh Sơn Đông, Trung Quốc
- Phân tích thực trạng vệ sinh ở các thành phố và thị 41 trấn nhỏ của Trung Quốc
- Chính sách nhà ở xã hội của Tây Ban Nha và những 46 bài học kinh nghiệm đối với Trung Quốc



VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

Nghị định số 62/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng

Ngày 25/6/2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 62/2013/NĐ-CP quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng.

Theo Nghị định này, Bộ Xây dựng là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; nhà ở; công sở; thị trường bất động sản; vật liệu xây dựng; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ theo quy định của pháp luật.

Nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng, kiến trúc bao gồm: Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các quy định, quy trình về lập, thẩm định, phê duyệt các loại quy hoạch xây dựng, hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện; Chủ trì, phối hợp với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng kinh tế trọng điểm, quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên, quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại III trở lên và các quy hoạch khác do Thủ tướng Chính phủ giao, chỉ đạo việc thực hiện quy hoạch sau khi được phê duyệt; Thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, có ý kiến thống nhất bằng văn bản để UBND cấp

tỉnh phê duyệt các quy hoạch xây dựng cụ thể theo quy định của pháp luật; Ban hành quy chuẩn quy hoạch xây dựng, hướng dẫn phương pháp lập và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng; Xây dựng và quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu về quy hoạch xây dựng trên phạm vi cả nước; Xây dựng định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam theo hướng bền vững, phù hợp với từng giai đoạn, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện; Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về thiết kế đô thị, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, giấy phép quy hoạch, việc thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng; Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về điều kiện năng lực của các tổ chức và cá nhân tham gia thiết kế quy hoạch xây dựng, điều kiện hành nghề kiến trúc sư, quy định mẫu chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, chứng chỉ hành nghề kỹ sư quy hoạch đô thị, hướng dẫn, kiểm tra việc cấp và quản lý chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, chứng chỉ hành nghề kỹ sư quy hoạch đô thị.

Nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng về hoạt động đầu tư xây dựng bao gồm: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình, tham gia thẩm định các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định của pháp luật; Hướng dẫn, kiểm tra công tác thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các công trình xây dựng, thẩm định, thẩm

tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước và các công trình khác theo quy định của pháp luật; Theo dõi, kiểm tra, đánh giá tổng thể đầu tư trong hoạt động đầu tư xây dựng theo thẩm quyền, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng quan trọng, công trình trọng điểm quốc gia theo quy định của pháp luật, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn chủ đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng quan trọng, công trình trọng điểm quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân công; Ban hành quy chuẩn kỹ thuật xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, tổ chức xây dựng hệ thống tiêu chuẩn quốc gia về lĩnh vực khảo sát, thiết kế, thi công, nghiệm thu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, hướng dẫn việc áp dụng tiêu chuẩn của nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam; Ban hành mẫu giấy phép xây dựng, hướng dẫn việc cấp, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng, đình chỉ xây dựng hoặc đề nghị UBND cấp tỉnh chỉ đạo đình chỉ xây dựng và xử lý vi phạm hoặc thu hồi giấy phép xây dựng khi phát hiện việc cấp giấy phép không đúng theo quy định hoặc công trình xây dựng vi phạm các quy định về quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng; Hướng dẫn, kiểm tra công tác lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng và pháp luật về đấu thầu, hướng dẫn việc đánh giá kết quả thực hiện của nhà thầu theo quy định của pháp luật; hướng dẫn việc thực hiện quy chế thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam và việc cấp, thu hồi giấy phép thầu cho các nhà thầu nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt Nam, thực hiện cấp, thu hồi giấy phép thầu cho nhà thầu nước ngoài là tổ chức nhận thầu các gói thầu thuộc dự án nhóm A và các gói thầu khác thuộc địa bàn từ hai tỉnh trở lên; Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về hợp đồng trong hoạt động xây dựng, lập và quản lý

chi phí đầu tư xây dựng công trình, quản lý chất lượng công trình xây dựng trong các giai đoạn; Hướng dẫn các hoạt động kiểm định, giám định, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, giám định nguyên nhân và giải quyết sự cố trong thi công xây dựng công trình...

Nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng về phát triển đô thị bao gồm: Xây dựng các định hướng, chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị quốc gia, các chương trình, dự án trọng điểm quốc gia về phát triển đô thị, các chỉ tiêu về lĩnh vực phát triển đô thị trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước theo từng giai đoạn, chỉ đạo việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách về quản lý đầu tư phát triển đô thị, các chính sách, giải pháp quản lý quá trình đô thị hóa, các mô hình quản lý phát triển đô thị, các quy định về lập và quản lý chi phí các dịch vụ tiện ích trong khu đô thị; Xây dựng, trình Chính phủ quy định hệ thống các tiêu chí đánh giá, phân loại đô thị theo từng giai đoạn phù hợp với sự phát triển chung của đất nước, hướng dẫn, kiểm tra và tổ chức thực hiện việc đánh giá, phân loại đô thị hàng năm theo các tiêu chí đã được Chính phủ quy định; Chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra hoạt động đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch và kế hoạch, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý phát triển đô thị mới, nâng cấp, cải tạo, bảo tồn, tôn tạo, chỉnh trang, mở rộng và tái thiết đô thị, hướng dẫn quản lý trật tự xây dựng đô thị.

Nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng về hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao bao gồm cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp; quản lý chất thải rắn thông thường tại đô thị, khu công nghiệp, cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng; chiếu sáng đô thị, cây xanh đô thị; quản lý nghĩa trang; kết cấu hạ tầng giao thông đô thị; quản

lý xây dựng ngầm đô thị; quản lý sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị. Về cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp, xây dựng các định hướng, chiến lược, chương trình, chỉ tiêu quốc gia về cấp nước, thoát nước trong đô thị, khu công nghiệp, các vùng kinh tế trọng điểm, chỉ đạo việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia, định mức kinh tế - kỹ thuật về cấp nước, thoát nước, các quy định, quy trình về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch cấp nước, quy hoạch thoát nước, các cơ chế chính sách phát triển cấp nước, thoát nước đô thị, khu công nghiệp, các vùng kinh tế trọng điểm; Thẩm định quy hoạch cấp nước, quy hoạch thoát nước các thành phố trực thuộc Trung ương là đô thị loại đặc biệt để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, có ý kiến thống nhất bằng văn bản để UBND cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch cấp nước, quy hoạch thoát nước vùng tỉnh, quy hoạch cấp nước, quy hoạch thoát nước các thành phố thuộc Trung ương là đô thị loại I; hướng dẫn việc áp dụng các mô hình công nghệ, mô hình quản lý hệ thống cấp nước, thoát nước phù hợp với đặc điểm và quy mô đô thị, khu công nghiệp, việc quản lý, khai thác, duy tu, bảo trì hệ thống cấp nước, thoát nước trong đô thị và khu công nghiệp.

Về quản lý chất thải rắn (CTR) thông thường, xây dựng các chiến lược, chương trình, chỉ tiêu quốc gia về quản lý CTR thông thường, chỉ đạo việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch quản lý CTR, các cơ chế chính sách khuyến khích đầu tư quản lý CTR, ban hành các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia, định mức kinh tế - kỹ thuật về quản lý CTR thông thường theo thẩm quyền; Tổ chức

lập, thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hoặc phê duyệt theo ủy quyền của Thủ tướng Chính phủ quy hoạch quản lý CTR vùng liên tỉnh, các vùng kinh tế trọng điểm, chỉ đạo và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch sau khi được phê duyệt; Hướng dẫn, kiểm tra việc lập và quản lý quy hoạch xây dựng các cơ sở xử lý CTR, phương pháp lập và quản lý chi phí dịch vụ thu gom, vận chuyển, xử lý CTR, tổ chức các hoạt động xúc tiến đầu tư và chỉ đạo, hướng dẫn việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các cơ sở xử lý CTR vùng liên tỉnh, vùng kinh tế trọng điểm theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.

Về kết cấu hạ tầng giao thông đô thị, hướng dẫn việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch giao thông đô thị và nội dung quy hoạch giao thông trong đồ án quy hoạch đô thị, kiểm tra việc xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông đô thị theo quy hoạch đô thị và quy hoạch giao thông đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Thẩm định quy hoạch giao thông đô thị các thành phố trực thuộc Trung ương là đô thị loại đặc biệt để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, có ý kiến thống nhất bằng văn bản để UBND các thành phố trực thuộc Trung ương là đô thị loại I phê duyệt quy hoạch giao thông đô thị của thành phố.

Về quản lý xây dựng ngầm đô thị, xây dựng định hướng, chiến lược phát triển xây dựng ngầm đô thị phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, chỉ đạo việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Hướng dẫn, kiểm tra công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị; Ban hành theo thẩm quyền quy chuẩn kỹ thuật xây dựng công trình ngầm đô thị, xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các tiêu chuẩn quốc gia, định mức kinh tế - kỹ thuật về xây dựng công trình công cộng ngầm và công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị.

Về quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, hướng dẫn, kiểm tra công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị có liên quan đến việc xác định công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung; Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia, định mức kinh tế - kỹ thuật về công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị sử dụng chung, các quy định về sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng về nhà ở bao gồm: Xây dựng định hướng, chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng giai đoạn 10 năm, chương trình nhà ở quốc gia năm năm, chỉ tiêu phát triển nhà ở và kế hoạch phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước hàng năm và theo từng giai đoạn, chỉ đạo việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách huy động các nguồn lực đầu tư phát triển nhà ở trên phạm vi toàn quốc, các chương trình, đề án, dự án phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng cụ thể tại các địa bàn trọng điểm và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện; Hướng dẫn, kiểm tra việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, thẩm định các dự án phát triển nhà ở do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư, hướng dẫn việc huy động vốn tại các dự án phát triển nhà ở; Ban hành quy chuẩn kỹ thuật xây dựng nhà ở, xây dựng trình cấp có thẩm quyền ban hành tiêu chuẩn quốc gia về nhà ở, ban hành quy định về tiêu chí phân loại, quy chế quản lý, sử dụng, chế độ bảo hành, bảo trì các loại nhà ở, ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý nhà chung cư, quản lý nhà ở công vụ; Hướng dẫn phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở công vụ, giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê

mua nhà ở xã hội, hướng dẫn về đối tượng, điều kiện, quy trình lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Nhiệm vụ, quyền hạn của Bộ Xây dựng về thị trường bất động sản bao gồm: Xây dựng các chiến lược, chính sách phát triển và quản lý thị trường bất động sản, chỉ đạo việc thực hiện sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong việc quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản về xác định cơ cấu hàng hóa, cân đối cung cầu, thực hiện các chính sách, giải pháp điều tiết và bình ổn thị trường, tổ chức xây dựng và công bố định kỳ chỉ số giá bất động sản; Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật trong hoạt động mua bán nhà, công trình xây dựng, hoạt động chuyển nhượng các dự án khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản...

Về vật liệu xây dựng (VLXD), tổ chức lập, thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển VLXD Việt Nam, quy hoạch phát triển VLXD vùng, các chương trình quốc gia về VLXD, chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Tổ chức lập, phê duyệt và chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy hoạch phát triển vật liệu ốp lát, kính xây dựng, sứ vệ sinh và các VLXD chủ yếu khác; Tổ chức lập, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng khoáng sản làm VLXD, nguyên liệu sản xuất xi măng, chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/8/2013.

(Xem toàn văn tại www.chinhphu.vn)

Quyết định số 980/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng trung du và miền núi Bắc Bộ đến năm 2030

Ngày 21/6/2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 980/QĐ-TTg phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng trung du và miền núi Bắc Bộ đến năm 2030 với tính chất là vùng có vị trí chiến lược đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và đối ngoại của cả nước, có vai trò quyết định đối với môi trường sinh thái của cả vùng Bắc Bộ; là vùng kinh tế tổng hợp, trong đó kinh tế cửa khẩu, thủy điện, công nghiệp khai khoáng, công nghiệp đa ngành, nông - lâm nghiệp, du lịch là chủ đạo; là vùng có nhiều đồng bào dân tộc sinh sống, gắn bó lâu đời, có bản sắc văn hóa dân tộc phong phú.

Các dự báo phát triển vùng, về dân số, năm 2020 quy mô dân số toàn vùng khoảng 15.110.000 người, dân số đô thị khoảng 5.195.000 người, tỉ lệ đô thị hóa khoảng 34,4%, năm 2030 quy mô dân số toàn vùng khoảng 16.807.000 người, dân số đô thị khoảng 6.681.000 người, tỉ lệ đô thị hóa khoảng 39,8%; về phát triển đô thị và phân loại đô thị, năm 2020, tổng số đô thị toàn vùng đạt khoảng 216 đô thị, trong đó đô thị loại I là 2 đô thị, loại II là 9 đô thị, loại III là 6 đô thị, loại IV là 39 đô thị và loại V là 160 đô thị, năm 2030 tổng số đô thị toàn vùng đạt khoảng 278 đô thị, trong đó đô thị loại I là 4 đô thị, loại II là 10 đô thị, loại III là 5 đô thị, loại IV là 52 đô thị và loại V là 207 đô thị; về đất xây dựng đô thị, đến năm 2020 khoảng 70.000 - 75.000 ha, đến năm 2030 khoảng 90.000 - 95.000 ha.

Định hướng phát triển không gian vùng trung du và miền núi Bắc Bộ (TD&MNBB): Vùng biên giới Việt - Trung là vùng có vị trí chiến lược về an ninh quốc phòng đối với cả nước, cửa ngõ phía Bắc cùng vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ và quan hệ mật thiết về kinh tế với các tỉnh phía Nam Trung Quốc, bảo vệ sinh thái

tự nhiên, nguồn nước, rừng đặc dụng, rừng đầu nguồn, phát triển kinh tế tổng hợp, trong đó kinh tế cửa khẩu, công nghiệp khai khoáng là chủ đạo, phát triển du lịch văn hóa - lịch sử và sinh thái. Khu vực dọc tuyến biên giới, hình thành các đô thị vừa và nhỏ, các khu kinh tế quốc phòng gắn kết với hệ thống cửa khẩu và chợ đường biên, tiếp tục đưa dân lên biên giới. Khu vực núi cao, bảo vệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, rừng đặc dụng, rừng đầu nguồn, phát triển lâm nghiệp. Khu vực đồi núi thấp, phát triển các đô thị vừa và nhỏ gắn với các trung tâm dịch vụ, các vùng sản xuất nguyên nhiên vật liệu, chăn nuôi và phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp chế biến, du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng. Khu vực dọc tuyến giao thông quốc gia, giao thông vùng, tiếp tục phát triển các đô thị gắn với trung tâm kinh tế lớn, khu cụm công nghiệp, trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp. Vùng biên giới Việt - Lào là vùng có vị trí chiến lược về an ninh quốc phòng đối với cả nước, cửa ngõ giao lưu phát triển kinh tế đối ngoại với các tỉnh phía Bắc Lào, phát triển lâm nghiệp, bảo vệ rừng đầu nguồn và đa dạng sinh học, công nghiệp khai khoáng, thủy điện, chế biến nông lâm, vật liệu xây dựng, du lịch văn hóa - lịch sử, sinh thái và nghỉ dưỡng. Vùng trung du gò đồi là vùng trung gian kết nối khu vực phát triển ở đồng bằng với khu vực chậm phát triển ở miền núi. Hình thành các trung tâm kinh tế - đô thị, các khu cụm công nghiệp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để giảm tải cho Thủ đô Hà Nội, liên kết, hợp tác với các đô thị lớn trong vùng Thủ đô Hà Nội, vùng duyên hải Đông Bắc Bộ, chia sẻ và hỗ trợ phát triển với hệ thống đô thị nông thôn 2 vùng biên giới Việt - Trung và Việt - Lào. Khu vực giáp vùng Thủ đô Hà Nội phát triển hệ thống đô

thị gắn với các khu cụm công nghiệp khai khoáng, vật liệu xây dựng, hóa chất, thủy điện, các trung tâm dịch vụ du lịch, thương mại tổng hợp, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế chất lượng cao, phát triển hệ thống đô thị vừa và nhỏ gắn với vùng nông - lâm nghiệp, công nghiệp chế biến, dịch vụ du lịch sinh thái và lịch sử - văn hóa... Khu vực giáp 2 vùng biên giới Việt - Trung và Việt - Lào, phát triển các đô thị vừa và nhỏ gắn với các khu cụm công nghiệp chế biến, vật liệu xây dựng, công nghiệp đa ngành, thủy điện, các trung tâm dạy nghề, y tế chuyên sâu...; hình thành các khu kinh tế quốc phòng gắn kết với vùng nông lâm nghiệp cung cấp nguyên liệu tạo nên vành đai bảo vệ an ninh quốc phòng trên tuyến hành lang quốc lộ 279.

Định hướng phát triển hệ thống đô thị và dân cư nông thôn, về mạng lưới hệ thống đô thị, mạng lưới đô thị vùng TD&MNBB được phân theo các cấp, bao gồm các đô thị trung tâm vùng TD&MNBB, các đô thị trung tâm vùng liên tỉnh, các đô thị trung tâm cấp tỉnh, các đô thị trung tâm cấp huyện. Hệ thống đô thị trung tâm liên kết các đô thị vừa và nhỏ liên kết tạo nên những cụm đô thị động lực có chức năng tổng hợp thúc đẩy kinh tế - xã hội của vùng liên tỉnh hoặc liên huyện. Cụm đô thị động lực nối kết nhau theo tuyến giao thông quốc gia, giao thông vùng tạo thành các hành lang kinh tế - đô thị thúc đẩy phát triển toàn diện vùng TD&MNBB.

Hệ thống đô thị toàn vùng TD&MNBB đến 2030 được phân bố hợp lý trên cơ sở 3 vùng không gian: Vùng biên giới Việt - Trung có khoảng 82 đô thị, gồm 48 đô thị cải tạo chỉnh trang, 17 đô thị nâng loại và 17 đô thị xây dựng mới; vùng biên giới Việt - Lào có khoảng 76 đô thị, gồm 29 đô thị cải tạo chỉnh trang, 11 đô thị nâng loại và 36 đô thị xây dựng mới; vùng trung du gò đồi có khoảng 120 đô thị, gồm 47 đô thị cải tạo chỉnh trang, 34 đô thị nâng loại và 39 đô thị xây dựng mới.

Hệ thống các điểm dân cư nông thôn được bố trí trên cơ sở các định hướng về tổ chức sản xuất và phát triển kinh tế toàn vùng cũng như hiện trạng phân bố dân cư. Địa điểm xây dựng các điểm dân cư nông thôn phải hạn chế tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, thuận tiện trong kết nối giao thông với các tuyến đường liên xã liên vùng, phù hợp tập quán sinh hoạt và sản xuất, đáp ứng yêu cầu sinh sống và sản xuất của người dân theo đúng các Tiêu chí nông thôn mới được quy định tại Quyết định số 491/QĐ-TTg ngày 16/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, bao gồm các khu công nghiệp, khu du lịch, các trung tâm dịch vụ thương mại được thực hiện theo các quy hoạch chuyên ngành đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Các trung tâm y tế, giáo dục đào tạo dạy nghề được bố trí tại các thành phố trung tâm vùng TD&MNBB, các thành phố trung tâm vùng liên tỉnh, các thành phố, thị xã tỉnh lỵ.

Định hướng phát triển các vùng nông, lâm nghiệp, bảo vệ và giữ gìn tài nguyên rừng, phát triển nông nghiệp gắn với bảo vệ môi trường, phát triển nông nghiệp đáp ứng yêu cầu cân bằng sinh thái, điều tiết hài hòa nguồn nước, hạn chế lũ lụt và hạn hán cho vùng đồng bằng sông Hồng, phát triển các thị trấn lâm trường, thị trấn du lịch, các khu dân cư nông thôn gắn với trang trại trồng rừng, các khu kinh tế quốc phòng, tăng cường cơ sở hạ tầng, cơ sở chế biến, ứng dụng khoa học công nghệ phục vụ lâm nông nghiệp; khoanh vùng và bảo vệ các khu rừng phòng hộ đầu nguồn lưu vực sông Đà, sông Hồng..., duy trì, củng cố các vườn quốc gia, khu bảo tồn thiên nhiên, khu rừng lịch sử cảnh quan phục vụ nghiên cứu khoa học, du lịch sinh thái, mở rộng diện tích sản xuất cung cấp nguyên liệu cho các cụm công nghiệp chế biến và thương mại lâm sản cho các tỉnh trong vùng TD&MNBB và vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.

Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng, trong định hướng phát triển giao thông, về giao thông liên vùng, giai đoạn đến năm 2030 cần từng bước xây dựng hoàn thiện và cơ bản hiện đại hóa mạng lưới kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy và hàng không trong vùng theo quy hoạch phát triển giao thông vận tải quốc gia và vùng TD&MNBB, vùng biên giới Việt - Trung, Việt - Lào đã được phê duyệt. Các giai đoạn tiếp theo, xây dựng các tuyến đường cao tốc nối vùng Thủ đô Hà Nội với các cửa khẩu quốc gia, quốc tế; về giao thông đô thị, tỉ lệ đất giao thông so với đất đô thị phải đảm bảo chỉ tiêu 23 - 25% đối với các đô thị loại I, 21 - 23% đối với các đô thị loại II, 18 - 20% đối với các đô thị loại III và 16 - 18% đối với các đô thị loại IV và V.

Trong định hướng chuẩn bị kỹ thuật, về chọn đất xây dựng, cần sử dụng những loại đất kém hiệu quả về phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp và các vùng gò đồi, vùng đất hoang hóa để phát triển đô thị; về định hướng thoát nước mưa, đến năm 2030 các đô thị trong vùng đạt 80 - 100% cống theo đường giao thông đô thị; về biện pháp phòng chống thiên tai, tai biến địa chất, đầu tư xây dựng các công trình kè phòng chống sạt lở, bảo vệ các tuyến các đường giao thông huyết mạch, các khu vực dân cư tập trung, cơ sở hạ tầng thiết yếu, xây dựng các hồ thủy lợi, thủy điện ở thượng nguồn, tăng cường vai trò điều tiết mặt nước, cắt lũ, tưới tiêu và cung cấp điện, đầu tư xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện vừa và nhỏ tại các khu vực miền núi để phát huy tiềm năng của vùng biên, tăng cường quản lý và trồng rừng đầu nguồn để chống xói lở và lũ quét, cải tạo đất trống đồi núi trọc, tăng độ che phủ rừng phòng hộ đầu nguồn trên các lưu vực sông có các hồ thủy điện lớn, xây dựng các trạm quan trắc trên các lưu vực sông chính để dự báo, cảnh báo sớm lũ lụt, hạn hán, tạo điều kiện cho người dân chủ động ứng phó.

Về định hướng cấp nước, tổng nhu cầu toàn vùng, giai đoạn đến năm 2020 khu vực đô thị

1.130.000 m³/ngày đêm, khu vực nông thôn: 425.000 m³/ngày đêm, giai đoạn đến năm 2030, khu vực đô thị: 1.655.000 m³/ngày đêm, khu vực nông thôn 707.800 m³/ngày đêm. Nguồn nước sử dụng nước mặt là chủ yếu, nước ngầm là nguồn nước bổ sung cho các đô thị khó khăn về nguồn nước mặt.

Về định hướng thoát nước thải, tổng nhu cầu thoát nước thải cho các đô thị đến năm 2020 là khoảng 900.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 khoảng 1.300.000 m³/ngày đêm. Các đô thị lớn, đang sử dụng hệ thống thoát nước chung, phát triển hệ thống thoát nước hỗn hợp trên cơ sở mạng lưới thoát nước chung đã có và xây dựng mạng lưới tiêu gom nước thải. Các đô thị vừa và nhỏ xây dựng bổ sung các tuyến cống bao đưa nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung. Các đô thị, khu vực phát triển mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Các đô thị loại IV, loại V theo phân cấp đô thị chỉ sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Các điểm dân cư nông thôn, trung tâm cụm xã, cụm dân cư tập trung cần có hệ thống thoát nước chung. Nước thải từ các khu vệ sinh được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung.

Về định hướng thu gom, xử lý chất thải rắn (CTR), tổng nhu cầu xử lý CTR toàn vùng đến năm 2020 là khoảng 13.500 tấn/ngày đêm, đến năm 2030 khoảng 15.500 tấn/ngày đêm. CTR sau khi thu gom và phân loại tại nguồn thải sẽ được đưa đến các khu xử lý CTR tập trung. Tại các thành phố cần xây dựng bãi chôn lấp CTR tập trung hoặc khu xử lý CTR tập trung với công nghệ sản xuất phân hữu cơ, sản xuất nhựa tái chế hoặc đốt rác thu hồi năng lượng phù hợp với tính chất rác và điều kiện kinh tế xã hội của từng tỉnh, quy mô khu xử lý khoảng 15 - 50 ha. Các thị trấn, thị xã sử dụng bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh quy mô từ 5 - 10 ha.

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

(Xem toàn văn tại www.chinhphu.vn)

VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG**Quyết định số 05/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh
Cà Mau ban hành quy định về quản lý, phân cấp
quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật
trong đô thị trên địa bàn tỉnh Cà Mau**

Ngày 17/6/2013, UBND tỉnh Cà Mau đã có Quyết định số 05/2013/QĐ-UBND ban hành quy định về quản lý, phân cấp quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Theo Quyết định này, việc quản lý xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải đảm bảo nguyên tắc: Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải được quy hoạch, xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng đảm bảo tính đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất, bảo vệ môi trường, tiết kiệm chi phí xây dựng, các yêu cầu về quốc phòng, an ninh và có định hướng phát triển lâu dài; Chủ đầu tư các đô thị mới và khu đô thị mới, các tuyến đường, phố xây dựng mới hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung là một đồ án quy hoạch chuyên ngành hoặc là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị và được lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan. Trường hợp đô thị chưa có quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc trong trường hợp có nhu cầu đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung, nhưng nội dung này chưa được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt thì tiến hành lập bổ sung quy hoạch khu vực xây

dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung như một nội dung của đồ án quy hoạch xây dựng và phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan quản lý Nhà nước về quy hoạch tại địa phương.

Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung: Phải lựa chọn các hình thức bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với từng loại đô thị và xu hướng phát triển lâu dài của đô thị; vị trí tương đối của các hạng mục công trình khi bố trí vào công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, không ảnh hưởng lẫn nhau và đến sự an toàn trong quá trình quản lý, khai thác sử dụng của chính các công trình đó và các công trình khác có liên quan; việc đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và với các công trình khác trong đô thị phải đảm bảo thuận tiện, an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng có liên quan; phối hợp chặt chẽ các yêu cầu về quốc phòng, an ninh, đồng thời bảo đảm an toàn và bảo vệ công tác bí mật các công trình quốc phòng, an ninh.

Về đầu tư xây dựng, sử dụng chung các công trình hạ tầng kỹ thuật, đối với các đô thị mới và khu đô thị mới, việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung trong các đô thị mới, khu đô thị mới phải đảm bảo tính đồng bộ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư xây dựng các khu đô thị, trung tâm dịch vụ, thương mại và công trình giao thông có trách nhiệm bố trí mặt bằng để các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực theo quy định của pháp luật xây dựng công trình hạ

tầng kỹ thuật sử dụng chung. Chủ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo việc sử dụng chung công trình. Đối với các khu đô thị hiện hữu, trung tâm dịch vụ, thương mại và công trình giao thông đã có các công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho việc sử dụng chung, các tổ chức, cá nhân không được xây dựng hệ thống đường dây, cáp và đường ống mà phải phối hợp sử dụng chung cơ sở hạ tầng với các công trình hạ tầng kỹ thuật sẵn có. UBND các huyện, thành phố Cà Mau phải có kế hoạch từng bước đầu tư xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung. Khi thi công, vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, các

tiêu chuẩn ngành và an toàn theo quy định.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung phải được bảo trì theo quy định của Nghị định số 114/2010/NĐ-CP ngày 06/12/2010 của Chính phủ về bảo trì công trình và các quy định khác có liên quan. Công trình hào và tuyen kỹ thuật phải thực hiện chế độ bảo trì thường xuyên và định kỳ, các công trình đường dây, đường cáp, đường ống và công trình cầu, hầm, đường đô thị phải thực hiện chế độ bảo trì định kỳ. Khi thực hiện công tác bảo trì phải chú ý kiểm tra nghiêm ngặt hệ thống đấu nối công trình, phải đảm bảo các quy định về phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường.

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

(Xem toàn văn tại www.camau.gov.vn)

Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội

Ngày 24/6/2013, UBND thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội với nguyên tắc: Việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì được thực hiện theo nguyên tắc công khai, minh bạch và phù hợp với các quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở do Nhà nước và Thành phố ban hành; nguồn kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư nào thì được sử dụng để thực hiện bảo trì cho tòa nhà chung cư đó; kinh phí bảo trì nhà chung cư được sử dụng để bảo trì phần diện tích sử dụng chung và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thuộc phạm vi quản lý của tòa nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của tòa nhà.

Theo Quyết định này, bảo trì nhà chung cư là tập hợp các công việc nhằm bảo đảm và duy

trì sự vận hành bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong suốt quá trình khai thác sử dụng. Nội dung bảo trì nhà chung cư có thể bao gồm một, một số hoặc toàn bộ các công việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa nhà chung cư. Nguồn kinh phí thực hiện bảo trì nhà chung cư là khoản kinh phí 2% tính theo giá bán nhà do Nhà nước quy định.

Quy chế này quy định: Đối với các Hợp đồng bán nhà trước ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (01/7/2006) theo các Quyết định bán nhà của Thành phố mà trong giá bán nhà không có hoặc không đề cập đến kinh phí bảo trì, thì các chủ sở hữu căn hộ chung cư có trách nhiệm đóng góp khoản kinh phí này để bảo trì phần diện tích sử dụng chung. Đối với các Hợp đồng bán nhà kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi

hành (trong giá bán nhà đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì) có khoản kinh phí bảo trì đã được nộp vào ngân sách Thành phố cùng với tiền bán nhà được quản lý, theo dõi như sau: Đối với tòa nhà chung cư chưa có Ban Quản trị, doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm mở tài khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại, xác định số kinh phí bảo trì đã nộp vào ngân sách Thành phố của từng tòa nhà để đề nghị Sở Tài chính thẩm tra, xác nhận chuyển trả số kinh phí bảo trì đã thu trong giá bán nhà vào tài khoản kinh phí bảo trì. Doanh nghiệp có trách nhiệm quản lý, theo dõi tài khoản này đến khi Ban Quản trị của tòa nhà được thành lập và công bố công khai cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết số kinh phí bảo trì ngân sách Thành phố đã hoàn trả vào tài khoản kinh phí bảo trì. Đối với tòa nhà chung cư có Ban Quản trị, Ban Quản trị của tòa nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng thương mại để tiếp nhận, quản lý kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư do ngân sách Thành phố chuyển giao trên cơ sở số kinh phí bảo trì đã nộp vào ngân sách Thành phố được doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư xác định và được Sở Tài chính thẩm tra, xác nhận.

Đối với các Hợp đồng bán nhà kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành có khoản kinh phí bảo trì được chuyển thẳng vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì, doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm chuyển vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì khoản 2% đã thu theo diện tích nhà bán (khoản tiền này đã được tính vào tiền bán căn hộ hoặc diện tích khác mà người mua phải trả và được quy định trong hợp đồng mua bán).

Đối với phần diện tích tầng 1 được Thành phố giao cho doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì được quy định như sau: Phần diện tích nhà tầng 1 được để lại theo quy định của Thành phố để cho thuê hoặc

cho các đơn vị đặt trụ sở thì ngân sách Thành phố trích 2% giá trị trước thuế của phần diện tích đó để chuyển vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì do Ban Quản trị hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được Thành phố giao khi chưa có Ban Quản trị làm chủ tài khoản; số kinh phí 2% của phần diện tích tầng 1 được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của tòa nhà chung cư đó. Trường hợp đã sử dụng hết 2% kinh phí bảo trì, khi phát sinh công tác bảo trì tiếp theo đơn vị thuê hoặc đơn vị đặt trụ sở có trách nhiệm đóng góp kinh phí bảo trì, đồng thời báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được Thành phố giao có trách nhiệm xác định số kinh phí bảo trì đối với phần diện tích tầng 1 và các diện tích khác thuộc sở hữu của Thành phố (bao gồm diện tích cho thuê và diện tích cho các đơn vị quản lý nhà nước đặt trụ sở làm việc) gửi Sở Tài chính thẩm định để làm căn cứ trích chuyển kinh phí bảo trì vào tài khoản tiền kinh phí bảo trì của từng tòa nhà chung cư.

Trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì phần diện tích sử dụng chung và hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì, được xác định đối với từng công việc bảo trì cụ thể và thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư. Trường hợp các tổ chức, cá nhân thuê, mua của chủ căn hộ chung cư có trách nhiệm thống nhất với chủ căn hộ cho thuê hoặc bán lại về việc bên thuê, bên mua lại hay chủ sở hữu căn hộ cho thuê, bán lại phải nộp kinh phí bảo trì trong trường hợp căn hộ chưa nộp kinh phí bảo trì hoặc kinh phí bảo trì đã sử dụng hết.

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

(Xem toàn văn tại www.hanoi.gov.vn)

**Quyết định số 14/2013/QĐ-UBND của UBND
tỉnh Quảng Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều
tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số
23/2010/QĐ-UBND ngày 30/9/2010 của UBND tỉnh
về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

Ngày 26/6/2013, UBND tỉnh Quảng Nam đã có Quyết định số 14/2013/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2010/QĐ-UBND của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Quyết định này đã sửa đổi Điều 8, 13, 19, 20, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 38, 39 và 40 của Quyết định số 23/2010/QĐ-UBND.

Cụ thể, đối với nhóm đất nông nghiệp (kể cả đất tự khai hoang không theo quy hoạch) sử dụng từ trước ngày 01/7/2004, không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người đang sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được bồi thường theo thực tế đất đang sử dụng, diện tích đất được bồi thường không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1, Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Trước khi lập phương án bồi thường đối với trường hợp này phải được UBND cấp xã xác nhận là đất đó sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân nhận giao khoán đất là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp, hộ gia đình, cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp. Mức hỗ trợ tối đa theo giá đất nông nghiệp có cùng mục đích sử

dụng, theo diện tích đất thực tế bị thu hồi, nhưng không vượt hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1, Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Giao Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (BT, HT & TĐC) phối hợp với UBND cấp xã, nhà đầu tư và cơ quan liên quan kiểm tra, đề xuất mức hỗ trợ, lập thành biên bản, đưa vào phương án bồi thường trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Theo sửa đổi ở Quyết định này, người sử dụng đất ở sau khi bị thu hồi, mà phần diện tích đất ở còn lại nhỏ hơn hạn mức giao đất ở theo quy định của UBND tỉnh, nếu đủ điều kiện bố trí lại để xây dựng nhà ở hoặc cơ sở kinh doanh, dịch vụ nhỏ lẻ (của hộ gia đình) thì phải đảm bảo yêu cầu về diện tích, về kích thước tối thiểu như chiều ngang, chiều sâu theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng nhà ở tại đô thị, điểm dân cư nông thôn. Diện tích và kích thước tối thiểu của lô đất để xây dựng nhà ở tại đô thị hoặc điểm dân cư nông thôn thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh. Diện tích đất tái định cư tại chỗ theo quy định trên đây cũng được tính vào trong tổng diện tích đất bố trí đất ở tái định cư của hộ gia đình, cá nhân. Đối với phần diện tích đất ở còn lại có kích thước và diện tích nhỏ hơn kích thước và diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở theo quy định hiện hành của UBND tỉnh thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi toàn bộ diện tích thửa đất đó, để sử dụng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và điểm dân

cư nông thôn và thực hiện bồi thường theo quy định. Trường hợp người bị thu hồi đất có thửa đất khác liền kề với phần diện tích đất ở còn lại không đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định này mà có khả năng hợp thửa, đảm bảo kích thước, diện tích đủ điều kiện xây dựng và phù hợp với quy hoạch mà người bị thu hồi đất có đơn đề nghị thì cho phép người bị thu hồi đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất ở còn lại sau khi tiến hành thủ tục hợp thửa và chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) theo quy định.

Đối với nhà ở, công trình xây dựng bị tháo dỡ một phần, mà phần còn lại không còn sử dụng được (phần công trình tháo dỡ tính cả phần bị chấn động đến tường cuối cùng bằng hoặc nhỏ hơn 3,5 mét) thì được bồi thường cho toàn bộ ngôi nhà, công trình đó. Tùy theo kết cấu của mỗi nhà ở, công trình, giao Tổ chức thực hiện công tác BT, HT & TĐC phối hợp với cơ quan chuyên môn cấp huyện, UBND cấp xã, Nhà đầu tư, Chủ sở hữu nhà ở, công trình xác định phần chấn động, lập thành biên bản, đưa vào phương án bồi thường. Nhà ở, nhà xưởng, hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất, các công trình dịch vụ viễn thông, truyền hình cáp, điện, nước sạch có thể tháo rời và di chuyển được nếu khi xây dựng, lắp đặt trước đây không vi phạm các quy định pháp luật hoặc không có cam kết phải tự tháo dỡ di chuyển khi giải phóng mặt bằng thì được hỗ trợ các chi phí nhân công tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt lại và hao hụt, thiệt hại do quá trình tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt (không bồi thường). Việc hỗ trợ theo thực tế phát sinh, phù hợp với giá cả thị trường tại thời điểm có quyết định thu hồi đất, nhưng không cao hơn mức giá mua mới cho 1 đơn vị tài sản. Tổ chức thực hiện công tác BT, HT & TĐC phối hợp với Nhà đầu tư, Chủ sở hữu tài sản và cơ quan liên quan lập dự toán chi phí trình cấp có thẩm quyền thẩm tra, đưa vào phương án BT, HT & TĐC, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở (đất có

nhà ở) nhưng không đồng thời với việc thu hồi đất nông nghiệp, thì được hỗ trợ ổn định đời sống bằng tiền là 300.000 đồng/tháng/nhân khẩu, thời gian hỗ trợ như sau: ảnh hưởng một phần ngôi nhà: 3 tháng, tái định cư trên phần đất còn lại: 4 tháng, di chuyển chỗ ở mới trong phạm vi huyện, thành phố thuộc khu vực đồng bằng trong tỉnh: 6 tháng, di chuyển chỗ ở ngoài phạm vi huyện, thành phố thuộc khu vực đồng bằng, di chuyển trong phạm vi của huyện khu vực miền núi trong tỉnh: 9 tháng, di chuyển chỗ ở ra ngoài tỉnh hoặc di chuyển chỗ ở đến những vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc từ huyện này sang huyện khác thuộc khu vực miền núi trong tỉnh: 12 tháng.

Giá đất ở trung bình để tính mức hỗ trợ khi thu hồi đất được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng của các đơn giá đất ở trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành của khu vực thu hồi đất hoặc trung bình cộng các đơn giá đất ở trong bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành tại địa phương nơi có đất bị thu hồi.

Giao đất ở tái định cư cho các trường hợp sau: Hộ gia đình, cá nhân phải di chuyển chỗ ở do bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư); hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất mà phần diện tích đất ở còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để ở theo quy định của UBND tỉnh mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở nằm trong hành lang an toàn khi xây dựng công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn phải di chuyển chỗ ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi.

Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất có nguyện vọng được bố trí lại đất ở tại các dự án khai thác quỹ đất hoặc bố trí xen cư tại các khu dân cư quy hoạch ổn định thì được xem xét giao đất không qua đấu giá, nhưng phải nộp tiền sử

dụng đất theo giá đất của dự án khai thác quỹ đất do cấp có thẩm quyền phê duyệt, không thực hiện cơ chế hỗ trợ chênh lệch tiền sử dụng đất giữa đất khai thác với giá đất ở bị thu hồi, nhưng được xem xét hỗ trợ tiền sử dụng đất theo diện tích và giá đất của lô đất tái định cư dự kiến bố trí cho hộ. Diện tích đất được giao lại tại dự án khai thác quỹ đất tối đa là 1 lô/hộ (với diện tích tối thiểu theo quy hoạch phân lô), phần đất tái định cư còn lại (nếu có) được bố trí tại các khu tái định cư khác. Các trường hợp giao đất ở tại các dự án khai thác quỹ đất hoặc xen cư trong các khu dân cư quy hoạch ổn định thì không cho nợ tiền sử dụng đất. Tổ chức thực hiện công tác BT, HT & TĐC phối hợp với UBND cấp xã và cơ quan liên quan xem xét, xác nhận từng trường hợp cụ thể, báo cáo UBND cấp huyện quyết định.

Đối với một số trường hợp thuộc diện hộ nghèo bị thu hồi đất ở có đủ điều kiện được bồi thường, nhưng tổng số tiền bồi thường về nhà ở, đất ở quá thấp, với số tiền bồi thường này không đủ để xây dựng lại một ngôi nhà cấp 4 (bao gồm cả công trình phụ) có diện tích sử dụng tối thiểu 50 m² (có cấu trúc tường xây gạch, mái lợp tôn hoặc ngói, nền xi măng) tại nơi tái định cư, nếu hộ gia đình có đơn đề nghị, giao Tổ chức thực hiện BT, HT & TĐC phối hợp với UBND cấp xã, các cơ quan liên quan xem xét từng trường hợp cụ thể, báo cáo UBND cấp huyện để quyết định cho nợ 100% tiền sử dụng đất, thời gian cho nợ không quá 5 năm.

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

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

**Nghiệm thu đề tài: "Nghiên cứu hoàn thiện
Chương trình đào tạo chuyên ngành Xây dựng
dân dụng và công nghiệp" và "Nghiên cứu xây dựng
chương trình đào tạo cử nhân cao đẳng ngành Quản lý
xây dựng - chuyên ngành Kinh tế xây dựng"**

Ngày 28/6/2013 tại Hà Nội, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đã tiến hành nghiệm thu 02 đề tài khoa học cấp Bộ "Nghiên cứu hoàn thiện chương trình đào tạo chuyên ngành Xây dựng dân dụng và công nghiệp - RD 17 - 12" và "Nghiên cứu xây dựng chương trình đào tạo cử nhân cao đẳng ngành Quản lý xây dựng, chuyên ngành kinh tế xây dựng - RD 19 - 12" do trường Cao đẳng Xây dựng số 1 (CĐXD) thực hiện. Chủ tịch Hội đồng - TS. Nguyễn Trung Hòa - Vụ trưởng Vụ Khoa học công nghệ và Môi trường Bộ Xây dựng chủ trì buổi nghiệm thu.

Theo báo cáo của ThS. Trần Quốc Hoàn - chủ nhiệm đề tài "Nghiên cứu hoàn thiện chương trình đào tạo chuyên ngành Xây dựng dân dụng và công nghiệp", mặc dù Bộ Giáo dục và Đào tạo đã ban hành Chương trình khung giáo dục đại học trình độ cao đẳng khối ngành công nghệ và kỹ thuật (Quyết định số 64/2007/QĐ-BGDĐT) nhưng đây mới chỉ là khung chương trình, định lượng về thời gian, bao quát chung về nội dung chứ chưa đi sâu về chi tiết các học phần. Thực hiện đề tài này, nhóm nghiên cứu đã tiến hành khảo sát thực trạng công tác đào tạo cao đẳng chuyên ngành Xây dựng dân dụng và công nghiệp, các chương trình đào tạo trong và ngoài ngành Xây dựng, ý kiến phản hồi của các sinh viên tốt nghiệp và của doanh nghiệp sử dụng lao động là sinh viên tốt nghiệp chuyên ngành Xây dựng dân dụng và công nghiệp. Trên cơ sở các kết quả khảo sát, nhóm đề tài đã nghiên cứu xây dựng chuẩn đầu ra chuyên ngành Xây dựng dân dụng và công nghiệp trình độ cao đẳng, rà



TS. Nguyễn Trung Hòa chủ trì cuộc họp của Hội đồng nghiệm thu

soát, hiệu chỉnh Chương trình đào tạo tổng quát, Đề cương chi tiết các học phần của chương trình đào tạo. Theo đó, chuẩn đầu ra được cụ thể hóa đến từng yêu cầu về kiến thức, kỹ năng cứng, kỹ năng mềm, mô tả chi tiết đến vị trí có thể sử dụng trong thực tế sau khi sinh viên tốt nghiệp. Về nội dung chương trình đào tạo, theo đề xuất của nhóm đề tài, cần cập nhật kiến thức mới theo xu thế phát triển của ngành và của xã hội, bổ sung những học phần cần thiết cho công việc theo thực tế đòi hỏi của các doanh nghiệp sử dụng lao động, bổ sung thêm một số học phần tự chọn nhằm đa dạng hóa nội dung đào tạo, tăng cường thực hành, tăng cường kỹ năng mềm cho sinh viên. Bên cạnh đó, chương trình đào tạo được thiết kế mang tính đa dạng trong nội dung đào tạo nhưng vẫn đảm bảo tính chuyên sâu ngành nghề, bảo đảm tính liên thông giữa các ngành trong lĩnh vực xây dựng, giữa các bậc đào tạo.

Về nội dung của Đề tài "Nghiên cứu xây dựng chương trình đào tạo cử nhân cao đẳng ngành Quản lý xây dựng - chuyên ngành Kinh

tế xây dựng", Chủ nhiệm đề tài - ThS. Nguyễn Ngọc Thúc cho biết, việc xây dựng một chương trình đào tạo chuyên ngành Kinh tế xây dựng trình độ cao đẳng đảm bảo yêu cầu đổi mới phương thức đào tạo, cập nhật những yêu cầu của đơn vị sử dụng lao động đồng thời vẫn bảo đảm chất lượng và tính thống nhất trong toàn khối đào tạo cao đẳng của Bộ Xây dựng là cần thiết và cấp bách. Qua quá trình điều tra, khảo sát thu thập và xử lý số liệu khảo sát, đánh giá thực trạng việc đào tạo cử nhân cao đẳng chuyên ngành Kinh tế xây dựng, thông qua các hội thảo lấy ý kiến chuyên gia... nhóm đề tài đã hoàn thiện dự thảo Chương trình đào tạo cử nhân cao đẳng chuyên ngành Kinh tế xây dựng với 58 học phần, trong đó có 43 học phần bắt buộc và 15 học phần tự chọn.

Sau khi nghe báo cáo của các chủ nhiệm đề tài, ý kiến của các ủy viên phản biện và thành viên Hội đồng, TS. Nguyễn Trung Hòa - Chủ tịch Hội đồng đã phát biểu kết luận. Theo TS. Nguyễn Trung Hòa, Hội đồng đánh giá cao các

kết quả nghiên cứu công phu của các nhóm thực hiện các đề tài, kết quả nghiên cứu mang tính ứng dụng cao và phù hợp. Tuy nhiên, các chủ nhiệm đề tài cần xem xét tiếp thu các ý kiến đóng góp của Hội đồng về một số chi tiết như bố cục và sắp xếp các học phần trong các chương trình đào tạo, giảm thiểu kiến thức giáo dục đại cương, tăng lượng kiến thức chuyên ngành và thời lượng thực hành, thực tập trong mỗi học phần, chú ý các học phần bồi dưỡng kỹ năng mềm để giúp sinh viên sau khi ra trường có thể làm việc được ngay trong thực tiễn.

TS. Nguyễn Trung Hòa cũng đề nghị các chủ nhiệm đề tài sớm chỉnh sửa và hoàn thiện sản phẩm - là các chương trình đào tạo chuẩn hóa cho khối trường cao đẳng chuyên ngành xây dựng để trình Bộ Xây dựng ban hành.

Cả hai đề tài nói trên đã được Hội đồng thống nhất nghiệm thu với kết quả đạt loại Khá.

Lệ Minh

Nghiệm thu nhiệm vụ khoa học "Biên soạn cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung"

Ngày 4/7/2013, Hội đồng KHCN chuyên ngành Bộ Xây dựng đã tổ chức buổi họp nghiệm thu nhiệm vụ khoa học "Biên soạn cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung" do Hiệp hội gốm sứ xây dựng Việt Nam chủ trì thực hiện. Ông Trần Đình Thái - Phó Vụ trưởng Vụ KHCN và Môi trường Bộ Xây dựng - Chủ tịch Hội đồng chủ trì cuộc họp.

Báo cáo Hội đồng nghiệm thu về những nội dung của Dự thảo Cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung, kỹ sư Trần Văn Cần cho biết, ngói đất sét nung đã có lịch sử phát triển từ rất lâu đời trên thế giới và ở Việt Nam. Bên cạnh những vật liệu lớp khác đang phát triển rất mạnh mẽ hiện nay thì ngói đất sét nung vẫn giữ một vị trí quan trọng, bên cạnh vai trò che mưa, che nắng nhưng các vật liệu lớp khác, ngói đất



Toàn cảnh buổi họp nghiệm thu đề tài sét nung còn có những ưu điểm về chống ồn, chống nóng, mang lại vẻ đẹp thẩm mỹ cho các công trình kiến trúc. Thông qua việc nghiên cứu các tài liệu trong nước và nước ngoài, các quy phạm kỹ thuật và thực tiễn sản xuất các sản phẩm ngói đất sét nung, nhóm nghiên cứu đã

biên soạn Dự thảo cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung gồm 6 chương: Tính chất sản phẩm ngói đất sét nung; Công nghệ và nguyên liệu sản xuất; Gia công nguyên liệu; Kỹ thuật tạo hình, tráng men; Sấy và thiết bị sấy; Nung và lò nung.

Trong Dự thảo cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung, nhóm biên soạn đã nêu ra những yêu cầu kỹ thuật đối với các chủng loại sản phẩm ngói đất sét nung, gồm ngói nung không tráng men, ngói nung tráng men và ngói tráng men ceramic (ngói gốm) với sự tham khảo các tiêu chuẩn và quy phạm kỹ thuật hiện hành về đặc tính kỹ thuật, mỹ thuật của ngói đất sét nung.

Cẩm nang cũng đề cập và giới thiệu các công nghệ sản xuất ngói đất sét nung phổ biến hiện nay, bao gồm quy trình sản xuất, thiết bị sản xuất và kiểm soát chất lượng sản phẩm.

Đánh giá về dự thảo Cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung, các chuyên gia phản biện của Hội đồng đều cho rằng đây là một bộ tài liệu được biên soạn công phu, khoa học, dễ hiểu, có tính thực tiễn cao và sẽ là tài liệu tham khảo hữu ích đối với các nhà sản xuất sản phẩm ngói đất sét nung. Bên cạnh đó, các

chuyên gia phản biện và các thành viên Hội đồng cũng đóng góp một số ý kiến để nhóm nghiên cứu hoàn thiện dự thảo Cẩm nang về một số nội dung kỹ thuật cần làm rõ thêm, cập nhật một số công nghệ sản xuất mới, cách thức trình bày biểu bảng, hình vẽ và khắc phục một số lỗi biên tập, chế bản.

Phát biểu tại cuộc họp, Chủ tịch Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam - ông Đinh Quang Huy đề nghị nhóm nghiên cứu bổ sung phần nhiên liệu cho sản xuất các sản phẩm ngói và cập nhật những thông tin mới về công nghệ sản xuất hiện nay.

Sau khi nghe các ý kiến đóng góp của các thành viên Hội đồng, Chủ tịch Hội đồng Trần Đình Thái phát biểu đồng tình với ý kiến của các thành viên Hội đồng và đề nghị nhóm tác giả nghiên cứu tiếp thu, hoàn thiện Dự thảo Cẩm nang và Báo cáo thuyết minh thực hiện nhiệm vụ khoa học để sớm trình Bộ Xây dựng ban hành.

Nhiệm vụ khoa học "Biên soạn cẩm nang kỹ thuật sản xuất ngói đất sét nung" đã được Hội đồng nhất trí thông qua với số điểm xếp loại Xuất sắc.

Minh Tuấn

Các ứng dụng của vật liệu nano và công nghệ nano trong bê tông hiện đại

Sự có mặt của vật liệu nano và công nghệ nano trong lĩnh vực xây dựng ngày càng trở nên phổ biến. Trên thị trường thế giới các sản phẩm nano xét về khối lượng và giá trị tính bằng tiền, lĩnh vực xây dựng "tiêu thụ" đến 3% khối lượng vật liệu nano của tất cả các thị trường. Nếu xét theo từng khu vực riêng biệt thì khu vực nano composit chiếm đến 11%, do vậy nếu tính cả "giá trị gia tăng" đối với các cấu kiện, kết cấu, nhà và công trình thì khối lượng bán ra của hàng hóa nano và dịch vụ nano đạt khoảng 95 đến 100 tỷ USD. Đến năm 2015 khối lượng thị trường nêu trên sẽ tăng đến 400 tỷ USD. Số

lượng các công trình nghiên cứu khoa học về ứng dụng của vật liệu nano và công nghệ nano trong xây dựng được thực hiện ở LB Nga và các nước trên thế giới đã tương đối lớn.

So với các ngành kinh tế khác, ngành Xây dựng thường sử dụng các kết quả nghiên cứu và các sáng chế do các lĩnh vực khoa học và công nghiệp khác thực hiện. Trong quá khứ, ngành Xây dựng rất ít đầu tư vào nghiên cứu khoa học (mức đầu tư không quá 0,2 - 0,4% của tổng khối lượng hàng hóa bán ra so với mức 3,5 - 4,5% trong các ngành kinh tế khác), điều đó gây khó khăn không chỉ cho việc

nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật mới mà với cả việc ứng dụng các kết quả nghiên cứu hiện có. Thêm vào đó, mức đầu tư ban đầu khá cao rõ ràng sẽ kìm hãm sự phát triển của vật liệu nano và công nghệ nano trong lĩnh vực xây dựng (lưu ý rằng kinh doanh trong lĩnh vực này chủ yếu là các doanh nghiệp vừa và nhỏ). Ví dụ, các doanh nghiệp nước ngoài chỉ chiếm 4% thị phần của thị trường xây dựng còn lại đa phần các doanh nghiệp tham gia thị trường đều mang đặc tính địa phương.

Điều đó làm nảy sinh sự mong muốn rút ngắn tối đa chu trình đầu tư và nhanh chóng nhận được kết quả cụ thể (vật liệu mới, công nghệ hoặc giải pháp mới) gắn với việc bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường.

Sự phân tích chi tiết và dự báo dài hạn về sự phát triển của hoạt động nghiên cứu và ứng dụng vật liệu nano và công nghệ nano trong lĩnh vực xây dựng cho thấy riêng khu vực xi măng và bê tông đã sử dụng tới 40% trong tổng khối lượng sản phẩm công nghệ nano được ứng dụng vào sản xuất VLXD (giá trị thị trường đạt 5,6 tỷ USD) với mức tăng trưởng hàng năm được dự báo cho giai đoạn 2012 - 2015 là trên 10%.

Bê tông là một loại vật liệu tổng hợp (compozit) với cấu trúc bao gồm các pha xi măng ngậm nước có kích thước hạt đạt từ 1 đến 100 nm, các hạt xi măng ban đầu, các chất phụ gia hóa học và khoáng, cốt liệu. Sự giảm kích thước của các hạt trong thành phần cấu trúc, sự hình thành các cấu trúc đặc biệt, liên tục và kích thước rất nhỏ được hình thành từ sự tương tác 3 chiều giữa các hạt nano thuộc các pha khác nhau nhờ đó cải thiện đáng kể các đặc tính khai thác của vật liệu.

Phần lớn các nghiên cứu được thực hiện trong thời gian gần đây về áp dụng các nguyên tắc của công nghệ nano vào lĩnh vực bê tông đều tập trung vào việc tạo ra các cấu trúc của vật liệu xi măng và nghiên cứu cơ chế phá hủy các cấu trúc đó.

Ngày nay, biến dạng dẻo của bê tông được

xem là gắn liền với hiện tượng sắp xếp lại các nhóm được hình thành từ các hạt kích thước nano C-S-H cùng với sự thay đổi mật độ của các hạt này, theo đó, một số nhóm trở nên “xốp” hơn, số khác lại được đóng gói chặt hơn; trường hợp thứ ba là khi có thể nhận được các pha C-S-H có mật độ cao hơn nhờ sự điều khiển một cách cẩn trọng và đúng cách đối với quá trình trộn vữa bê tông được cho thêm các hạt rất nhỏ oxyt silic SiO_2 ; các hạt oxyt silic rất nhỏ này lấp đầy khoảng trống giữa các hạt C-S-H vốn thường được lấp đầy bởi nước. Điều đó khiến mật độ của gen C-S-H tăng cao, dẫn đến cản trở đáng kể sự dịch chuyển của các hạt C-S-H trong thời gian dài. Như vậy, thông qua việc xem xét hành vi của đá xi măng khi được cho thêm các hạt oxyt silic kích thước rất nhỏ trên quy mô kích thước nano sẽ giúp chúng ta hiểu được tại sao khi cho thêm các hạt nhỏ oxyt silic sẽ làm giảm biến dạng dẻo của vữa bê tông qua đó mở ra một phương pháp mới tạo ra loại vật liệu có mật độ cao và biến dạng dẻo chậm. Nhờ sử dụng thiết bị nhận dạng nano chúng ta có thể quan sát được pha C-S-H và cùng với việc đặt tải trọng có thể đo đạc các đặc tính về sự linh động trong thời gian nhiều phút và những kết quả nhận được hoàn toàn có thể được khẳng định bởi các thí nghiệm đã được thực hiện trong nhiều năm qua trên cấp vĩ mô. Sự hiểu biết các cơ chế đó mở ra khả năng điều khiển có định hướng sự hình thành cấu trúc cũng như các tính chất của loại vật liệu tổng hợp xi măng (compozit xi măng) mới được tạo ra.

Việc cho thêm các hạt có kích thước nano (đường kính hạt gần 100 nm) vào vữa bê tông sẽ tác động mạnh lên các đặc tính của bê tông. Việc sử dụng các hạt nanosilicat có bề mặt riêng không dưới $180 \text{ m}^2/\text{g}$ cao hơn so với bề mặt riêng của các hạt oxyt silic kích thước rất nhỏ và các chất phân tán - phụ gia siêu dẻo được tổng hợp trên cơ sở chất policarboksilat có phân tử được thiết kế riêng sẽ bảo đảm nhận được đá xi măng có giá trị cường độ hoàn toàn

mới và cấu trúc mới, tạo ra tiền đề cho sự tiếp tục phát triển của loại vật liệu tổng hợp dạng bột có khả năng phản ứng với cường độ chịu nén đạt gần 800 Mpa và cường độ kéo khi uốn đạt gần 100 Mpa.

Việc sử dụng các hạt nano SiO_2 sẽ nâng cao đáng kể đặc tính hoạt động puzolan của tro bay qua đó làm tăng cường độ sớm và cường độ mác của bê tông trong điều kiện hàm lượng loại phụ gia khoáng này đạt mức cao. Việc cho thêm các hạt nano SiO_2 cho phép nhận được vữa bê tông tự làm phẳng mặt có khả năng liên kết cao hơn, giảm sự thoát nước và sự phân lớp trong điều kiện có thể tác động rất mạnh lên tình trạng tổn thất độ linh động. Một số lượng lớn các chủng loại phụ gia được tổng hợp trên cơ sở chất nanosilicat đang được sản xuất trên quy mô công nghiệp để sử dụng cho bê tông phun, đổ bê tông giếng khoan dầu, khí đồng thời rất thích hợp cho công tác thi công dưới đáy biển.

Các nghiên cứu cho thấy hạt nano cacbonat canxi CaCO_3 có thể sử dụng làm chất gia tăng tốc độ đóng rắn của bê tông. Sau 2 giờ thủy hóa, xung quanh hạt nano CaCO_3 xuất hiện sự phát triển rõ rệt của hydrosilicat dạng sợi C-S-H là sản phẩm chính của quá trình thủy hóa xi măng. Việc sử dụng nano CaCO_3 như một tác nhân làm tăng tốc độ đóng rắn của bê tông có thể điều hòa được quá trình thủy hóa sớm trước hạn và bảo đảm cho sự phát triển của cường độ bê tông khi vữa bê tông được cho thêm một khối lượng lớn các loại phụ gia khoáng khác nhau.

Nano xi măng được hình thành từ quá trình tổng hợp hóa học hoặc nghiền siêu mịn các thành phần của xi măng pooclan. So với xi măng pooclan thông thường các loại xi măng nêu trên có thời gian đông cứng vô cùng ngắn và cường độ sớm cao (thời gian 2 ngày đêm). “Chất kết dính nano” được tạo ra bằng cách hoạt hóa cơ - hóa học đối với xi măng sẽ bảo đảm tăng được trên 60% cường độ của bê tông có sử dụng loại chất kết dính đó.

Muốn cải thiện đặc tính của sản phẩm cuối cùng thông thường chúng ta chỉ cần cho thêm một lượng nhỏ loại vật liệu nano “có khả năng hợp kim hóa”. Dẫu sao, thành công về mặt thương mại của vật liệu nano còn tùy thuộc vào khả năng sản xuất loại vật liệu này với khối lượng lớn, có giá thành phải chăng và tương thích với hiệu quả cuối cùng của sản phẩm nano. Các công nghệ sản xuất vật liệu nano trên quy mô công nghiệp gắn liền chủ yếu với ứng dụng của plazma, kết tủa hóa học từ pha hơi, kỹ thuật mạ điện kể cả tổng hợp gen, tấm cơ khí và sử dụng các hệ thống nano thiên nhiên.

Các hạt nano cacbon, ống nano và sợi nano là những nhân tố bổ sung thêm tiềm năng cho sự phát triển các loại vật liệu kết cấu có cường độ cao hơn nhiều lần, cứng hơn nhiều và bền lâu hơn. Các loại vật liệu nano nêu trên hiện đang được nhiều doanh nghiệp sản xuất trên quy mô công nghiệp. Con đường phát triển đó trên thực tế còn tồn tại ít nhất là hai vấn đề: Một là, vật liệu cacbon ngày càng có xu thế hình thành sự cố kết mà điều đó sẽ gây khó khăn cho sự phân bố đều của các “sợi nano” bên trong vật liệu tổng hợp; hai là các ống nano không gắn kết chắc chắn đầy đủ với chất nền mà điều đó không cho phép tận dụng được mô đun đàn hồi cao của nó (cao gấp 5 lần so với thép) và cường độ (cao gấp 8 lần so với thép) trong điều kiện mật độ rất thấp. Từ đó nảy sinh một cách làm mới là “gieo” trực tiếp các ống nano từ pha khí lên các hạt xi măng hoặc hạt vi mô oxyt silic.

Trong quá trình đưa các ống nano có đường kính gần bằng với chiều dày của lớp C-S-H lên chất nền xi măng chúng ta có thể nhận thấy sự thay đổi rõ rệt của các tính chất của chất nền, trước hết là cường độ nén và kéo. Tuy nhiên sự gia tăng cường độ này là không đáng kể nếu chúng ta chú ý đến giá thành cao của ống nano. Điều quan trọng hơn nhiều là sự giảm khả năng hình thành nứt, đặc biệt là tại lớp bề mặt của vật liệu tổng hợp xi măng (compozit xi

măng) có hiệu quả cao và trong “bê tông siêu dẻo” - một loại vật liệu tổng hợp xi măng bền vững trước sự biến dạng (SHCC). Ống nano ngày càng được sử dụng như một loại cảm biến đối với sự biến dạng, do đó được sử dụng chủ yếu tại các kết cấu cầu và lớp áo đường.

Trong những năm vừa qua, trên thực tiễn xây dựng và trong quá trình nghiên cứu sản xuất bê tông thế hệ mới, loại phụ gia siêu dẻo hiệu quả cao polycarboksilat ngày càng được ứng dụng rộng rãi. Các phụ gia đó đã được các công ty hàng đầu chuyên sản xuất trên quy mô công nghiệp các loại phụ gia tương tự, tích cực nghiên cứu. Tên thương mại của loại phụ gia đó là “phụ gia siêu dẻo” do nó có khả năng thực tế giảm tỷ lệ nước/xi măng (còn 40%) và pha loãng vữa bê tông cao hơn so với các phụ gia truyền thống như polimetilennaftalinsulfonat (PNS) và polimetilenmelaminsulfonat (PMS).

Cơ sở cho sự thiết kế trên cấp phân tử trong quá trình tạo ra loại phụ gia siêu dẻo hiệu quả cao có khả năng tan trong nước và có chứa mạch carbo là một biến thể hóa học của chất cao phân tử có chứa nhóm carbosyl; biến thể này cho phép đưa các mạch biên dài oligoalkilenoksyt vào các phân tử có kích thước lớn đó thông qua sự hình thành các este hoặc các nhóm amid. Trên thực tế, điều đó bảo đảm khả năng không giới hạn trong kiểm soát hành vi hóa học và vật lý của các chất cao phân tử đó và sự tương tác của chúng với các hạt xi măng thông qua sự thay đổi chiều dài của mạch cơ sở và mạch biên, điện tích, mật độ các mạch biên và các nhóm chức tự do. Có thể khẳng định rằng chỉ cần 3 đơn phân tử làm cơ sở là có thể “kết cấu” được trên một tỷ các phân tử vĩ mô khác nhau.

Tối ưu hóa cấu tạo hóa học của các chất ete polikarboksilat thông qua ứng dụng công nghệ nano (tổng hợp các phân tử có cấu tạo định trước) cho phép sử dụng triệt để hơn lượng phụ gia siêu dẻo cho vào vữa, điều đó giúp giảm đáng kể tỷ lệ phối liệu, cho phép giảm đến mức

thấp nhất sự nhạy cảm của chúng đối với thành phần hóa học của xi măng. Ví dụ, sự giảm mức tiêu thụ nước của bê tông đã được khẳng định thông qua việc xác định điện tích và các mạch biên; khả năng bảo tồn mà liên quan đến tốc độ quá trình hút bám của các chất cao phân tử trên bề mặt các hạt xi măng được khẳng định thông qua các đơn phân tử chức năng; còn sự phát triển của cường độ sớm của bê tông được khẳng định thông qua cấu hình của các chất cao phân tử nói chung.

Các tài liệu giới thiệu nhiều loại chất cao phân tử có mạch carbo và xét theo cấu hình của phân tử lớn thì được gọi là “dạng huy chương” hoặc “dạng sao”.

Các phụ gia siêu dẻo kể trên có vai trò đặc biệt trong việc sản xuất vữa bê tông tự đầm (SCC) và vữa bê tông tự làm phẳng mặt (SLC), bê tông dạng bột có khả năng phản ứng. Các loại vữa bê tông nêu trên mở ra một giai đoạn mới và đầy triển vọng cho môn khoa học về bê tông. Có thể nói chỉ với sự xuất hiện của phụ gia siêu dẻo polycarboksilat thì việc sản xuất trên quy mô lớn và ứng dụng rộng rãi của các loại bê tông cải tiến đó đã trở thành hiện thực.

Hiện nay, các loại phụ gia hữu cơ phân lớp mà cấu tạo của nó tương tự các hydroxyt phân lớp, các hydrat tryekkaltsy aluminat và treturyokkaltsy alumoferrit đang được sử dụng thử để cho vào bê tông nhằm kiểm soát tốc độ tạo ra phụ gia siêu dẻo. Những nghiên cứu nêu trên mở ra cách mới tổng hợp loại vật liệu tổng hợp nano (nanocompozit) sử dụng các hạt chất cao phân tử và vật liệu phân lớp trong đó có khả năng kiểm soát được ảnh hưởng của chất phụ gia lên động học quá trình thủy hóa thông qua việc lập chương trình cho thời gian hình thành các chất đó từ các cấu trúc phân lớp.

Công nghệ nano có vai trò ngày càng quan trọng hơn trong việc giải quyết nhiều vấn đề gắn với hoạt động bảo vệ môi trường. Những kinh nghiệm phong phú trong việc ứng dụng chất dioxyt titan (TiO_2) cải tiến làm cơ sở cho

công nghệ nano đang rất được quan tâm. Dưới tác dụng của tia cực tím, TiO_2 cải tiến hoạt động như chất xúc tác quang hóa, tạo ra các nguyên tử oxi từ hơi nước hoặc từ oxi trong khí quyển. Điều đó tạo điều kiện hình thành phản ứng oxi hóa và phân hủy các chất hữu cơ có khả năng gây ô nhiễm, làm sạch không khí của căn phòng, tiêu diệt các loại vi khuẩn.

Hiện nay, phụ gia TiO_2 dạng hạt nano được sử dụng rộng rãi làm chất tạo màu cho xi măng, trong sản xuất xi măng chuyên dụng, vữa xây dựng, thi công lớp áo đường, chế tạo các loại kết cấu và sản xuất các loại VLXD từ nguyên liệu là bê tông, bi tum, vật liệu tự làm sạch, vật liệu có khả năng làm sạch không khí và vật liệu có khả năng chống vi khuẩn, được sử dụng như một thành phần của vật liệu hoàn thiện nội thất và ngoại thất.

Việc ứng dụng đặc biệt rộng rãi chất xúc tác nhạy sáng nhằm tạo ra bề mặt bê tông có khả năng tự làm sạch nhờ hiện tượng làm ướt siêu mạnh, góp phần duy trì sự ổn định về mặt chất lượng thẩm mỹ của công trình xây dựng trong thời gian dài.

Vật liệu xúc tác quang hóa chứa xi măng được sử dụng lần đầu tiên vào năm 1996 khi đó Công ty "Italcementi" tham gia xây dựng nhà thờ Dives in Misericordia tại Roma (Italia). Thiết kế đề xuất việc thi công các kết cấu phức tạp từ ba "lá buồm" lớn được lắp ghép từ bê tông cốt thép lắp ghép. Giải pháp nêu trên đòi hỏi tạo ra loại bê tông có các tính chất độc đáo như ngoài cường độ cao và tính bền vững lâu dài, bê tông cần phải giữ được màu trắng trong thời gian dài không giới hạn nhờ đặc tính tự làm sạch của bề mặt.

Xi măng xúc tác quang hóa còn được sử dụng tại các dự án kiến trúc có uy tín của châu Âu, trước hết là ở Pháp (dự án Cite de la Musique tại Shambery năm 2003 và Hotel de Police tại thành phố Boocđô), ở Monaco (dự án Saint John Court tại Monte-carlo), ở Italia (dự án trường phổ thông tại thành phố Mortara năm 1999) kể cả trong xây dựng các tổ hợp nhà ở

nhiều tầng tại thành phố Ostenda Bỉ.

Các chất tạo màu cho xi măng có chứa chất xúc tác quang hóa cũng đã được nghiên cứu và đang được sử dụng rộng rãi trong xây dựng nhà ở tại Italia.

Xi măng chứa TiO_2 đã và đang được quan tâm nhiều không chỉ do vật liệu này có khả năng tự làm sạch. Các kết quả nghiên cứu cho thấy các loại vật liệu nêu trên có tiềm năng lớn trong việc kiểm soát ô nhiễm ở các đô thị. Hệ thống xúc tác quang hóa TiO_2 /xi măng có khả năng phá hủy các chất như NO_x , SO_x , NH_3 , CO, cacbuahydro hữu cơ bay hơi như benzen, toluen, clorua hữu cơ, andehyt và các hợp chất thơm ngưng tụ.

Nhật Bản, Italia, Pháp, Bỉ và Hà Lan đã thực hiện nhiều nghiên cứu về loại bê tông được sản xuất trên cơ sở sử dụng các chất xúc tác nano. Theo đặt hàng của chính quyền thành phố Mátxcova, Viện hàn lâm kỹ thuật Nga đã thực hiện đề tài nghiên cứu nhằm tạo ra các chất và các loại vật liệu sử dụng cho công tác hoàn thiện nội và ngoại thất trên cơ sở chất nền xi măng có các tính chất đã được cải thiện bởi dioxyt titan TiO_2 xúc tác quang hóa. Việc áp dụng thử nghiệm các kết quả nghiên cứu sẽ được triển khai trong thi công xây dựng các công trình nhà ở và nhà nhiều công năng kể cả các công trình chuyên dụng (như đường hầm, công trình thu gom nước) qua đó tạo điều kiện cho việc cải thiện tình trạng sinh thái và giảm hàm lượng các chất độc hại trong môi trường sống kể cả tình trạng gây ô nhiễm khí quyển do khói và khí.

Nhiều thay đổi lớn đã diễn ra trong lĩnh vực nghiên cứu và ứng dụng thế hệ mới lớp phủ mặt bê tông có khả năng tự làm sạch. Điều quan trọng là những thay đổi đó hiện nay được xem xét trong bối cảnh chung của cuộc đấu tranh nhằm giảm triệt để chi phí và thời gian làm việc dành cho công tác bảo dưỡng, sửa chữa và phục hồi các kết cấu của các công trình phức tạp. Trong số các sản phẩm do hàng loạt các

công ty của Đức và Tây Ban Nha sản xuất từ cuối thập niên 1990 trên cơ sở ứng dụng công nghệ nano phải kể đến loại lớp phủ mặt dành cho các bề mặt cần có khả năng chống thấm nước, chống trầy xước, loại trừ các nguồn gây ô nhiễm sinh học tiềm tàng (như nấm, mốc, rêu, vi sinh vật,...).

Lớp phủ mặt có độ bền cao, tính dẻo cao và bền vững và đập lập thành một nhóm đặc biệt. Loại lớp phủ mặt nêu trên đồng thời lại bền vững trước tác động hóa học và có khả năng bảo vệ chống ăn mòn cho các kết cấu bê tông cốt thép.

Rõ ràng là công nghệ nano đã thay đổi và sẽ tiếp tục làm thay đổi quan điểm của chúng ta, sự mong đợi và khả năng kiểm soát thế giới vật chất. Những thay đổi tương tự đang tác động nhất định đến ngành Xây dựng và công nghiệp VLXD. Xi măng pooc lăng là một trong những loại vật liệu có nhu cầu lớn nhất, có tiềm năng lớn, nhưng đồng thời lại là loại vật liệu chưa được nghiên cứu đầy đủ. Sự hiểu biết sâu sắc hơn các tính chất về cấu trúc của vật liệu có chứa xi măng trên cấp nano rõ ràng sẽ giúp tạo ra được một thế hệ bê tông mới, có cường độ cao hơn, bền lâu hơn, có các đặc tính đã được xác định trước, bền vững trước tải trọng và

có một loạt các đặc tính mới như dẫn điện, có khả năng phản ứng trước sự thay đổi của nhiệt độ, độ ẩm và sức căng. Trong tương lai gần sẽ xuất hiện loại vật liệu có các đặc tính được kiểm soát, có khả năng biến dạng, độ dẫn nhiệt thấp, loại vật liệu “thông minh”, ví dụ có thể sử dụng như các cảm biến phục vụ việc giám sát sức căng, “vật liệu phỏng sinh học” có các đặc tính rất độc đáo. Các loại bê tông mới đó sẽ vừa sạch sinh thái lại “thân thiện” với môi trường, giá thành thấp và tiết kiệm năng lượng... Những vật liệu đó có các đặc tính đáp ứng được nhu cầu của xã hội hiện đại. Chất kết dính nano hoặc vật liệu nano cải tiến được sản xuất trên cơ sở xi măng sẽ là bước ngoặt tiếp theo trên hướng nghiên cứu nêu trên.

Những tiến bộ mới trong lĩnh vực công nghệ nano cho phép hy vọng rằng ngay vào thập niên tới đây nhiều vấn đề mà ngày hôm nay còn được xem là viễn tưởng, sẽ được giải quyết thành công.

V. R. Falikman

Nguồn: Tạp chí Xây dựng công nghiệp và dân dụng Nga, số 1/2013

ND: Huỳnh Phước

Xu thế sử dụng vật liệu cách nhiệt và phòng cháy ở Trung Quốc

Trung Quốc đang trải qua thời kỳ đô thị hóa phát triển nhanh chóng, số lượng các công trình nhà cao tầng ngày càng tăng, do đó, yêu cầu và tiêu chuẩn về tiết kiệm năng lượng trong xây dựng cũng không ngừng được nâng lên. Gần đây, Bộ Nhà ở và Xây dựng Đô thị - Nông thôn đã yêu cầu Trung tâm phát triển công nghiệp hóa - kỹ thuật hóa thuộc Bộ phối hợp với Viện Nghiên cứu thiết kế tiêu chuẩn xây dựng Trung Quốc nghiên cứu và phát triển vật liệu cách nhiệt mới cho tường ngoài của công trình.

Làm thế nào để vừa đồng thời thúc đẩy việc

thực hiện mục tiêu tiết kiệm năng lượng xây dựng, vừa giải quyết vấn đề an toàn phòng cháy của hệ thống tường cách nhiệt đã trở thành vấn đề trọng điểm của công nghiệp vật liệu xây dựng cách nhiệt trong thời gian qua. Ngoài việc tái chế chất thải xây dựng, sử dụng năng lượng mặt trời trong các công trình xây dựng và hệ thống cửa sổ tiết kiệm năng lượng, thì những vấn đề cần phải quan tâm nhất sẽ là kết cấu tiết kiệm năng lượng, vật liệu xây dựng cách nhiệt polyurethane, tấm cách nhiệt bê tông bọt.

Nâng cao tính năng cách nhiệt và chống cháy của vật liệu xây dựng

Theo báo cáo của Viện Nghiên cứu thiết kế tiêu chuẩn xây dựng Trung Quốc, tính năng cách nhiệt của kết cấu lớp cách nhiệt bên ngoài nhìn chung là thấp, hệ số dẫn nhiệt của tường bao và cửa sổ ở Trung Quốc cao hơn từ 3 - 4 lần so với các nước phát triển, đồng thời diện tích xây dựng tiêu hao năng lượng của Trung Quốc cũng cao hơn các nước phát triển 4 đến 5 lần.

Kế hoạch 5 năm lần thứ XI mà Chính phủ Trung Quốc đưa ra yêu cầu hoàn thành nhiệm vụ thực hiện tiết kiệm năng lượng trong xây dựng, điều kiện cơ bản nhất và kinh nghiệm căn bản nhất là thực hiện mục tiêu tiết kiệm năng lượng bằng cách nghiên cứu và áp dụng kết cấu tường bao cách nhiệt và xây dựng công trình xanh. Tính năng tiết kiệm năng lượng của lớp tường bao và tính năng phòng cháy là những tiêu chí quan trọng để đánh giá chất lượng công trình.

Từ đó có thể thấy, tiềm năng tiết kiệm năng lượng trong xây dựng của Trung Quốc là rất lớn, kết cấu tường bao tốt sẽ tạo hiệu quả lớn. Tính năng an toàn phòng cháy lại trở thành “trợ thủ đắc lực” cho hệ thống cách nhiệt bên ngoài. Làm thế nào để hợp nhất hệ thống cách nhiệt với tính năng phòng cháy trên cùng một loại vật liệu đang là mối quan tâm lớn của Chính phủ, của các chuyên gia trong ngành Xây dựng và các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng trên cả nước.

Đối với việc sử dụng vật liệu xốp cách nhiệt hữu cơ để làm vật liệu cách nhiệt cho tường bao có thể cải tiến nâng cấp để phù hợp với yêu cầu vừa cách nhiệt tiết kiệm năng lượng vừa phòng cháy, Viện Nghiên cứu kỹ thuật tiêu chuẩn xây dựng Trung Quốc cho biết, hệ thống tường cách nhiệt thạch cao mỏng có sử dụng tấm mốp xốp - nhựa EPS có thể thông qua việc hoàn thiện cấu trúc hệ thống bảo vệ để nâng cao tính năng chống cháy. Hệ thống tường cách nhiệt thạch cao mỏng có sử dụng tấm

XPS (Extruded Polystyrene) có thể thông qua việc điều chỉnh mật độ, cường độ cho phù hợp để làm ra vật liệu cách nhiệt tấm cứng với cường độ chịu nén cao có khả năng chống cháy. Hệ thống tường cách nhiệt thạch cao mỏng có sử dụng bột polyurethane (PUR) chỉ cần kiểm soát chặt chẽ công nghệ sản xuất, công thức trộn và nguyên liệu thì có thể đảm bảo được chất lượng sản phẩm. Hệ thống tường cách nhiệt thạch cao mỏng có sử dụng bông khoáng (Rockwool) cần phải được đảm bảo cường độ chịu kéo, khả năng chống thấm và các chỉ số kỹ thuật có liên quan khác thì mới đạt được yêu cầu về tính năng chống cháy.

Đổi mới công nghệ để tạo ra vật liệu cách nhiệt polyurethane

Trước tiên, để có được vật liệu cách nhiệt tốt, giá cả cạnh tranh thì các doanh nghiệp sản xuất vật liệu phải cải tiến quy trình sản xuất và nâng cao hiệu quả sản xuất. Đồng thời cần có sự liên kết và bảo vệ bản quyền sở hữu trí tuệ sản phẩm của các doanh nghiệp trong ngành để có cơ hội chiếm lĩnh thị trường vật liệu trong và ngoài nước.

Tại Châu Âu, vật liệu cách nhiệt polyurethane được sử dụng trong xây dựng chiếm đến 50% thị phần vật liệu xây dựng cách nhiệt. Tại Bắc Mỹ, đặc biệt là ở Canada, vật liệu cách nhiệt polyurethane chiếm đến hơn 50% thị phần vật liệu cách nhiệt hữu cơ. Ở thị trường châu Âu việc sử dụng vật liệu cách nhiệt polyurethane trong xây dựng đã có lịch sử hơn 30 năm, còn ở Trung Quốc thị phần của loại vật liệu này mới chỉ chiếm 10% và chưa thực sự được các doanh nghiệp xây dựng quan tâm. Tuy nhiên, theo dự báo của Hiệp hội công nghiệp polyurethane Trung Quốc, trong 5 năm tới, vật liệu cách nhiệt polyurethane sẽ đạt được tỷ lệ sử dụng là 50% trong lĩnh vực xây dựng do nhu cầu về tiết kiệm năng lượng ngày càng tăng cao của các tòa nhà.

Kể từ khi Cục Phòng cháy chữa cháy của Bộ Công an Trung Quốc ban hành văn bản số 65

về vấn đề an toàn cháy nổ trong sinh hoạt và sản xuất, thì vật liệu cách nhiệt polyurethane thực sự được thị trường và người tiêu dùng quan tâm nhiều hơn, đồng thời những nhà sản xuất cũng đã có những thay đổi đáng kể trong công nghệ sản xuất để đảm bảo kỹ thuật phòng cháy tối ưu cho sản phẩm.

Kỹ thuật và tiêu chuẩn - Phát triển tấm cách nhiệt bê tông bọt

Trong những năm gần đây, tấm cách nhiệt bê tông bọt được sử dụng rộng rãi trong xây dựng do sản phẩm này có tính năng chống cháy, tiết kiệm năng lượng, cách nhiệt tốt, an toàn. Ngoài ra, sản phẩm này còn có ưu điểm là sử dụng nguyên liệu giá rẻ do đó giá thành sản phẩm thấp, lợi nhuận đem lại lớn, thị trường tiềm năng.

Theo số liệu thống kê của Hiệp hội Vật liệu xây dựng Trung Quốc, hiện nay có khoảng 80% doanh nghiệp trong nước sản xuất sản lượng hơn 100 m³ mỗi ngày, trong đó số doanh nghiệp có sản lượng từ 100 m³ đến 200 m³ mỗi ngày chiếm 14%, số doanh nghiệp sản xuất trên 500 m³ mỗi ngày chỉ chiếm từ 1 - 2 %. Quy mô phát triển của các doanh nghiệp sản xuất tấm cách nhiệt chưa tương xứng với tiềm năng của thị trường.

Thời cơ mới đồng nghĩa với thách thức mới, vì thế muốn phát triển tấm cách nhiệt bê tông bọt thì các doanh nghiệp phải tự giải quyết một số tồn tại trong sản xuất và kinh doanh. Một trong những tồn tại đó là phải thay đổi phương thức sản xuất. Hiện nay việc sản xuất bê tông bọt chủ yếu được thực hiện bằng các thiết bị đơn giản, mức độ tự động hóa chưa cao, năng suất thấp. Sản phẩm làm ra chưa được thử nghiệm về các chỉ số kỹ thuật, độ an toàn để tìm ra lỗ hổng trong quá trình sản xuất, hay lỗi kỹ thuật. Một số doanh nghiệp sản xuất thậm chí không có cả nhân viên kỹ thuật có kinh nghiệm và được đào tạo bài bản. Ngoài ra trong hệ thống tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về vật liệu xây dựng chưa có tiêu chuẩn quốc gia hoặc

tiêu chuẩn cấp địa phương đối với sản phẩm tấm cách nhiệt bê tông bọt, yêu cầu về tính năng sản phẩm giữa các địa phương cũng không thống nhất, tiêu chuẩn cho doanh nghiệp sản xuất cũng không rõ ràng, cụ thể.

Kết hợp tính năng cách nhiệt và tiết kiệm năng lượng trong xây dựng

Hiện nay trong ngành Xây dựng Trung Quốc tồn tại một vấn đề rất khó giải quyết đó là mối quan hệ giữa vật liệu cách nhiệt và tuổi thọ công trình xây dựng, hầu hết các vật liệu cách nhiệt bên ngoài công trình có tuổi thọ thiết kế là 25 năm, trong khi đó tuổi thọ công trình thường từ 50 đến 70 năm, do đó để đảm bảo được chất lượng công trình thì tuổi thọ vật liệu cách nhiệt phải được tăng lên, trong khi kỹ thuật và công nghệ sản xuất lại chưa đạt được trình độ đó.

Hướng giải quyết được đưa ra là nhất thể hóa về mặt kỹ thuật của kết cấu công trình và tính năng tiết kiệm năng lượng, từ đó cơ bản có thể giải quyết vấn đề bảo trì và thay thế lớp cách nhiệt bên ngoài công trình. Đồng thời, toàn bộ tường cách nhiệt bên ngoài sử dụng cấu kiện đúc sẵn, kiểm soát chặt chẽ quy trình sản xuất và đảm bảo chất lượng ổn định của sản phẩm. Trong quá trình thi công có thể trực tiếp sử dụng không cần làm các công tác thủ công như trộn nguyên liệu, đổ khuôn..., như vậy có thể hạn chế chi phí phát sinh khi thi công và tránh gây thất thoát, lãng phí nguyên vật liệu.

Từ nửa cuối năm 2009, tỉnh Sơn Đông là địa phương đầu tiên của Trung Quốc tiến hành nghiên cứu hệ thống nhất thể hóa về mặt kỹ thuật của kết cấu công trình và tính năng tiết kiệm năng lượng, thông qua việc nghiên cứu thực nghiệm và thi công thực tế trên rất nhiều công trình, hệ thống kỹ thuật đã được phát triển và hoàn thiện, đồng thời chính quyền tỉnh cũng xây dựng một số công trình mang tính thí điểm và cơ sở sản xuất thí điểm. Hiện nay, tỉnh Sơn Đông đã hoàn thiện các chính sách và quy định pháp luật có liên quan nhằm hỗ trợ phát triển công nghệ kỹ thuật nhất thể hóa kết cấu công

trình và tiết kiệm năng lượng.

Nghiên cứu và phát triển vật liệu xây dựng theo chiều sâu mở ra cơ hội mới để phát triển cho ngành Xây dựng nói chung và công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng cách nhiệt nói riêng. Dù là đổi mới về kỹ thuật, cải tiến công nghệ, hay giải quyết các vấn đề về thị trường, kỹ thuật,

tiêu chuẩn, chính sách thì đều cần đến sự nỗ lực của toàn ngành và sự đầu tư nghiêm túc của Chính phủ và chính quyền địa phương các cấp.

Lưu Minh Minh

Nguồn: <http://www.chinajsbcn>

ND: Quỳnh Anh

Gợi ý về kỹ thuật kháng chấn của Nhật Bản đối với thiết kế kết cấu nhà ở

Những năm gần đây, thảm họa động đất vẫn liên tiếp phát sinh, nhiều quốc gia trên thế giới đã phải chịu những tổn thất nặng nề về mặt tinh thần và vật chất do thảm họa động đất. Trung Quốc là một trong những nước có tần suất xảy ra động đất khá cao trên thế giới, chính vì thế công tác thiết kế kết cấu kháng chấn trong công trình xây dựng trở nên hết sức quan trọng. Năm 2008, trận động đất lớn ở Vấn Xuyên, tỉnh Tứ Xuyên đã để lại một bài học lớn đối với Trung Quốc, kể từ đó thiết kế kháng chấn cho các công trình ngày càng được quan tâm, chú ý hơn. Mặc dù không thể ngăn chặn được động đất, nhưng con người có thể giảm thiểu được những hậu quả của động đất thông qua việc nâng cao khả năng kháng chấn cho các công trình xây dựng.

1. Tính năng kháng chấn của các công trình đô thị tại Trung Quốc

Hiện tại, tính năng kháng chấn của hầu hết các công trình tại nhiều đô thị của Trung Quốc không phù hợp với tiêu chuẩn phòng chống động đất. Những công trình được xây dựng từ trước đây về cơ bản không có thiết kế kháng chấn, thiếu chức năng kháng chấn, rất nhiều công trình nằm trong trạng thái nguy hiểm, một khi động đất xảy ra, những công trình này sẽ không tránh khỏi sự tàn phá. Nếu động đất xảy ra ở khu vực có nhiều công trình cao tầng, mật độ tập trung người cao như trường học, bệnh viện, khu nhà ở, khu phố thương mại... sẽ gây ra nhiều tổn thất về người và tài sản.

Năm 1996, tại khu vực huyện Ba Sở và Cà Sư thuộc Khu tự trị Tân Cương - Trung Quốc đã xảy ra nhiều trận động đất liên tiếp trên dưới cấp 6, nhiều công trình trong khu vực bị phá hoại, nhiều nhà dân bị sập đổ ngay khi xảy ra chấn động. Sau đó, tỉnh Tân Cương đã ban hành Chỉ thị yêu cầu thiết kế kết cấu kháng chấn cho các công trình xây dựng. Năm 2003, cũng trong trận động đất cấp độ 6,8 tại hai huyện Ba Sở và Cà Sư, những công trình có thiết kế kháng chấn theo tiêu chuẩn đều an toàn sau động đất.

2. Thiết kế kháng chấn cho công trình xây dựng của Nhật Bản

Khái niệm cấu tạo kháng chấn

Trong quá trình thi công xây dựng tại Nhật Bản, có ba loại khái niệm cấu tạo đối với kháng chấn: chịu chấn, giảm chấn và cách chấn. Chịu chấn chủ yếu dùng cho công trình thấp tầng; giảm chấn chỉ công trình nhà ở trong quá trình xảy ra động đất sản sinh rung lắc, tạo ra tổn hại tập trung tại một nơi, những nơi khác không bị phá hoại; cách chấn là tiến hành đặt thiết bị cách chấn để hấp thụ năng lượng địa chấn, tuy nhiên, chi phí cho kỹ thuật cách chấn quá cao nên kỹ thuật này ít được áp dụng.

Kỹ thuật kháng chấn

Các công trình tại Nhật Bản còn có thể trụ vững được qua các trận động đất lớn là nhờ sử dụng phương pháp kháng chấn “đàn hồi”. Phương pháp này lợi dụng khả năng biến dạng dẻo trong miền đàn hồi của công trình để nâng

cao tính năng kháng chấn của nó. Ở Nhật Bản, các khu nhà ở vùng ngoại thành thường sử dụng kỹ thuật này để giảm nhẹ những tác hại do động đất. Tại một số đô thị của Nhật Bản, móng của các công trình đều được bố trí các gối cao su hoặc thép, giúp công trình có tính đàn hồi cao hơn và tăng cường khả năng kháng chấn.

Kết cấu kháng chấn

Tại một số nước như Nhật Bản, Canada, Mỹ..., đa phần các công trình có tính kháng chấn cao nhờ sử dụng kết cấu gỗ và kết cấu thép nhẹ. Công trình được xây nên từ kết cấu này giống việc lắp ghép các khối xây, chi phí của nó tương đương với kết cấu bê tông, trọng lượng nhẹ, cho dù trong quá trình xảy ra động đất nhà bị đổ xuống nhưng do trọng lượng của nó nhẹ nên không gây ra sự phá hoại hoàn toàn. Thông qua điều chỉnh kết cấu nhà ở, hiệu ứng địa chấn của những bộ phận khác nhau hoặc giá trị thiết kế nội lực của các cấu kiện khác nhau khiến cho kết cấu của toàn bộ ngôi nhà có khả năng khá cao trong việc phân bố nội lực và tiêu hao năng lượng địa chấn, từ đó giảm nhẹ những tác hại từ động đất. Tuy nhiên, khi xét tới tình hình thực tế tại Trung Quốc, chi phí xây dựng cho kết cấu gỗ quá cao. Trung Quốc có lượng dân số đông, địa hình và tình hình phát triển của các vùng khác nhau, không thể tiến hành làm phổ cập ở tất cả các nơi. Hiện tại, hầu hết nhà ở tại Trung Quốc chủ yếu sử dụng kết cấu bê tông cốt thép.



3. Kết cấu kháng chấn thích hợp cho công trình tại Trung Quốc

Từ những kỹ thuật kháng chấn thành công của các nước, kiến nghị trong công tác tái xây dựng sau động đất có thể sử dụng kết cấu khối xây, cũng có thể xem xét tới kết cấu thép. So

sánh với kết cấu bê tông truyền thống, kết cấu thép cho dù về mặt tính dẻo, cường độ và chất lượng đều có tính năng kháng chấn cao. Tuy nhiên, trong quá trình thiết kế, lựa chọn vật liệu, thi công chế tác và bảo dưỡng đối với nhà ở kết cấu thép cao tầng nếu để xuất hiện lỗ hổng hoặc chưa đạt về chất lượng thì những tính năng ưu việt vốn có của bản thân kết cấu thép cũng không thể phát huy tác dụng, khi phát sinh động đất kết cấu cục bộ sẽ bị phá hoại, thậm chí hậu quả là toàn bộ công trình bị đổ sập.

Trung Quốc đất đai rộng lớn, địa hình đa dạng, việc xây dựng và thiết kế nhà ở mỗi nơi đều có những đặc điểm khác nhau, khi xây dựng kết cấu kháng chấn, cần căn cứ theo môi trường địa lý và đặc điểm khác nhau của từng vùng. Về mặt trình độ kỹ thuật hiện tại của Trung Quốc cũng như trong phương diện chất lượng tính năng của kết cấu kháng chấn nhà ở đều cần căn cứ theo tình hình và hiện trạng của đất nước.

Kết hợp với tình hình thực tế của Trung Quốc, trong công trình nhiều tầng có thể sử dụng kết cấu khối xây, đối với thiết kế kháng chấn cho kết cấu khối xây chủ yếu dùng biện pháp cấu tạo kháng chấn, thông qua sự kiểm soát kết cấu khối xây để thực hiện mục đích kháng chấn.

4. Kết luận

Cùng với sự phát sinh không ngừng của động đất, yêu cầu của con người về chất lượng nhà ở cũng không ngừng nâng cao, trong môi trường xã hội với sự phát triển của nền kinh tế và khoa học kỹ thuật, các nhà thiết kế xây dựng cần làm tốt công tác thiết kế kháng chấn cho công trình nhà ở đồng thời tham khảo phương thức thiết kế tiên tiến của nước ngoài kết hợp với tình hình trong nước để từ đó đưa ra một hệ thống kỹ thuật kháng chấn nhà ở phù hợp.

Wang Ke Trach

Nguồn: TC Xây dựng và Kiến trúc Trung Quốc, số 6/2013

ND: Kim Nhan

Phương pháp thiết kế nhà ở ít cacbon

1. Lời nói đầu

Hàm nghĩa ít cacbon chính là giảm lượng phát thải khí cacbon đioxit, khái niệm bảo vệ môi trường ít cacbon trong quá trình thiết kế nhà chính là giảm tiêu hao năng lượng trong nhà, mang lại cho con người một cuộc sống khỏe mạnh và gần với thiên nhiên. Sự phát triển theo hướng thiết kế ít cacbon không những có thể giảm chi phí sản xuất, mà còn giảm áp lực tới môi trường. Cùng với việc nâng cao công nghệ sản xuất của nhân loại, lượng phát thải khí cacbon đioxit trong các tòa nhà cũng không ngừng gia tăng, do đó trên toàn thế giới, người ta đã đề xướng phong trào nền kinh tế ít cacbon. Đây là xu hướng tất yếu và cũng là nhiệm vụ và trách nhiệm của mỗi cá nhân.

2. Những vấn đề liên quan tới khái niệm cuộc sống ít cacbon trong thiết kế nhà ở

Hiện nay, trình độ thiết kế nhà ở ít cacbon tại Trung Quốc chưa cao, thậm chí còn tồn tại rất nhiều vấn đề cần nhanh chóng giải quyết, chủ yếu thể hiện ở một số phương diện sau:

Thứ nhất, nhận thức của người dân về cuộc sống ít cacbon còn hạn chế, vẫn nặng về việc thiết kế theo phong cách xa hoa, luôn theo đuổi để được hưởng thụ những sản phẩm có chất lượng cao, không bằng lòng với những thiết kế mang tính giản đơn, hay nhìn đơn điệu, nhằm chán, nên rất nhiều người chưa quen với việc thiết kế nhà ở ít cacbon. Nguyên nhân sâu xa của vấn đề là do người dân chưa hiểu hết về khái niệm cuộc sống ít cacbon và cũng không nắm được công tác thiết kế nhà ở ít cacbon bao hàm những nội dung gì, cụ thể là phải làm tốt những công tác chuẩn bị nào. Cũng có người lại cho rằng, việc phát động cuộc sống ít cacbon mà Chính phủ đề ra phục vụ lợi ích của Chính phủ là chính, chứ không làm thay đổi nhiều tới cuộc sống của người dân, vì thế không nhất thiết phải thực hiện theo. Chính lối suy nghĩ này đã ngăn cản hành động thực tế của họ.

Thứ hai, do kiến thức chuyên môn của kỹ sư

thiết kế nhà có hạn, nên không thể truyền tải đến cho người dân những lý luận về cuộc sống ít cacbon một cách chuẩn xác, hoặc là không thể hiện được hiệu quả phong cách trong sản phẩm thiết kế nhà của mình. Kỹ sư thiết kế nhà là người tuyên truyền về khái niệm thiết kế tiên tiến, nếu không được đào chuyên môn tốt, chắc chắn không thể mang đến cho người dân những phương án thiết kế nhà ở hay được. Về phương diện thiết kế nhà ở, để thực sự quán triệt theo phong cách thiết kế ít cacbon, cần phải thành lập một đội ngũ thiết kế có chuyên môn và trình độ cao, như vậy sẽ nâng cao được tính chuyên nghiệp của họ.

Thứ ba, do trình độ công nghệ sản xuất chưa cao, nên rất nhiều sản phẩm chưa đáp ứng tiêu chuẩn thiết kế ít cacbon. Hơn nữa, số lượng những sản phẩm đáp ứng công tác thiết kế ít cacbon hiện chưa có nhiều, nên đã làm hạn chế việc thực hiện và quán triệt công tác thiết kế ít cacbon. Sản phẩm ít cacbon thường có giá rất cao, nên người dân không thể dễ dàng tiếp cận được, do không chịu được khả năng chi phí, nên vẫn chọn phương thức thiết kế nhà ở theo kiểu truyền thống là tiêu hao nhiều năng lượng.

3. Phương pháp thiết kế nhà ở dựa trên khái niệm cuộc sống ít cacbon

Thiết kế nhà ở ít cacbon, phần lớn có thể nâng cao ý nghĩa hiện đại của ngôi nhà, đồng thời giúp người dân nâng cao sức khỏe. Căn cứ vào kinh nghiệm thực tế, có thể thông qua một số khía cạnh dưới đây để nâng cao trình độ thiết kế nhà ở:

- Có thể nâng cao tính khoa học trong thiết kế không gian nhà ở, như vậy có thể đảm bảo lượng không khí trong nhà luôn trong trạng thái tuần hoàn tốt nhất. Tất cả các đồ vật trang trí và các góc trong nhà phải được bố trí một cách khoa học, đồng thời, từ góc độ vĩ mô, xem xét tất cả các vấn đề, quy hoạch tổng thể, không những đạt hiệu quả thông gió trong nhà, mà còn đảm bảo hiệu quả chiếu sáng tự nhiên. Tận

dụng gió tự nhiên để giảm hàm lượng các khí độc bên trong nhà, đồng thời nâng cao hiệu quả lưu thông không khí.

- Có thể sử dụng những vật liệu thân thiện với môi trường để tiến hành trang trí nơi ở, như vậy sẽ giảm mức độ ô nhiễm môi trường do những vật liệu trang trí gây ra. Hiện có nhiều vật liệu xanh có hiệu suất năng lượng cao, có nhiều ưu điểm, trọng lượng nhẹ, nên rất dễ sử dụng và lắp đặt. Quan trọng hơn, hàm lượng chất độc hại trong vật liệu xanh này rất ít, có khả năng kiểm soát độ ẩm không khí trong phòng, có tính năng cách nhiệt và cách âm, chống cháy, thậm chí có cả tính năng khử mùi và diệt vi khuẩn.

Trong thiết kế nhà ở, việc quan trọng nhất là lựa chọn vật liệu, bởi điều này không chỉ liên quan tới giá thành thiết kế nhà ở, mà còn liên quan đến cả hiệu quả sử dụng về sau. Việc lựa chọn vật liệu xanh mới đã từng bước trở thành một xu hướng tất yếu. Ví dụ, trước những khái niệm về ít cacbon, đối với thiết kế tường không áp dụng theo phương thức truyền thống, cũng không sử dụng lượng lớn gỗ tẩm, mà sử dụng sơn không độc hại hoặc là sử dụng giấy dán tường tái chế. Khi lựa chọn vật liệu sử dụng cho mặt sàn cũng cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng, đối với vật liệu gạch lát sàn bằng đá cẩm thạch, cần phải kiểm tra mức độ phóng xạ của nó có thích hợp đối với các khu vực xung quanh hay không. Việc lựa chọn keo dán gỗ cũng rất quan trọng và cần lưu ý.

- Có thể lựa chọn những loại cây xanh có tác dụng thanh lọc môi trường, để giúp làm sạch môi trường trong nhà. Đây cũng là một trong những cách mang lại hiệu quả ít cacbon. Việc lựa chọn hoa và cây xanh cũng là một khâu không thể thiếu trong quá trình thiết kế nhà ở. Có rất nhiều loại hoa và cây xanh có tính năng hấp thụ chất độc, kiểm soát hàm lượng khí độc trong nhà như hoa Trà, hoa Anh thảo... Những loại hoa này tận dụng quá trình oxy hóa để chuyển hóa chất lưu huỳnh dioxit thành chất sunfat. Đối với các loại khí khác nhau, việc lựa

chọn các chủng loại hoa và cây xanh cũng có sự khác biệt. Ví dụ, để hấp thụ và loại bỏ chất formaldehyde trong không khí, tốt nhất là chọn trồng cây Điếu lan, Lô hội, Lan đuôi hổ... Đặt hoa trong nhà có thể làm sạch, đảm bảo độ ẩm của không khí, lọc tiếng ồn...

- Thông qua việc thiết kế chiếu sáng trong nhà có thể giảm mức tiêu hao nguồn năng lượng, từ đó sẽ có một cuộc sống ít cacbon. Phương thức chiếu sáng tốt nhất là tận dụng ánh sáng tự nhiên, như vậy không những có lợi về kinh tế mà còn có lợi cho sức khỏe của con người. Thực tế cho thấy, sử dụng bóng đèn huỳnh quang có thể giảm lượng khí thải lưu huỳnh dioxit từ các nhà máy điện, từ đó có thể giảm bớt áp lực nóng lên của toàn cầu. Do đó, khi thực hiện thiết kế nhà ở, nên sử dụng đèn huỳnh quang, như vậy có thể giảm mức tiêu hao điện năng.

4. Kết luận

Cùng với việc cuộc sống của người dân không ngừng nâng cao, quan niệm về thiết kế nhà ở cũng không ngừng đổi mới, đặc biệt là trong việc lựa chọn vật liệu. Người dân đã quan tâm nhiều hơn đến việc cải thiện hiệu quả sử dụng của chúng, cơ quan chức năng thì tăng cường tuyên truyền về những sản phẩm ít cacbon và khái niệm về phương diện này, làm sao để khái niệm thiết kế cuộc sống ít cacbon ăn sâu vào suy nghĩ của người dân. Ngoài ra, kỹ sư thiết kế cũng phải luôn chú trọng tới việc nâng cao trình độ chuyên môn, chất lượng thiết kế, tính hợp lý và khoa học trong việc tận dụng nguồn năng lượng. Đồng thời, hoàn thiện các quy định có liên quan đến xây dựng cũng là việc làm cần thiết và cần nhanh chóng thực hiện, để khái niệm kinh tế ít cacbon ngày càng phát triển rộng rãi và bền vững.

Lưu Tuyết Đan

*Nguồn: Tạp chí xây dựng Trung Quốc
số 8/2013*

ND: Bích Ngọc

Đánh giá tiến độ thực hiện các Dự án thuộc Chương trình nước và vệ sinh tại các thị trấn nhỏ tại Việt Nam

Ngày 28/6/2013, tại Hà Nội, Cục Hạ tầng Kỹ thuật - Bộ Xây dựng đã tổ chức cuộc họp: Đánh giá tiến độ thực hiện các Dự án thuộc Chương trình nước và vệ sinh tại các thị trấn nhỏ tại Việt Nam. Ông Nguyễn Tường Văn - Phó Cục trưởng, Cục Hạ tầng Kỹ thuật chủ trì và điều hành cuộc họp.

Tham dự cuộc họp có ông Tomi Sarkioja - Tham tán Thương mại, Đại sứ quán Phần Lan tại Việt Nam, ông Trần Quang Bình - Đơn vị Tư vấn hỗ trợ kỹ thuật Chương trình, đại diện lãnh đạo Sở Xây dựng của các địa phương và phóng viên các báo đài Trung ương và địa phương.

Theo báo cáo của ông Trần Quang Bình - Đơn vị Tư vấn hỗ trợ kỹ thuật Chương trình, hiện nay Dự án thuộc Chương trình nước và vệ sinh tại các thị trấn nhỏ tại Việt Nam - Giai đoạn 2 đang được triển khai và có một số dự án chuẩn bị bước vào giai đoạn thi công, tuy nhiên khó khăn nhất vẫn là việc giải ngân từ nguồn ODA cho các dự án, trong tháng chỉ có một khoản tiền thanh toán của dự án thoát nước Yên Lạc, Yên Minh và Nghĩa Lộ được chuyển về cho chủ đầu tư. Việc chuyển tiền từ tài khoản đặc biệt của MOF về tài khoản các chủ đầu tư theo kế hoạch quý vẫn chưa thực hiện được do tài khoản này rỗng và đang chờ tiền chuyển về từ MFA; các dự án nhóm 1 đang được triển khai khá tốt, dự án thoát nước Tiên Lãng đã hoàn thành và dự án cấp nước Yên Lạc đến cuối tháng 6/2013 cũng đã đạt xấp xỉ 100% khối lượng chính, công tác chạy thử, trồng cây bãi lọc ngầm, đấu nối ống dẫn từ khu xử lý ra sông, dọn vệ sinh... đang được thực hiện; tốc độ tại Thanh Nhật đã được nhà thầu đẩy nhanh hơn trong tháng 5 và 6/2013, mục tiêu hoàn thành vào cuối tháng 9 theo quy định, lo ngại lớn nhất ở dự án này là thời tiết bước vào mùa mưa, mặt



Toàn cảnh cuộc họp

khác đường trục thị trấn có mật độ xe tải nặng lưu thông chuyển hàng xuất khẩu đi Trung Quốc là rất lớn, nên việc phân luồng khó khăn, nhà thầu và chủ đầu tư đang tìm giải pháp khắc phục; dự án cấp nước Nước Hai đã xong thủ tục phê duyệt khảo sát và thiết kế chi tiết, từ giữa tháng 5/2013 nhà thầu bắt đầu thi công xây kè và san lấp mặt bằng xử lý. Dự kiến sẽ có khó khăn lớn khi thi công trạm bơm và ống hút nước thô trên sông Bằng do mùa nước lên, nhà thầu dự kiến thi công hạng mục này từ đầu tháng 6/2013 cho kịp trước khi mùa nước lũ; đối với dự án Na Hang thuộc dự án nhóm 4, nhà thầu đã hoàn thành toàn bộ Hồ sơ khảo sát, đã nộp dự thảo thiết kế chi tiết vào đầu tháng 5/2013. Hội thảo thiết kế đã được tổ chức vào ngày 23/5/2013, nhà thầu đang tập trung hoàn thành toàn bộ thiết kế chi tiết, dự kiến xong hồ sơ và phê duyệt vào giữa tháng 6/2013.

Tuy nhiên, tại thời điểm này vẫn còn một số dự án thuộc giai đoạn 1 là: Chợ Mới, Chợ Rã, Minh Đức, Yên Mỹ, Toàn Thắng, An Bài, Tiên Hưng chưa hoàn thành theo đúng kế hoạch đề ra. Cụ thể, Thoát nước Toàn Thắng, Tiên Hưng đã xong toàn bộ công tác xây dựng hoàn chỉnh, thông tắc, sửa chữa. Công tác nghiệm thu đã thực hiện và bàn giao cho đơn vị vận hành. Đơn

vị Tư vấn hỗ trợ kỹ thuật (TA) đã có văn bản đề nghị giám đốc Chương trình ban hành chấp thuận triển khai dự án tại Ân Thi (Hưng Yên), trong đó đánh giá và so sánh với các quy định tại tiêu chí theo quy định của Ban chỉ đạo tại phiên họp lần thứ 11. Tuy nhiên theo quan điểm của Đại sứ quán, việc triển khai Ân Thi cần bổ sung thêm điều kiện hoàn thành sửa chữa dự án thoát nước Yên Mỹ, do vậy đang chờ ý kiến kết luận cuối cùng của các bên liên quan; Thoát nước Yên Mỹ, còn chậm triển khai sửa chữa hồ khu xử lý, TA đã có thư nhắc nhở và hướng dẫn quy trình từ đầu tháng 5/2013. Ngày 24/5 đơn vị thiết kế do Ban điều phối chọn mới làm việc với TA để thống nhất phương án kỹ thuật, tập trung khôi phục hai vị trí bờ ngăn hồ bị sạt lở; Thoát nước An Bài: do công tác thi công bắt đầu muộn (từ đầu tháng 4/2013), đến nay đã xong 100% công việc dự kiến và đang thực hiện công tác thông tắc thủ tải. Dự kiến đầu tháng 7/2013 mới nghiệm thu và đánh giá; thoát nước Chợ Mới không có hoạt động nào trong tháng 5-6/2013; thoát nước Chợ Rã do có nhiều sai sót về giải phóng mặt bằng, công việc bị chững lại, theo hợp đồng sẽ kết thúc vào cuối tháng 3/2013, song đến nay chỉ đạt dưới 30% khối lượng, không thể xác định được thời hạn hoàn

thành thực tế.

Tại buổi họp các bên đã cùng nhau thảo luận, tìm ra giải pháp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện và đưa ra phương hướng thực hiện giai đoạn 2 sao cho đúng tiến độ đề ra, tránh vấp phải những vấn đề đã xảy ra trong giai đoạn 1.

Phát biểu chỉ đạo tại buổi họp, Phó Cục trưởng, Cục Hạ tầng Kỹ thuật, ông Nguyễn Tường Văn cho biết: Đối với các công trình dở dang trong giai đoạn 1 như dự án thoát nước Yên Mỹ, phía nhà thầu cần miêu tả kỹ hơn về phương án lựa chọn; đối với thoát nước Chợ Rã, phía nhà thầu cần có báo cáo tiến độ hàng tháng, sau khi xem xét tiến độ cụ thể bên Tư vấn báo cáo lại, Giám đốc Chương trình sẽ báo cáo lên Thứ trưởng và sẽ có chỉ đạo thực hiện, để những dự án chậm không làm ảnh hưởng chung đến toàn Chương trình.

Tại buổi họp, ông Tomi Sarkioja - Tham tán Thương mại, Đại sứ quán Phần Lan tại Việt Nam cũng bày tỏ sự vui mừng vì những tín hiệu từ một số dự án đầu tư, ông tin tưởng các bên có thể thực hiện các mục tiêu đề ra và hoàn thành tốt các dự án triển khai của Chương trình này.

Bích Ngọc

Vấn đề giá nhà và bài học từ các nước phát triển trong thời kỳ phát triển tốc độ cao

Bất động sản là một loại thương phẩm đặc biệt. Nhìn lại lịch trình phát triển của một số nước như Mỹ, Nhật Bản..., giá nhà ở đô thị luôn biến động mạnh mẽ theo sự thay đổi của chu kỳ kinh tế: Trong thời kỳ kinh tế phát triển nhanh chóng, cùng với sự tăng trưởng bền vững của GDP và thu nhập bình quân đầu người của người dân cũng như sự đẩy nhanh của tiến trình đô thị hóa, giá nhà cũng gia tăng nhanh chóng và trong thời gian ngắn đã không ngừng tăng cao; Khi kinh tế rơi vào suy thoái, bước vào thời kỳ ảm đạm, giá nhà theo đó cũng sẽ giảm

manh. Tuy nhiên, khác với một số nước như Mỹ, Nhật Bản..., dưới sự chỉ đạo và quản chế của Chính phủ, giá nhà tại hai nước Đức và Thụy Điển luôn duy trì mức ổn định cơ bản trong gần 20 năm qua, vừa không tăng mạnh theo sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế, vừa không chịu ảnh hưởng rõ rệt nào từ sự lên xuống của nền kinh tế. Việc phân tích sự khác biệt về giá nhà ở trong thời kỳ nền kinh tế phát triển tốc độ cao tại các nước như Mỹ, Nhật Bản... có ý nghĩa hết sức thiết thực đối với việc nhận thức và lý giải đúng đắn những quyết sách

điều tiết kiểm soát thị trường bất động sản và xây dựng công trình nhà ở xã hội tại Trung Quốc.

I. Biểu hiện của giá nhà trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước phát triển

Kinh tế phát triển là điều kiện tiên quyết trong sự phát triển của thị trường bất động sản. Nhìn lại lịch trình của các nước phát triển, giá nhà luôn tăng cùng với sự phát triển tốc độ cao của nền kinh tế.

Từ năm 1964 đến năm 1985, nước Mỹ trải qua thời kỳ phát triển mạnh mẽ về kinh tế, tỷ lệ tăng trưởng bình quân GDP hàng năm là 8,9%, thu nhập bình quân theo đầu người tăng từ 2 nghìn lên 12 nghìn USD, tỷ lệ tăng trưởng bình quân hàng năm là 8,4%, giá bán của nhà ở mới xây tại các thành phố bình quân tăng 8,1%, chỉ thấp hơn chút ít so với tỷ lệ tăng thu nhập bình quân đầu người. Bắt đầu từ năm 2001, nước Mỹ thực thi chính sách lãi suất thấp, thị trường bất động sản nóng lên, giá nhà tại thành phố tăng cao nhanh chóng, kỳ vọng của toàn xã hội về giá nhà duy trì gia tăng, đầu tư khai thác bất động sản trong khoảng thời gian từ năm 2002 đến 2005 tăng với mức chóng mặt gần 300%.

Từ năm 1960 đến năm 1990, GDP của Nhật Bản tăng gấp 5 lần, giá nhà đất tại các thành phố tăng 28 lần, tại 6 thành phố lớn như Tokyo... giá nhà đất tăng cao tới 68 lần. Trên thực tế, khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 2008 là thời kỳ phát triển tốc độ cao của nền kinh tế toàn cầu, tất cả các nước trừ Đức và Nhật Bản trong số 18 nước OECD (Organization for Economic Cooperation and Development - Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế) đều đã trải qua giai đoạn giá nhà duy trì tăng cao, thời gian bình quân duy trì mức giá nhà tăng cao tại 16 nước này là gần 12 năm, tỷ lệ tăng bình quân đạt tới 125%. Tuy nhiên, dưới ảnh hưởng của điều kiện tài chính và những thay đổi trong kỳ vọng tiêu thụ có chiều hướng giảm xuống nhất định, ngay cả khi tốc độ gia tăng của nền kinh tế có dấu hiệu chậm lại, thậm chí bắt đầu suy thoái, giá nhà vẫn có thể duy trì

vị trí cao trong một khoảng thời gian. Tức là, sự xuất hiện của điểm chuyển ngoặt trong mức tăng giá nhà thông thường chậm hơn so với điểm chuyển ngoặt trong mức tăng của nền kinh tế. Từ năm 2000, nền kinh tế các nước OECD bắt đầu suy thoái, tuy nhiên mức giá nhà cao tại những nước này vẫn duy trì tới trước và sau năm 2008.

Khác với các nước như Mỹ, Nhật Bản..., hai nước Đức và Thụy Điển lại nhấn mạnh thông qua tăng cường quản chế từ Chính phủ để duy trì sự ổn định của giá nhà và thị trường bất động sản, bảo đảm quyền lợi cơ bản về nhà ở cho người dân thông qua xây dựng pháp luật về nhà ở công cộng, đưa ra những ưu đãi về tín dụng và hỗ trợ chính sách đối với những người mua nhà, thuê nhà có thu nhập thấp, hoàn thiện sự quản lý giám sát đối với thị trường bất động sản, kích lệ các cơ quan tư nhân tham gia cung cấp nhà ở trong ngành bất động sản. Những biện pháp về hành chính, kinh tế và pháp luật này giúp ổn định lâu dài giá nhà ở trong thời kỳ nền kinh tế phát triển tốc độ cao.

Từ năm 1955 đến năm 1985, GDP của Liên bang Đức và GDP bình quân đầu người lần lượt tăng lên 9,7% và 7,6%, nhưng mức độ tăng về thuê nhà tại 3 thành phố lớn là Frankfurt, Bonn và Munich lần lượt chỉ có 4,2%, 12,1% và 18,6%. Từ năm 2001 đến năm 2010, dù trong thời kỳ nền kinh tế phát triển ổn định vào đầu thế kỷ hay lúc phải gánh chịu đợt khủng hoảng tài chính vào năm 2008, giá nhà tại các thành phố của Đức vẫn duy trì sự ổn định, mức tăng bình quân hàng năm theo danh nghĩa chỉ có 1%, thấp hơn so với mức bình quân 2% của chỉ số giá tiêu dùng CPI cùng kỳ. Còn theo Báo cáo Nghiên cứu của Ngân hàng Tín dụng Thụy Sĩ, từ năm 1990 trở lại đây, tổng mức tăng trong giá nhà ở của Thụy Sĩ là 25%, thấp hơn mức 30% trong tăng trưởng thu nhập người dân và tỷ lệ tăng vật giá cùng kỳ.

II. Nguyên nhân dẫn tới giá nhà tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại

các nước phát triển

Nguyên nhân khiến giá nhà tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước như Mỹ, Nhật... là kết quả tác động đồng thời của nhiều nhân tố như vấn đề cung cầu nhà ở. Đúng từ phương diện nhu cầu, trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh, cùng với sự gia tăng về dân số và thu nhập bình quân của người dân tại các thành phố trung tâm, nguồn dân số mới nhập tại các thành phố và thị trấn đã tạo ra những nhu cầu mới về nhà ở. Khả năng tiêu thụ nhà ở của người dân cũng tăng lên. Tất cả đã cấu thành lực lượng lôi kéo để giá nhà ở tiếp tục gia tăng.

Từ năm 1964 đến năm 1985, thu nhập bình quân đầu người tại Mỹ tăng từ 2 nghìn lên 12 nghìn USD, tỷ lệ tăng bình quân hàng năm là 8,4%, giá tiêu thụ bình quân của nhà ở mới xây tại thành phố bình quân tăng 8,1%, thấp hơn chút ít so với tỷ lệ tăng về thu nhập bình quân đầu người của người dân.

Từ năm 1956 đến năm 1973, tăng trưởng GDP bình quân năm của Nhật Bản là 8,6%, tỷ lệ đô thị hóa tăng từ 57,4% lên 74,4%, trong đó, từ năm 1956 đến năm 1965, có 5,45 triệu người chuyển tới 3 thành phố lớn là Tokyo, Osaka và Nagoya khiến cho tỷ lệ tăng về giá nhà đất tại những thành phố này đạt mức 19,8% bình quân năm.

Đúng từ phương diện cung cấp, những biến đổi về giá cả đất đai, lương công nhân tăng lên... dẫn tới chi phí gia tăng, đây là những nhân tố thúc đẩy giá nhà tăng lên. Dưới sự ảnh hưởng của những nhân tố như nhu cầu tăng nhanh, nền kinh tế phát triển mạnh, giá đất tại thành phố cũng đồng thời tăng lên theo giá nhà, nhưng ngược lại, giá đất lại trở thành tay đỡ trực tiếp cho giá nhà tăng lên. Tình trạng này có biểu hiện giống nhau tại những nước khan hiếm về đất đai như Nhật Bản cũng như các nước có nguồn đất đai khá phong phú như Mỹ, Thụy Điển... Tại Mỹ, tỷ lệ giá đất trong chi phí xây dựng nhà ở vào năm 1949 là 11%, năm 1969 là 21%, năm 1988 là 27%, năm 1996 là 28%, xu

thế tăng lên trong tỷ lệ giá đất là hết sức rõ rệt. Ngoài ra, sự cải thiện về cơ sở hạ tầng, chất lượng nhà ở và môi trường cư trú khi nền kinh tế phát triển nhanh chóng đã nâng cao giá trị thực tế của nhà ở, đây cũng là một lý do khiến cho giá nhà tại các đô thị tăng lên.

Từ chu trình tăng của các nước phát triển có thể thấy, giá nhà ở tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh còn do chịu ảnh hưởng của các nhân tố như sự điều chỉnh về kết cấu công nghiệp, sự tăng trưởng và chuyển đổi kinh tế và các nhân tố ngẫu nhiên khác. Sau Chiến tranh Thế giới thứ II, kinh tế Mỹ phát triển nhanh chóng, giá nhà tại các thành phố đều biểu hiện xu thế gia tăng dài hạn, tuy nhiên các thành phố lớn khác nhau vẫn còn những khác biệt rõ rệt: Các thành phố như New York, Los Angeles bang California, San Francisco... có diện tích đất đai hạn hẹp, dân số đông đúc với các ngành công nghiệp chủ đạo là tài chính, bảo hiểm hoặc các ngành công nghiệp kỹ thuật cao mới nổi như thông tin, tỷ lệ gia tăng về giá nhà đều cao, thời gian tăng lâu, cho tới hiện tại cũng chưa có dấu hiệu giảm xuống một cách rõ rệt; Các thành phố như Seattle, Chicago, Detroit... với các ngành công nghiệp nặng chủ đạo như gang thép, xe hơi..., cùng với sự điều chỉnh kết cấu công nghiệp nước Mỹ, công nghiệp kỹ thuật cao mới nổi và ngành thứ III nhanh chóng trở thành những ngành tăng trưởng kinh tế mới quan trọng, từng bước thể hiện xu thế giảm bớt dân số, giá nhà cũng bước vào thời kỳ tiếp tục đi xuống. Ngoài ra, một số nhân tố mang tính ngẫu nhiên cũng có thể dẫn tới sự khác biệt về tỷ lệ gia tăng giá nhà tại các thành phố khác nhau. Từ năm 1975 đến năm 1980, sau khi loại bỏ nhân tố lạm phát ra, tỷ lệ tăng thực tế trong giá nhà tại các thành phố lớn bang California vẫn cao tới 60%, vượt xa so với tỷ lệ tăng giá nhà tại các thành phố lớn khác của Mỹ. Ngoài những nhân tố như kinh tế phát triển nhanh, giá nhà tại những thành phố này tăng cao còn do lúc đó chính quyền các bang vừa mới tăng

cường pháp luật về đánh giá môi trường hạng mục xây dựng nhà ở và cắt giảm thuế bất động sản, tăng độ khó về nhà ở mới xây, từ đó giảm sự cung cấp nhà đã qua sử dụng trên thị trường.

III. Giá nhà gia tăng nhanh chóng gây ra những tác động mạnh mẽ tới sự phát triển ổn định của nền kinh tế

Giá nhà gia tăng trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước phát triển như Mỹ, Nhật Bản cho thấy trong khoảng thời gian ngắn chúng đã có tác dụng thúc đẩy nhất định đối với sự tăng trưởng kinh tế, tuy nhiên, nhìn một cách lâu dài, chúng lại tạo ra những cú sốc lớn đối với sự phát triển bền vững của nền kinh tế.

Từ năm 1986 đến năm 1990, giá nhà tại Nhật Bản bắt đầu tăng nhanh, tỷ lệ tăng hàng năm là 13,9%, vượt xa tỷ lệ tăng trong thu nhập bình quân đầu người của người dân với 3,9%, đầu tư bất động sản tăng vọt, bong bóng kinh tế ngày càng lớn, cuối cùng nó đẩy nền kinh tế Nhật Bản rơi vào thời kỳ ảm đạm và suy thoái kéo dài. Trên thực tế, theo nghiên cứu của nhà kinh tế học nổi tiếng thế giới Kindleberger, từ thế kỷ 17 đến đầu những năm 90 của thế kỷ 20, trong 42 lần xảy ra khủng hoảng kinh tế và tài chính quan trọng trên phạm vi toàn cầu, có khoảng 21 lần có liên quan tới sự bùng nổ và suy thoái về giá nhà. Giá nhà tăng cao trong thời kỳ kinh tế phát triển nhanh không chỉ là vấn đề kinh tế mà còn là vấn đề xã hội. Giá nhà tăng cao mang tới những hiệu ứng về của cải, mở rộng khoảng cách giàu nghèo giữa những gia đình có nhà ở cao cấp, gia đình có nhà ở bình thường và những gia đình không có nhà ở. Giá nhà tăng cao còn kéo theo sự chuyển dịch

tích tụ tài sản xã hội nhanh chóng giữa các quần thể khác nhau, tăng phân phối tài sản xã hội và phân hóa lưỡng cực.

Bắt đầu từ năm 2001, chính sách lãi suất thấp mà nước Mỹ thực thi đã làm nóng thị trường bất động sản, giá nhà tại các thành phố tăng vọt, kỳ vọng của toàn xã hội đối với giá nhà ở tiếp tục gia tăng, đầu tư khai thác bất động sản từ năm 2002 đến năm 2005 tăng nhanh chóng tới gần 300%. Đồng thời, hệ thống tín dụng bất động sản nước Mỹ và hệ thống tài chính còn tồn tại nhiều lỗ hổng đã khiến cho việc chứng khoán hóa cho vay thế chấp phát triển, nợ thứ cấp thịnh hành, cuối cùng khi những nguy cơ về tín dụng tràn lan, bong bóng bất động sản bị phá vỡ đã tạo ra hậu quả xấu là đợt khủng hoảng tài chính toàn cầu vào năm 2008.

Năm 2008, bài học đau xót từ đợt khủng hoảng tài chính toàn cầu đã cho thấy: Song song với việc tạo biểu tượng phồn vinh về kinh tế, giá nhà tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh còn kiểm soát nguồn tài nguyên có hạn của toàn xã hội, có khả năng tạo ra những đợt bong bóng bất động sản, tích tụ và không ngừng gia tăng những rủi ro lâu dài trong hệ thống tài chính, là chương ngại lớn trong sự phát triển bền vững, lâu dài của nền kinh tế.

Nhạc Phạm Tây, Nhiệm Trung Trung

Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 4/2013

ND: Kim Nhạn

Năm nguyên nhân gây ra tình trạng khó kiểm soát của thị trường bất động sản Trung Quốc

Từ tháng 12 năm 2009 Chính phủ Trung Quốc bắt đầu thực hiện các chính sách điều tiết thị trường bất động sản, các quy định được đưa ra cho đến nay đã trải qua 5 lần điều chỉnh,

nâng cấp, sửa đổi cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đất nước. Tuy nhiên hiệu quả mà các chính sách này đem lại không cao, giá nhà đất trên thị trường bất động sản vẫn

chưa ổn định, vẫn tăng quá cao so với thực tế. Có 5 nguyên nhân tạo nên sự bất ổn đó.

Một là: Mục tiêu điều tiết, kiểm soát thị trường không rõ ràng.

Mục tiêu các chính sách điều tiết bất động sản đưa ra nhằm kiểm soát và khống chế sự bất ổn về giá của thị trường căn cứ vào xu thế của thị trường bất động sản và tình hình kinh tế trong nước, tuy nhiên các quy định liên quan đều thể hiện sự không rõ ràng, chung chung và thiếu tính nhất quán.

Ví dụ, trong tháng 4 năm 2010, Chính phủ đưa ra mục tiêu điều tiết thị trường bất động sản là “Kiên quyết nhanh chóng kiểm chế tăng giá nhà đất ở một số thành phố lớn”. Tháng 1 năm 2011 mục tiêu điều tiết thị trường lúc này là “Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định”. Đến tháng 12 năm 2011 Chính phủ Trung Quốc lại tiếp tục đưa ra mục tiêu “Thúc đẩy giá nhà đất quay trở về mức hợp lý”. Trong khi đó, tính đến tháng 2 năm 2013 thì giá nhà đất mới đã tăng gần 40% so với cùng kỳ năm 2012.

Vậy thị trường bất động sản đã thực sự đạt được mục đích điều tiết và kiểm soát chưa? Giá cả đã thực sự hợp lý chưa? Nếu như kiểm soát bằng những quy định hay chính sách không rõ ràng thì căn bản là không có cách nào kiểm soát được giá, làm sao để đảm bảo giá nhà không tăng khi một số thành phần, tổ chức vẫn muốn đầu cơ đoạt lợi.

Hai là: Chỉ kiểm soát tăng giá không kiểm soát lượng hàng tồn kho.

Trong quá trình kiểm soát thị trường bất động sản hầu hết các biện pháp đưa ra đều nhằm mục đích kiểm chế tăng giá, mà không hướng tới giải quyết lượng nhà ở tồn kho, điều này gây ra không ít khó khăn cho thị trường. Đầu tiên chính là ảnh hưởng đến công bằng xã hội, do hạn chế mua nên ở một số thành phố người dân ngay cả quyền lợi mua nhà lần đầu cũng không có, trong khi có những cá nhân lại đang nắm trong tay hàng chục căn hộ mà

không hề vi phạm pháp luật. Thêm vào đó nó còn gây bất lợi cho quan hệ cung cầu của thị trường bất động sản. Nếu như kiểm soát thị trường mà chỉ nhằm vào mục đích kiểm chế tăng giá mà không quan tâm tới lượng hàng tồn kho thì rất khó có thể cải thiện được tình hình thị trường và việc tăng giá vẫn tiếp tục diễn ra đối với những dự án nhà ở cả mới lẫn cũ.

Ba là: Giải quyết tình hình khẩn cấp.

Hầu hết các bất động sản được đưa vào diện kiểm soát đều ở trường hợp cần giải quyết khẩn cấp. Khi giá bị đẩy lên một cách nhanh chóng thì ngay lập tức cơ quan chức năng ban hành văn bản quản lý giá cũng mang tính khẩn cấp. Điều này càng dẫn đến tình trạng quy định hay chính sách được đưa ra chỉ như “muối bỏ biển”, đợi đến khi giá nhà lại bất ngờ tăng thì động thái ban hành chính sách lại được thực hiện, như vậy tất cả chỉ mang tính bị động chứ không hề chủ động dự liệu trước tương lai phát triển của thị trường, cơ quan quản lý có liên quan không xây dựng được hệ thống quản lý đất đai, hành chính, thuế, tín dụng một cách dài hạn và có chiều sâu.

Để ngăn chặn tình trạng tăng giá nhà đất nhanh chóng hiện nay, Chính phủ đã đưa ra các biện pháp thắt lưng buộc bụng thị trường bất động sản. Tuy giá nhà được khống chế nhưng giá đất lại tăng, khiến cho người dân đặt câu hỏi lớn cho tương lai của thị trường bất động sản là: Kiểm soát và giá đất, bên nào sẽ giành được lợi thế trong sự biến đổi của thị trường tương lai?

Tăng nguồn cung đất đai, đặc biệt là cấp đất cho các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội, giá đất được đưa vào tầm kiểm soát thì giá nhà sẽ được điều chỉnh hợp lý. Để thay đổi mối quan hệ cung cầu của thị trường và tác động lên giá cả, chính quyền địa phương phải quản lý được giá đất và cung cấp thêm quỹ đất cho các dự án. Tháng 4/2013 Bộ Tài nguyên đất đã công bố kế hoạch quốc gia về nhà đất là cung cấp 150,8 nghìn ha đất, bằng 1,5 lần lượng

cung thực tế bình quân trong 5 năm qua, trong đó các dự án nhà ở xã hội, cải tạo khu ổ chuột và nhà ở thương mại quy mô nhỏ là “3 loại dự án” được ưu tiên cung cấp đất chiếm tỷ lệ 79,4% trên tổng quỹ đất trong kế hoạch.

Bốn là: Sự quản lý lỏng lẻo của các cấp chính quyền.

Để thực hiện các chính sách kiểm soát thị trường bất động sản kiềm chế tăng giá mà Chính phủ ban hành thì phải dựa vào hệ thống các cơ quan ban ngành có liên quan thuộc các cấp chính quyền địa phương. Nhưng sự phối hợp trong công tác quản lý không được chặt chẽ, cộng thêm sự lúng túng trong việc thi hành chính sách đã khiến cho việc thực thi trở nên khó khăn, hiệu quả đạt được không cao.

Thực thi trách nhiệm chỉ nói mà không làm là căn bệnh vô cùng nguy hiểm, nó làm tổn hại nghiêm trọng đến tính nghiêm túc và hiệu lực thực thi của các chính sách mà Chính phủ ban hành. Không loại trừ trường hợp một số tổ chức, cá nhân thao túng thị trường và có hành động chạy “cửa sau” khiến cho thị trường càng trở nên tiêu cực. Do đó, việc kiểm soát thị trường càng khó và càng không hiệu quả là điều khó tránh khỏi.

Năm là: Điều chỉnh thị trường mà không chú ý đến dư luận.

Chính phủ Trung Quốc rất chú trọng đến công tác truyền thông. Trong kỳ họp Quốc hội vừa thông qua cũng đã đề cao vai trò của truyền thông đại chúng, nêu rõ sự cần thiết phải “duy trì và tăng cường hướng dẫn dư luận”, “đối với hành động phát hành, công bố, phổ biến những tin tức sai sự thật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích quốc gia cần được truy cứu trách nhiệm rõ ràng và nghiêm khắc đối với tổ chức, cá nhân có liên quan”. Tuy nhiên, khi giá nhà đất tăng cao vẫn có một số tờ báo mạng lên tiếng ủng hộ và đưa ra những quan điểm nhằm mục đích làm loạn giá thị trường, phát ngôn của những tờ báo này mang tính chất nguy hiểm không khác gì hành động tung tin làm đẩy giá lên cao của giới trung gian, cò môi. Đồng thời, sự mất kiểm soát thông tin dẫn đến tình trạng hoang mang trong công chúng khi tiếp cận với quyền và lợi ích mua nhà của bản thân. Chính vì thế cần có kênh thông tin chính thống và kịp thời phản ánh để định hướng cho dư luận, đây cũng là cách để kiểm soát giá của thị trường bất động sản.

Trương Đông Lâm

Nguồn: <http://www.chinajsb.cn>

ND: Quỳnh Anh

Biện pháp và những điểm quy hoạch chính để đổi mới đô thị cũ Đông Dinh, tỉnh Sơn Đông, Trung Quốc

Để thực hiện tốt chiến lược quy hoạch phát triển hiệu quả khu kinh tế sinh thái vùng đồng bằng Hoàng Hà và quy hoạch phát triển kinh tế xanh tại Bán đảo Sơn Đông, đô thị Đông Dinh, tỉnh Sơn Đông đã tăng cường và kiện toàn hệ thống quy hoạch trung tâm đô thị, nhanh chóng xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, giải quyết những vấn đề mà lịch sử trước đây đã để lại và trở thành một công tác quy hoạch quan trọng. Trước mắt, công tác triển khai cải tạo thành Tây, đô thị Đông Dinh đã đạt hiệu quả cao,

đồng thời đã tích lũy được những kinh nghiệm nhất định. Mục đích của bài viết này là tổng kết phương pháp và nội dung nghiên cứu công tác cải tạo tại thành Tây. Đây là kinh nghiệm và là nội dung tham khảo hữu ích cho các đô thị khác có kế hoạch mở rộng và cải tạo đô thị của mình.

I. Những vấn đề cần tham khảo khi quy hoạch cải tạo đô thị cũ

1. Về phương diện chức năng và công năng của đô thị

Các đô thị phát triển phần lớn là dựa vào

nguồn tài nguyên “Dựa vào nguồn tài nguyên để phát triển, dựa vào nguồn tài nguyên để xây dựng”. Trong quá trình phát triển đô thị cũ sẽ xuất hiện những vấn đề như: Hình ảnh không mang nét đặc trưng của đô thị, không mang tính lịch sử; không có các tầng không gian; trung tâm, chức năng đô thị giao thông hỗn loạn... Vì giàu có về nguồn tài nguyên dầu, thành Tây trở thành một khu trung tâm thương mại quan trọng, là nơi tập trung các dịch vụ đời sống. Nhưng xét về khía cạnh khác, thành Tây còn nhiều vấn đề bất cập: Lượng nhân khẩu đang tăng lên nhanh chóng, nguồn tài nguyên dầu cũng ngày càng bị cạn kiệt, vì vậy thành Tây phải đổi mới với việc chuyển đổi.

2. Việc sử dụng đất của đô thị

Thành Tây là trung tâm đô thị của đô thị cũ trước đây, cùng với lượng nhân khẩu tăng lên, cơ cấu sử dụng đất hỗn hợp, đường sá chưa hoàn thiện, hạ tầng công cộng còn kém, thiếu cảnh quan cây xanh, cơ sở vật chất trong đô thị còn thiếu... Những vấn đề này đều có ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của người dân và sự phát triển của đô thị.

3. Về hình thái và không gian đô thị

Khu vực trung tâm đô thị cũ được hình thành và có cả một quá trình phát triển trong thời gian dài, tập trung thể hiện được nét đặc trưng về văn hóa và phong cách diện mạo, là nơi tập trung đầy đủ các công năng của đô thị, tiêu chí xây dựng và mở rộng không gian của đô thị cũng tập trung tại đây. Với tốc độ phát triển nhanh chóng của đô thị hóa, một mặt sẽ mang lại sự thịnh vượng về kinh tế, mặt khác do sự lạc hậu và chưa phù hợp của cơ năng trong đô thị, đã khiến cho hình thái không gian đô thị ngày càng suy vong, công năng của đô thị bị rối loạn, hiệu quả giao thông thấp, mất không gian công cộng, phá hủy kết cấu đô thị... Cùng với việc gia tăng dân số và di chuyển chính quyền chức năng đô thị thành Tây, trung tâm đô thị dần dần biến mất, thậm chí không còn dấu vết gì của trung tâm.

II. Nguyên tắc quy hoạch

1. Phối hợp hài hòa

Từ việc quy hoạch tổng thể đô thị, đề xuất nguyên tắc thực hiện là “Khơi thông thành Tây”, về bố cục không gian sẽ xác định chức năng rõ ràng, sẽ bố trí hợp lý khu vực sinh sống trong đô thị, khu công nghiệp, khu công sở, hình thành một thể thống nhất và hài hòa.

2. Điểm nổi bật

Về những vấn đề quan trọng ở thành Tây như hạ tầng dịch vụ công cộng, hệ thống đường sá đô thị, hệ thống cây xanh, cơ sở vật chất đô thị... cần phải tiến hành nghiên cứu và phân tích, kết hợp cùng với việc quy hoạch sử dụng đất, giải quyết những vấn đề bất cập còn tồn tại.

3. Phát triển một cách có trình tự

Mục tiêu là phải thực hiện quy hoạch theo từng giai đoạn “Một năm thay đổi, 3 năm có thành quả, 5 năm có nhiều sự thay đổi lớn”, đảm bảo tiến hành quy hoạch có hệ thống, có kế hoạch và theo từng bước. Dựa vào tình hình thực tế, chắc chắn rằng hàng năm thực hiện đúng hạng mục, giải quyết ổn thỏa những vấn đề tại thành Tây.

III. Nội dung quy hoạch

Nội dung quy hoạch cải tạo đô thị gồm: Cải tạo đô thị cũ, nâng cấp cảnh quan và môi trường, hoàn thiện cơ sở hạ tầng sao cho đồng bộ và mở rộng phát triển khu vực.

1. Cải tạo đô thị cũ

Hạng mục cải tạo đô thị cũ cơ bản được chia thành: Khu dân cư cũ, nông thôn trong đô thị, nhà máy cũ và doanh nghiệp phá sản, cải tạo đô thị.

1.1. Cải tạo khu dân cư cũ

Tại khu vực cải tạo, nếu có khu dân cư cũ thì phải xử lý nhiều vấn đề còn tồn tại, phải xác định được sự phức tạp, các giai đoạn khi chuyển đổi. Đây là một việc làm khó khăn gấp nhiều lần so với việc xây dựng mới. Do đó, cần phải thực hiện nghiên cứu điều tra kỹ lưỡng và nắm rõ trạng thái sử dụng đất, xây dựng, nhân khẩu, hạ tầng công cộng, trạng thái phủ xanh,

cổ vật và di tích... từ đó mới xác định được nội dung và những điểm trọng yếu cần quy hoạch xây dựng và cải tạo.

- Mục đích cải tạo khu dân cư cũ: Điều chỉnh kết cấu quy hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cải thiện hệ thống dịch vụ đời sống và tổ chức giao thông, cải thiện vệ sinh môi trường khu dân cư, nâng cao hiệu quả công trình phúc lợi, đáp ứng các nhu cầu vật chất hàng ngày, đời sống văn hóa, sự thoải mái và an toàn cho người dân.

- Biện pháp và nội dung chủ yếu trong công tác cải tạo khu dân cư cũ: Sửa chữa những nhà ở cũ, điều chỉnh bố cục sử dụng đất, cải thiện môi trường sống, hoàn thiện hệ thống đường sá khu dân cư, điều chỉnh và tăng cường các hạ tầng công cộng.

- Phương pháp cải tạo khu dân cư cũ: Do lượng công trình cần cải tạo và xây mới quá lớn, sau khi phá dỡ không dùng khu đất đó để xây dựng khu dân cư, mà sử dụng để xây dựng hạ tầng hiện đại hóa theo quy hoạch, với các chi phí lớn. Do đó, dựa vào điều kiện thực tế và nhu cầu phát triển, chọn phương pháp cải tạo phù hợp.

1.2. Cải tạo nông thôn trong đô thị

- Lựa chọn mô thức cải tạo nông thôn trong đô thị: Chính quyền chỉ đạo mô thức cải tạo; tập thể thôn chỉ đạo mô thức cải tạo; các nhà phát triển chỉ đạo mô thức cải tạo.

- Những vấn đề còn tồn tại trong công tác cải tạo nông thôn trong đô thị: Thiếu ngân sách cải tạo; khó khăn trong công tác tổ chức và thực hiện.

- Các giải pháp: Phát huy đầy đủ các chức năng của chính quyền, hỗ trợ chính quyền trong công tác cải tạo nông thôn trong đô thị, đặc biệt là chính quyền địa phương phải phát huy đầy đủ chức năng của mình, quán triệt thực hiện theo phương châm và chính sách của Đảng, dưới sự chỉ đạo của chính quyền kiên trì thực hiện công tác cải tạo; trên cơ sở điều tra nghiên cứu đầy đủ, phân chia các giai đoạn cải tạo hợp lý, lập quy hoạch, từng bước thực hiện. Kết hợp với quy hoạch, lên kế hoạch tiến hành thu hồi

đất dự trữ, sắp xếp và chuyển giao...

1.3. Cải tạo những khu nhà máy cũ và doanh nghiệp phá sản

Cải tạo các nhà máy cũ và doanh nghiệp phá sản chủ yếu là dùng đất để thay đổi vị trí, di chuyển, cải tạo, tăng cường nỗ lực để thực hiện đối với chất lượng xây dựng còn tốt; có thể cải tạo doanh nghiệp, thực hiện cải tạo thiết kế đối với những công trình có chất lượng kém; với những doanh nghiệp có ảnh hưởng lớn với khu vực, có thể thay đổi vị trí, dựa vào quy hoạch để thực hiện xây dựng và phát triển.

1.4. Cải tạo đô thị

Cải tạo đô thị chủ yếu là phải đối mặt với vùng lõi của đô thị, hiện trạng môi trường kém, có ảnh hưởng lớn đối với các khu vực xung quanh, bao quanh là các siêu thị và các cơ sở hạ tầng khác.

2. Nâng cấp đô thị cũ

2.1. Cải tạo nâng cấp đường đô thị

Cải tạo nâng cấp đường đô thị chính là nâng cấp toàn bộ cảnh quan đường đô thị, không chỉ là đường bộ, những điểm nút giao thông chính, hệ thống đường dành cho người đi bộ và điểm đỗ xe, mà còn bao gồm cả mặt tiền xây dựng, điểm đặt biển quảng cáo... Để đảm bảo tính hoạt động của dự án, cần tăng cường nâng cao dự án cải tạo, xác định cụ thể phạm vi cải tạo, nội dung, diện tích, thời gian cải tạo.

2.2. Nâng cấp ngã tư quan trọng trong đô thị

Trong quá trình cải tạo thành Tây, thành phố Đông Dinh, việc nâng cấp, cải tạo môi trường cảnh quan tại các ngã tư quan trọng trong đô thị là một việc làm rất cần thiết. Thông qua việc tăng cường các tiêu chí, nâng cấp công năng, thành Tây đã mở rộng tầm quan trọng của việc xây dựng đến toàn phạm vi thành phố.

2.3. Hoàn thiện khu đô thị cũ

- Hoàn thiện cải tạo hệ thống đường giao thông. Quy hoạch hệ thống đường giao thông là dự án trọng điểm trong công tác quy hoạch cải tạo và cũng là một trong những yếu tố quan trọng liên quan đến sự thành công của dự án

quy hoạch cải tạo khu đô thị cũ. Cải tạo đường giao thông thành Tây, thành phố Đông Dinh, chính là cải thiện xây dựng mạng lưới đường giao, thực hiện xử lý môi trường tại thành Tây.

- Hoàn thiện cơ sở vật chất của thành phố bao gồm cải tạo: Hệ thống đường nước, hệ thống cấp nhiệt, vệ sinh môi trường, dựa theo nguyên tắc “Quy hoạch khoa học, bố cục hợp lý”, tiến hành cải tạo và hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

- Hoàn thiện hạ tầng công cộng. Kết hợp với kế hoạch cải thiện khu vực, tăng cường các hạ tầng hoạt động văn hóa, hạ tầng phục vụ thể dục thể thao, hạ tầng phúc lợi xã hội... Tăng cường xây dựng trung tâm dịch vụ công đồng, trung tâm y tế. Thực hiện theo nguyên tắc lựa chọn tiêu chuẩn cao, chỉ tiêu cao, mật độ cao để hoàn thiện hạ tầng dịch vụ công cộng thành Tây.

IV. Biện pháp thực hiện quy hoạch

Thông qua việc cải tạo khu đô thị cũ, nâng cấp cảnh quan môi trường, hoàn thiện cơ sở vật chất và mở rộng phát triển khu vực... thành phố Đông Dinh đã hoàn thiện bố cục sử dụng đất,

nâng cao chức năng giao thông đường bộ, cải thiện rõ rệt không gian hoạt động công cộng và không gian xanh trong đô thị.

Cải tạo thành Tây chính là nhanh chóng xây dựng trung tâm thành phố tại vùng đồng bằng Hoàng Hà, đây cũng là một trong những nhiệm vụ khá quan trọng để xây dựng và phát triển vùng đồng bằng Hoàng Hà. Việc làm này luôn được các lãnh đạo Thành phố quan tâm và theo dõi sát sao. Công tác cải tạo khu đô thị cũ là một dự án quy hoạch lớn, do đó, cũng cần phải lắng nghe ý kiến của người dân, như vậy không những giúp cơ quan chức năng nắm rõ hơn về trọng điểm và phương hướng quy hoạch cải tạo, mà còn đảm bảo cho việc thực hiện quy hoạch thuận lợi về sau.

Viện Nghiên cứu thiết kế quy hoạch đô thị, thành phố Đông Dinh, tỉnh Sơn Đông

Nguồn: Tạp chí xây dựng Đô thị và Nông thôn số 4/2013

ND: Bích Ngọc

Phân tích thực trạng vệ sinh ở các thành phố và thị trấn nhỏ của Trung Quốc

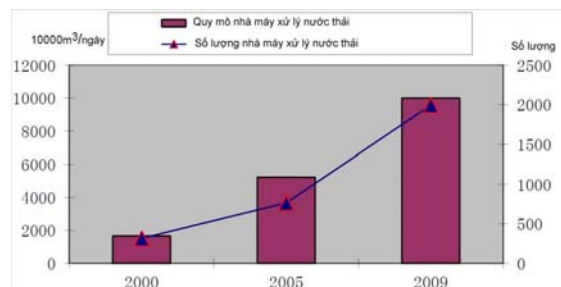
Tài liệu này tổng kết thực trạng hiện nay về nước thải và chất thải rắn tại các thành phố và thị trấn nhỏ của Trung Quốc dựa trên những nghiên cứu chi tiết được tiến hành trên cả nước.

I. Thực trạng

1. Nước thải

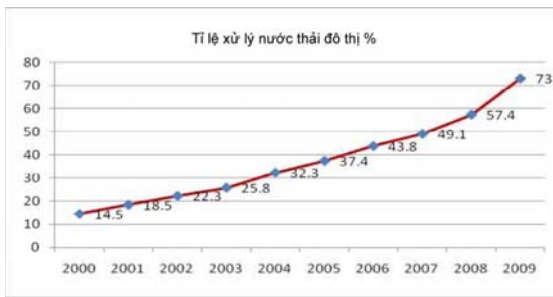
Tính đến cuối năm 2009, Trung Quốc có tổng cộng 1.993 nhà máy xử lý nước thải với tổng công suất hơn 100 triệu m³/ngày, tăng 120% và 75% so với đầu và cuối giai đoạn Kế hoạch 5 năm lần thứ X (xem Biểu đồ 1). Trước đây, Mỹ được xem là quốc gia đứng đầu về công suất xử lý nước thải, nhưng hiện nay công suất xử lý nước thải của các nhà máy xử lý nước thải đang trong quá trình xây dựng và đưa vào hoạt động theo Kế hoạch 5 năm lần thứ XI của Trung Quốc đã tương đương với công suất của

Mỹ. Số lượng nhà máy xử lý nước thải đang trong quá trình xây dựng đã vượt xa số lượng các nhà máy xử lý nước thải đang trong quá trình vận hành, khai thác, và trong thập kỷ tới, số lượng các nhà máy xử lý nước thải được xây dựng và đưa vào hoạt động sẽ tiếp tục tăng.



Biểu đồ 1: Sự gia tăng về số lượng nhà máy và công suất xử lý nước thải

Theo số liệu thống kê của Chính phủ, các nhà máy xử lý nước thải đô thị của Trung Quốc đã xử lý 27,9 tỉ m³ nước thải trong năm 2009, tăng 1,9 lần so với giai đoạn cuối Kế hoạch 5 năm lần thứ X, và giảm được hơn 7 triệu tấn COD (nhu cầu oxy hóa học), tăng 80% so với cuối giai đoạn Kế hoạch 5 năm lần thứ X. Kể từ giai đoạn Kế hoạch 5 năm lần thứ XI, vấn đề xả thải nước thải tại Trung Quốc về cơ bản đã trở nên ổn định. Tính đến cuối năm 2009, tỉ lệ xử lý nước thải đô thị ở nước này đã đạt 73%, tăng 21% so với giai đoạn cuối Kế hoạch 5 năm lần thứ X (xem Biểu đồ 2).



Biểu đồ 2: Sự gia tăng về tỉ lệ xử lý nước thải

Khoản đầu tư rất lớn trong Kế hoạch 5 năm lần thứ XI (được xem như một phản ứng thúc đẩy tài chính của Chính phủ Trung Quốc trước cuộc khủng hoảng tài chính) đã giúp ngành xử lý nước thải nước này đạt được rất nhiều mục tiêu sớm hơn 1 năm so với kế hoạch (xem Bảng 1).

	Chỉ tiêu trong Kế hoạch 5 năm lần thứ mười một	Kết quả
Công suất xử lý nước thải	45 triệu m ³ /ngày	48,35 triệu m ³ /ngày
Giảm lượng COD	3 triệu tấn	4,5 triệu tấn
Tỉ lệ xử lý nước thải đô thị	≥ 70%	73%

Bảng 1: Thành quả của Kế hoạch 5 năm lần thứ XI

Dù những con số này chứng tỏ sự tiến bộ vượt bậc của những nhà máy xử lý nước thải Trung Quốc, nhưng vẫn còn một số vấn đề cần phải giải quyết theo như liệt kê dưới đây:

- Việc xây dựng cơ sở hạ tầng xử lý nước thải đô thị không cân xứng về mặt địa lý và không

cân xứng với loại đô thị. Do đó, 106 thành phố ở các tỉnh phía Tây Bắc và Trung Tây không xây dựng hoặc đưa vào vận hành, khai thác nhà máy xử lý nước thải; 65% các thị xã và hầu hết các làng, xã đều không có cơ sở hạ tầng xử lý nước thải.

- Quốc vụ viện khuyến nghị 36 thành phố lớn và vừa phải đạt được mục tiêu “thu gom và xử lý 100%”. Tính tới nay, vẫn còn rất nhiều thành phố không triển khai thực hiện mục tiêu này. Ở một số thành phố, vấn đề xả nước thải trực tiếp vẫn còn phổ biến, tỉ lệ bao phủ đường ống thoát nước vẫn còn thấp.

- Việc xây dựng hệ thống đường ống kết hợp còn trì trệ. Tại một số địa phương, hệ thống đường ống của nhà máy xử lý nước thải còn chưa được hoàn thiện. Mục tiêu xây dựng 160.000 km đường ống trong Kế hoạch 5 năm lần thứ mười một khó có thể đạt được.

- Việc xây dựng cơ sở hạ tầng xử lý bùn còn chậm và thiếu hiệu quả. Hiện nay, 80% bùn thải ở Trung Quốc chưa được xử lý và được vận chuyển về các bãi chôn lấp rác thải rắn ở các địa phương.

- Hiệu suất xử lý của các nhà máy xử lý nước thải còn thấp. Kết quả từ “hệ thống quản lý thông tin xử lý nước thải đô thị quốc gia” cho biết 263 nhà máy xử lý nước thải đang vận hành (tương đương với 13% tổng số nhà máy xử lý nước thải) không đạt chuẩn cơ bản (hiệu suất xử lý của nhà máy xử lý nước thải không được thấp hơn 60% sau một năm hoàn thành xây dựng, và không được thấp hơn 75% sau 3 năm hoàn thành xây dựng). Như đã đề cập trước đó, nguyên nhân chính là do thiếu hệ thống đường ống.

- Hoạt động của hệ thống nhà máy xử lý nước thải còn kém hiệu quả, việc quản lý và kiểm định chất lượng nước còn chưa cao, việc ứng dụng công nghệ hiện đại còn chưa phổ biến.

- Chi phí xử lý nước thải không đủ chi trả cho các chi phí vận hành.

- Xử lý nước thải công nghiệp ở thành phố đã được cải thiện, đạt 90% so với tiêu chuẩn xử lý.

Có rất ít dữ liệu về nước thải công nghiệp ở các thành phố và thị trấn nhỏ của Trung Quốc. Nhìn chung, các xí nghiệp hương trấn tại Trung Quốc không được theo dõi một phần do Phòng Bảo vệ môi trường địa phương không đủ năng lực, phần khác do các xí nghiệp này đóng góp rất nhiều cho kinh tế địa phương, nên không bị kiểm soát gắt gao như các doanh nghiệp ở các thành phố lớn.

Một số khảo sát đã chỉ rằng lượng nước thải công nghiệp trung bình ở các thành phố và thị trấn nhỏ của Trung Quốc là 26%, trong khi con số này là 65% ở các thành phố. Tỷ lệ xử lý nước thải nhìn chung còn thấp (dưới 50%), và tỷ lệ nước thải đã qua xử lý đạt chuẩn cũng thấp (dưới 50%).

2. Chất thải rắn

Chất thải rắn đô thị là chất thải rắn được thải ra trong cuộc sống đô thị thường nhật, cũng như từ các hoạt động cung cấp các dịch vụ cần thiết cho cuộc sống hàng ngày. Cùng với sự phát triển của hoạt động xây dựng đô thị và sự cải thiện trong tiêu chuẩn sống của người dân đô thị, lượng chất thải rắn ở đô thị Trung Quốc càng ngày càng nhiều, và Trung Quốc đang phải đối mặt với vấn đề ô nhiễm chất thải rắn đô thị nghiêm trọng. Kể từ năm 1979, lượng chất thải rắn đô thị ở Trung Quốc tăng 9% mỗi năm. Tổng lượng chất thải rắn đô thị ở Trung Quốc năm 2005 là 152 triệu tấn, năm 2008 là 220 triệu tấn, và con số này đã tăng lên 310 triệu tấn vào năm 2010.

Vấn đề quản lý chất thải rắn đô thị tại Trung Quốc ngày càng được quan tâm. Phương thức thu gom và vận chuyển chất thải rắn đã thay đổi: Từ thu gom và vận chuyển mở sang thu gom và vận chuyển kín, từ thu gom và vận chuyển trực tiếp bởi các phương tiện nhỏ sang vận chuyển với hiệu suất cao thông qua những phương tiện vận chuyển lớn sau khi đã đóng nén ở trạm trung chuyển. Công suất xử lý chất thải rắn đô thị tại nước này liên tục tăng. Hiện tại, lượng chất thải rắn đô thị ở nước này là hơn

220 triệu tấn, trong đó, lượng chất thải rắn hàng năm tại 655 thành phố lớn và vừa là 157 triệu tấn, và lượng chất thải rắn ở các thành phố và thị trấn nhỏ là khoảng 70 triệu tấn. Tính từ năm 1991 đến cuối năm 2009, đã có 567 cơ sở xử lý chất thải rắn an toàn, trong đó có 447 bãi chôn lấp hợp vệ sinh, 93 nhà máy thiêu đốt rác, 16 nhà máy ủ và 6 cơ sở xử lý khác. Trong năm 2009, số lượng chất thải rắn đô thị được xử lý tại Trung Quốc là 272.000 tấn, và tỷ lệ xử lý đạt chuẩn là 71,3%.

Tuy nhiên, ngành này vẫn còn tồn tại một số vấn đề như sau:

- Vấn đề ô nhiễm do chất thải rắn đô thị đang ngày càng trở nên nghiêm trọng. Lượng chất thải rắn đô thị được thải ra ngày càng nhiều, do đó, khó có thể đáp ứng được nhu cầu xử lý chất thải rắn để phát triển đô thị. Trong năm 2009, 655 thành phố của Trung Quốc thải ra 157 triệu tấn chất thải rắn đô thị, trong đó, 98 triệu tấn đã được xử lý tập trung, 59 triệu tấn còn lại được đổ xuống khu vực ven sông, ao hồ hoặc khu vực giáp ranh giữa đô thị và nông thôn. Các thành phố và thị trấn nhỏ thải ra khoảng 70 triệu tấn chất thải rắn hàng năm, và về cơ bản, lượng chất thải này vẫn chưa được xử lý. Theo một cuộc điều tra mới đây, chất thải rắn chiếm hơn 50.000 ha tại 655 thành phố của Trung Quốc.

- Mức độ xử lý “an toàn” chất thải rắn đô thị cần phải được nâng lên. Năm 2009, tỷ lệ xử lý tập trung chất thải rắn đô thị tại 655 thành phố đạt 61,6%, tăng 60% so với năm 1990, tuy nhiên, vẫn còn nhiều nhà máy xử lý chất thải rắn chưa đạt được các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

- Chính sách thu phí chất thải rắn đô thị chưa được thực thi thỏa đáng. Có gần 200 thành phố không thu phí xử lý rác thải, và hầu hết các thành phố đều chưa bắt đầu thu phí xử lý rác thải. Những thành phố có thu phí thì mức phí thu cũng rất thấp.

- Hệ thống quản lý chất thải rắn hiện hành đã lạc hậu. Cải cách hệ thống vệ sinh môi

trường vẫn tụt hậu so với ngành nước.

- Ý thức vệ sinh môi trường chưa cao. Vấn đề vất rác nơi công cộng vẫn còn phổ biến ở nhiều thành phố, vật dụng thu gom rác thải không được sử dụng. Một số doanh nghiệp còn xả thải trực tiếp vào sông hồ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới môi trường.

- Không có số liệu thống kê về ô nhiễm môi trường do chất thải rắn, cũng không có số liệu đáng tin cậy cho biết lượng chất thải rắn được thu gom hàng năm. Chính vì vậy, không thể ước tính được lượng chất thải tính theo đầu người, từ đó, khó có thể đề ra các tiêu chí phù hợp để xây dựng cơ sở hạ tầng xử lý chất thải rắn.

II. Quản lý chất thải

Một nghiên cứu mới đây đã tiết lộ một số vấn đề tồn tại trong hệ thống quản lý chất thải nói chung. Lộ trình dưới đây là bản tổng hợp những đề xuất được đưa ra trong các báo cáo khác nhau để quản lý chất thải hiệu quả và bền vững đến năm 2020.

1. Đảm bảo quản lý hiệu quả ngành chất thải

a. Củng cố các cơ quan chuyên môn và các phương tiện quản lý

Bước đầu tiên hướng đến quản lý hiệu quả ngành là thiết lập một hệ thống hành chính hợp lý với các phương tiện thích hợp để quyết định, thực hiện và giám sát việc thực thi các chính sách về chất thải. Việc này bắt đầu từ việc củng cố các thể chế. Cần phải phân rõ quyền hạn và trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về quản lý chất thải. Cơ quan này phải được hỗ trợ nhân lực và tài chính đầy đủ để theo dõi các thay đổi của ngành và đảm bảo điều chỉnh kịp thời theo đúng chính sách và quy định của Nhà nước. Để đạt được hiệu quả cao hơn, nên nhóm các thành phố và thị trấn nhỏ cũng như các cụm tuyến dân cư vào cùng một kế hoạch quản lý chất thải, sử dụng chung các phương tiện quản lý.

b. Đánh giá đúng luồng rác thải

Quản lý luồng rác thải là một việc đặc biệt cần thiết. Điều quan trọng là các công trình hạ tầng kỹ thuật quản lý chất thải tại các thành phố

và thị trấn nhỏ cần phải được trang bị các thiết bị đánh giá, đo lường. Nên lắp đặt cầu cân điện tử ở lối vào tất cả các điểm xử lý chất thải, như vậy cơ quan quản lý mới có thể thu thập và kiểm tra dữ liệu, từ đó mới có thể đưa ra báo cáo chính xác về tất cả các loại rác thải thu gom. Ngoài ra, cũng cần thực hiện phân loại rác thường xuyên đối với rác thải được thu gom, và phải thường xuyên cập nhật hệ thống để có số liệu chi tiết hơn về nguồn chất thải.

2. Đảm bảo thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải an toàn và hiệu quả

a. Từ thu gom không hoàn toàn tới thu gom hoàn toàn tới thu gom hoàn toàn và phân loại rác tại nguồn thải

Bước đầu tiên trong lộ trình quản lý chất thải là phải đảm bảo thu gom hoàn toàn rác thải. Việc thu gom hoàn toàn chất thải rắn sinh hoạt phụ thuộc vào loại hình và chất lượng dịch vụ công. Các thành phố và thị trấn nhỏ nên đảm bảo cung cấp cơ sở hạ tầng và dịch vụ cần thiết đó. Hiện nay, việc phân loại rác thải tại nguồn đã được thực hiện ở Trung Quốc, tuy nhiên, việc này được thực hiện mà không có phương tiện quản lý, cũng không rõ phần rác thải được thu thập riêng lẻ được xử lý như thế nào. Điều quan trọng là các thành phố và thị trấn nhỏ cần phải nhận ra và thay đổi quy trình đó.

b. Cải thiện hệ thống thu gom chất thải

Cần phải quan tâm tới việc nâng cấp các cơ sở hạ tầng tiên-thu gom chất thải (các khu vực được chỉ định là nơi tập trung rác thải tại khu vực dân sinh) thành các công trình kháng trang với các thùng đựng rác có bánh xe để nhân viên vệ sinh có thể dễ dàng kéo vào xe rác thay vì phải dùng sức như trước kia. Tại những khu vực có tỉ lệ dân số thấp hoặc trung bình, tỉ lệ rác thải tương đối thấp, có thể sử dụng xe ba bánh để thu gom rác thải. Giải pháp hệ thống được nâng cấp lên, rác thải được thu gom cần phải được chuyển đến các trạm trung chuyển nhỏ có trang bị máy nén ở địa phương. Các thùng rác nén sẽ được chất lên xe tải và được vận chuyển

tới khu vực xử lý chất thải. Ở những khu vực có tỉ lệ xả rác cao hơn, chuyển sang dùng xe tải nén rác của tự động được xem là giải pháp đúng đắn và nên được khuyến khích.

c. Đảm bảo vận chuyển rác thải an toàn, hiệu quả, tiết kiệm

Việc tăng cường tính hiệu quả cho hệ thống đòi hỏi phải kết hợp nhiều biện pháp. Thay vì xây dựng nhiều cơ sở hạ tầng xử lý nhỏ, các thành phố và thị trấn nhỏ nên tổ chức thành các cụm tuyến dân cư và rác thải được thu gom, tập trung ở trạm trung chuyển, sau đó được vận chuyển tới nơi xử lý tập trung bằng xe tải lớn.

d. Đảm bảo xử lý rác thải phù hợp với quy định

Tất cả các cơ sở xử lý rác thải phải được xây dựng theo đúng quy định hiện hành (bãi rác có thiết kế, quy hoạch, màng địa kỹ thuật, xử lý bằng phương pháp lọc, thu khí biogas, lò đốt rác có xử lý khí gas...). Phải kiểm soát khí thải theo đúng các quy định (chất lượng lọc từ bãi rác, khí gas từ lò đốt rác).

3. Giảm thiểu tối đa tác động tới môi trường và thúc đẩy kinh tế thông qua chính sách 5R

a. Giảm thiểu rác thải

Giảm lượng rác thải có thể xem là hành động phức tạp, khó triển khai và kiểm soát nhất tại Trung Quốc do không xác định được chính xác lượng rác thải ra hiện nay. Tuy nhiên, có thể thực hiện giảm lượng rác thải tại các tòa nhà công cộng và các văn phòng, tiến tới đạt được mục tiêu giảm thiểu rác thải. Song song với đó, các thành phố và thị trấn nhỏ nên triển khai các chiến lược thu hút sự quan tâm, chú ý của người dân cũng như phổ biến cho người dân biết về các mục tiêu này và biện pháp thực hiện.

b. Tái sử dụng, tái chế và phục hồi rác thải

Tỉ lệ tái chế rác thải tại Trung Quốc cũng thấp do thiếu dữ liệu về lượng rác thải ra. Có vẻ như có một lượng lớn rác đã được tái chế và tái sử dụng ở các thành phố và thị trấn nhỏ của Trung Quốc thông qua những con đường không chính thống. Các thành phố và thị trấn nhỏ cần

phải quan tâm tới luồng rác thải, cần phải đặt ra các mục tiêu cụ thể về phục hồi năng lượng và tái chế vật liệu liên quan tới tro và rác thải sinh học.

c. Thu gom rác thải riêng biệt

Tại các nước châu Âu hiện nay đã phổ biến việc rác thải được thu gom một cách riêng biệt theo loại rác thải, đặc biệt là theo lộ trình tái chế của loại rác thải đó. Việc thu gom rác thải tại Trung Quốc chưa thực sự phù hợp với kiểu thu gom đó do vẫn còn một lượng lớn rác thải có thể tái chế được được phân loại một cách tự nhiên và được tái chế thông qua lộ trình tương tự. Nếu không đạt được các chỉ tiêu về rác thải được thu gom một cách riêng biệt trong ngắn hạn, thì việc điều chỉnh chu trình tái chế rác thải có thể giúp các tập thể thích nghi với hệ thống tiền-thu gom để hình thành một phương thức thu gom rác thải riêng biệt một cách chuyên nghiệp hơn (có thể vẫn được thu gom bởi cá nhân, nhưng theo cách được giám sát). Việc thu phí rác thải theo từng loại khác nhau cũng đang được triển khai, góp phần giảm lượng rác thải và phân loại rác thải tại nguồn hiệu quả hơn.

4. Dùng chung cơ sở hạ tầng: Chiến lược đôi bên cùng có lợi

Có thể thấy việc cải thiện công tác quản lý chất thải rắn tại các thành phố và thị trấn nhỏ thông qua việc dùng chung cơ sở hạ tầng đem lại những tác động tích cực về kinh tế, kỹ thuật cũng như về mặt thể chế và bảo vệ môi trường. Dùng chung cơ sở hạ tầng là nền tảng cần thiết để quản lý hiệu quả rác thải.

Báo cáo “Quản lý nước thải và chất thải rắn đô thị tại các thành phố và thị trấn nhỏ Trung Quốc” - Bộ Nhà ở và Xây dựng Đô thị - Nông thôn Trung Quốc

Tháng 6/2011

ND: Thu Huyền

Chính sách nhà ở xã hội của Tây Ban Nha và những bài học kinh nghiệm đối với Trung Quốc

Từ đầu Thế kỷ XXI đến nay, tình trạng nhà ở của người dân đô thị Trung Quốc không ngừng được cải thiện, nhu cầu về nhà ở của nhóm người có thu nhập trung bình và thấp ngày càng tăng. Theo các số liệu thống kê, hiện nay ở thành phố và thị trấn, loại nhà ở không có bếp và vệ sinh xấp xỉ 50 triệu căn. Ở các thành phố vẫn có những hộ gia đình phải sống trong những khu nhà ở đã xuống cấp, người lao động nhập cư vào thành phố gặp khó khăn về nhà ở, đặc biệt là những lao động mới lập nghiệp. Giải quyết khó khăn về nhà ở cho những gia đình có thu nhập trung bình và thấp nhằm thực hiện mục tiêu “mọi người đều có nhà ở” là yêu cầu cấp bách để nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân. Từ năm 2008 đến nay, Chính phủ Trung Quốc đẩy mạnh thực hiện các dự án nhà ở xã hội quy mô lớn, có bước tiến mới trong công tác phát triển nhà ở xã hội, bước đầu hoàn thiện hệ thống chính sách quản lý và xây dựng nhà ở xã hội. Tính đến cuối năm 2011, Trung Quốc đã hoàn thành được 26,5 triệu căn nhà cho những hộ khó khăn về nhà ở tại các đô thị, chiếm đến 11% tổng số hộ ở đô thị. Nhưng công tác phát triển nhà ở xã hội của Trung Quốc vẫn còn nhiều bất cập, cần phải đi sâu nghiên cứu và học tập kinh nghiệm của các nước khác để có thể hoàn thiện hơn. Bài viết này giới thiệu những cơ chế chính sách và thành quả đạt được trong công tác phát triển nhà ở xã hội của Tây Ban Nha mà Trung Quốc có thể tham khảo cho công tác thiết kế và hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội của mình.

1. Tình hình tổng quát về thị trường nhà ở của Tây Ban Nha

Tây Ban Nha có diện tích lãnh thổ là 505.900 km², dân số khoảng 45 triệu người, GDP bình quân năm 2011 là 32.400 EUR. Người Tây Ban Nha luôn có tư tưởng về sở hữu

nhà ở, và coi mua nhà là một khoản đầu tư, do đó tỷ lệ sở hữu nhà ở của người dân Tây Ban Nha khá cao, đạt khoảng 90%, cao hơn nhiều so với tỷ lệ sở hữu nhà ở trung bình của các nước châu Âu (50 - 60%). Trong giai đoạn nền kinh tế Tây Ban Nha phát triển mạnh mẽ từ 1995 đến 2008, giá nhà đất ở Tây Ban Nha liên tục tăng, bình quân tăng 10%/năm, cá biệt có năm tăng tới 30%; từ năm 1999 đến năm 2007, số lượng nhà ở mới hoàn thành của Tây Ban Nha chiếm tới 2/3 toàn khu vực Châu Âu, trong đó năm 2007 hoàn thành khoảng 800.000 căn hộ mới. Giai đoạn này ngành Bất động sản và ngành Xây dựng trở thành hai ngành kinh tế quan trọng nhất, đóng góp tới 18% GDP, tạo ra nhiều việc làm, nhưng đồng thời cũng là lo ngại của Chính phủ trong thời điểm bong bóng bất động sản. Sau cuộc khủng hoảng tài chính ở Mỹ và châu Âu năm 2008, giá nhà đất ở Tây Ban Nha cũng bị giảm sạt đáng kể. Đến đầu năm 2012 giá nhà đất ở các thành phố đã giảm tới 3 lần; số lượng căn hộ bỏ không trên cả nước vào khoảng 700.000 đến 1.100.000 căn. Đối với nhà ở xã hội, Tây Ban Nha thiết lập hoàn thiện khung chế độ và hệ thống chính sách, nhà ở xã hội cung cấp phải tương đối dư thừa, chú trọng phát huy tác dụng của lực lượng xã hội để giảm nhẹ áp lực chi trả của Chính phủ.

2. Chính sách và thực tiễn nhà ở xã hội ở Tây Ban Nha

Pháp luật của Tây Ban Nha quy định: Chính phủ phải đảm bảo quyền và lợi ích của người dân về nhà ở, đặc biệt là phải nỗ lực giải quyết vấn đề nhà ở cho nhóm người có thu nhập thấp và trung bình. Xây dựng nhà ở xã hội là trách nhiệm của Chính phủ và chính quyền các địa phương. Chính phủ hỗ trợ tài chính cho các địa phương đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và xây dựng các tiêu chí phân phối. Vào những năm 1980, ở Tây Ban Nha, tỷ lệ nhà ở xã hội được

hoàn thành chiếm tới 60% tổng số nhà ở xây mới.

Sau khi bong bóng bất động sản bị vỡ vào năm 2008, Chính phủ Tây Ban Nha đã thông qua “Kế hoạch xây dựng và cải tạo nhà ở quốc gia giai đoạn 2009-2012”, khiến cho số lượng nhà ở xã hội cao hơn nhà ở thương mại 35%. Trong giai đoạn 2000 - 2010, có 5.730.000 căn hộ, trong đó 770.000 căn là nhà ở xã hội (tương đương 13.5%) đã được khởi công xây dựng. Từ năm 2009 đến 2011, mỗi năm Tây Ban Nha khởi công xây dựng khoảng 75.000 căn nhà ở xã hội, chiếm 35% tổng số lượng nhà ở xây dựng mới.

Những vấn đề liên quan tới công tác xây dựng nhà ở xã hội của Tây Ban Nha như khởi công, thuê, mua, đổi mới, sử dụng năng lượng, sử dụng đất đai... đều được sự bảo hộ của pháp luật. Phương pháp thực hiện cụ thể có 2 loại: Tư nhân chủ động mua đất xây dựng nhà ở xã hội được hưởng những khoản vay lãi suất thấp và vốn trợ cấp; chính quyền địa phương có chính sách ưu đãi, hỗ trợ để thu hút tư nhân hoặc các doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Dù thực hiện theo phương pháp nào thì nhà ở xã hội cũng phải đảm bảo điều kiện diện tích không quá 90 m². Trên thực tế những năm gần đây, nhà ở xã hội cho thuê chủ yếu là có 01 phòng ngủ, 01 phòng khách, diện tích khoảng 40 m²; loại nhà để bán ra phần lớn có 02 phòng ngủ, 01 phòng khách và diện tích khoảng 60 - 70 m². Nhà ở xã hội bắt buộc phải qua kiểm tra và nghiệm thu chất lượng của các cơ quan chuyên môn của Nhà nước, được bảo hành, sửa chữa miễn phí trong vòng 01 năm; nhà ở giá rẻ sau khi hoàn thành không được bán và cho thuê với giá cao hơn quy định của Chính phủ. Lấy ví dụ thành phố Madrid năm 2011, khi giá nhà ở thương mại khoảng 3.370 EUR/m², thì giá nhà ở xã hội chưa bằng một nửa, vào khoảng 1.567,6 EUR/m²; nhà ở xã hội cho thuê có chỗ để xe và nhà kho, giá thuê khoảng 310 - 544 EUR/năm, tương đương một nửa giá thị trường, sau 7 năm thuê, người thuê

nhà có thể căn cứ theo quy định của hợp đồng để mua lại căn hộ hoặc tiếp tục thuê.

Những hộ có thu nhập thấp dưới 30.000 EUR/năm được phép đăng ký mua nhà ở xã hội. Người tàn tật, người về hưu, thanh niên dưới 35 tuổi, người thất nghiệp đều có thể được ưu tiên thuê hoặc mua nhà ở do Nhà nước xây dựng. Căn cứ vào “Kế hoạch xây dựng và cải tạo nhà ở của quốc gia giai đoạn 2009- 2012”, người đăng ký nhà ở xã hội bắt buộc phải có đầy đủ những điều kiện: Không cùng một lúc sử dụng 2 căn nhà ở xã hội trở lên; phù hợp với những yêu cầu liên quan về nơi cư trú, mức thu nhập của hộ không được vượt qua mức thu nhập được quy định của khu vực; trong 10 năm trước chưa từng đăng ký nhà ở xã hội; nhà ở xã hội dùng cho việc ở thường xuyên, nếu có ý định bán thì phải căn cứ theo quy định về giá cả giao dịch, và Chính phủ là đối tượng đầu tiên được ưu tiên mua lại. Đối với việc mua nhà ở xã hội, Chính phủ căn cứ vào độ tuổi, thu nhập, chức vụ của người đăng ký để cung cấp cho họ những trợ cấp tương ứng. Lấy người đăng ký có thu nhập không vượt quá 2.5 lần lương tối thiểu làm ví dụ, căn cứ vào tiêu chuẩn quy định thì người đăng ký thông thường khi đóng khoản tiền lần đầu có thể nhận được khoản hỗ trợ là 8.000 EUR; thanh niên dưới 35 tuổi, gia đình nhiều con đơn thân và người tàn tật, phụ nữ chịu bạo lực gia đình, người bị hại của chủ nghĩa khủng bố và người ly hôn có tiêu chuẩn hỗ trợ tương ứng là 9.000, 12.000 và 11.000 EUR.

Nhà ở xã hội của Tây Ban Nha có thể bán trực tiếp, cũng có thể chỉ được cho thuê hoặc là thuê mua, chính quyền các địa phương căn cứ vào nhu cầu của thị trường để quyết định đưa ra tỷ lệ cung ứng nhà ở cho thuê và nhà ở để bán. Tháng 12/2010, chính quyền thành phố Madrid đã cung ứng cho người dân 1.079 căn nhà ở xã hội, trong đó có 800 căn dành cho thanh niên dưới 35 tuổi thuê để ở. Năm 2010, vùng tự trị Basque (nơi nhà ở xã hội cho thuê chỉ chiếm 7% tổng số nhà ở xã hội) đã đề ra

“Kế hoạch phát triển nhà ở 2011 - 2013” nhằm xây dựng thêm 2.000 căn nhà ở xã hội cho thuê, nâng tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê lên 40% vào năm 2013. Trên thực tế, “Kế hoạch xây dựng và cải tạo nhà ở quốc gia giai đoạn 2009 - 2012” của Chính phủ Tây Ban Nha đã đề ra nguyên tắc: Đối với nhà ở xã hội được hoàn thành trong thời gian của kế hoạch, cho dù là xây dựng mới hay cải tạo lại, thì ít nhất phải có 40% là nhà ở cho thuê. Từ sau khi bong bóng bất động sản bị vỡ năm 2008 đến nay, Chính phủ Tây Ban Nha đã tăng cường xây dựng nhà ở xã hội, một mặt để đảm bảo nhóm người có thu nhập thấp có thể mua được nhà ở, bao gồm cả nhà ở được cải tạo thành nhà ở xã hội cho thuê, nâng cao tỷ lệ sử dụng Quỹ nhà ở, bảo đảm cho người dân có nơi cư trú; mặt khác giúp tháo gỡ khó khăn cho ngành Xây dựng và bất động sản thông qua chính sách và khoản hỗ trợ tài chính của Chính phủ.

Tận dụng tối đa nguồn vốn tư nhân, tích cực giúp đỡ phát triển “hợp tác xã xây dựng nhà ở” là đặc điểm lớn nhất của cơ chế đầu tư và tài chính nhà ở xã hội của Tây Ban Nha. Xã hội Tây Ban Nha có văn hóa hợp tác, hợp tác xã Montella là hợp tác xã thành công nhất trên toàn cầu. Để những gia đình có thu nhập thấp cùng tự nguyện tập trung đầu tư xây dựng nhà ở là cách cơ bản nhất giải quyết vấn đề về nhà ở cho người nghèo. Theo quy định, thành viên của hợp tác xã là những gia đình có thu nhập cả năm không đạt 5,5 lần mức thu nhập tối thiểu bình quân; mục đích là để tránh trường hợp những người có thu nhập cao cũng có thể tham gia vào hợp tác xã này. Hợp tác xã xây dựng nhà ở tại Tây Ban Nha được hình thành từ sau khi nước này ban hành luật về nhà ở xã hội và nhà ở thương mại năm 1920. Do hợp tác xã xây dựng nhà ở đã bỏ qua các nhà đầu tư, xã viên có thể có được nhà ở với giá tương đối thấp. Vốn xây dựng nhà ở và các chi phí cho hoạt động của hợp tác xã do các thành viên của hợp tác xã cùng gánh vác, chủ yếu bao gồm lệ

phí gia nhập hợp tác xã, chi phí quản lý hành chính hàng tháng, và kinh phí xây dựng nhà ở. Chính phủ có cơ chế ưu đãi về thuế, hỗ trợ về đất đai... đối với tổ chức này. Khoảng 50% số hợp tác xã xây dựng nhà ở của Tây Ban Nha được hỗ trợ về giá, thậm chí được miễn phí về mặt bằng, như vậy có thể giảm được rất nhiều giá thành xây dựng. Hợp tác xã xây dựng nhà ở chọn lựa mặt bằng xây dựng, công năng của nhà ở sau khi hoàn thành, phương án xây dựng cụ thể, vật liệu xây dựng và lựa chọn công ty xây dựng... Các công tác này đều phải được toàn thể các hội viên thông qua thảo luận và quyết định. Đến nay các hợp tác xã xây dựng nhà ở đã xây dựng được 1.300.000 căn hộ, chiếm khoảng 8% tổng số lượng nhà ở trên toàn quốc, trong đó thủ đô Madrid đã xây dựng được 236.000 căn hộ. Hiện nay, Tây Ban Nha có khoảng 11.000 hợp tác xã nhà ở, đảm nhiệm 25% công tác xây dựng nhà ở trên toàn quốc. Khi hoàn thành xây dựng đồng thời tiến hành phân phối thì hợp tác xã đã hoàn thành sứ mệnh của mình và có thể giải thể, nhưng trên thực tế có khoảng 60% hợp tác xã vẫn chưa giải thể mà chuyển sang làm công tác quản lý nhà ở.

3. Tham khảo và gợi ý

Thiết kế và thực tiễn chế độ nhà ở xã hội của Tây Ban Nha có 3 điều đáng để Trung Quốc tham khảo và học hỏi nhằm hoàn thiện chế độ nhà ở xã hội và xúc tiến xây dựng các dự án nhà ở xã hội.

Một là: Thiết lập những chính sách ưu đãi, hỗ trợ của Chính phủ, cơ chế đầu tư nhà ở xã hội từ vốn đầu tư xã hội.

Kinh nghiệm thành công của Tây Ban Nha đã cho thấy: Dưới cơ chế thị trường, các chủ thể xã hội như hợp tác xã nhà ở... vẫn có thể phát huy tác dụng tích cực trong việc giải quyết khó khăn về nhà ở cho người dân có thu nhập thấp. Khi Trung Quốc thúc đẩy quản lý và xây dựng nhà ở xã hội, ngoài việc nâng cao hiệu quả và chất lượng phục vụ phải hết sức phát huy tác dụng của cơ chế thị trường. Thông qua những

chính sách ưu đãi như mặt bằng, miễn giảm thuế... cần xã hội hóa vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, giảm nhẹ áp lực đầu tư cho chính quyền địa phương và Trung ương. Đây được xem là bước đột phá trong điều kiện khả năng tài chính hạn hẹp của Nhà nước đối với nhà ở xã hội. Các dự án nhà ở cho thuê được xây dựng bằng nguồn vốn tư nhân nên được hưởng các chế độ ưu đãi (hỗ trợ về vốn của Trung ương, cung ứng mặt bằng, miễn giảm thuế và chính sách hỗ trợ tín dụng) như các dự án do Chính phủ đầu tư. Có thể xem xét thành lập các hợp tác xã xây dựng nhà ở tại những địa phương có điều kiện.

Hai là: Xây dựng cơ chế đồng thời cho thuê và bán nhà ở xã hội theo một chu kỳ có lợi.

Người dân Tây Ban Nha luôn cố gắng hết sức để có thể mua được nhà ở nhưng Chính phủ vẫn luôn ưu tiên cung cấp nhà ở cho thuê và thuê mua. Với tình hình của Trung Quốc, nhu cầu về nhà ở xã hội của những gia đình có khả năng chi trả ở mức độ khác nhau có sự khác biệt, do đó Chính phủ cần đưa ra những lựa chọn khác nhau như mua, cho thuê, thuê mua... để cung cấp nhà ở cho từng đối tượng thích hợp. Trước mắt, đối với hình thức mua nhà ở xã hội, có thể thực hiện chế độ đồng sở hữu tài sản. Tùy theo tình hình tài chính của mình, các gia đình có thể tăng quyền đồng sở hữu nhà ở xã hội mà vẫn đảm bảo được nguồn thu thuế và đầu tư vốn của quốc gia không bị thất thoát. Đối với trường hợp thuê nhà thì căn cứ theo giá thị trường để tính, và phân chia cấp độ hỗ trợ về thuê nhà, bảo đảm thu nhập cùng tái sử dụng nhà ở và quản lý sửa chữa từ nguồn vốn đầu tư của xã hội, làm cho việc xây dựng và vận hành nhà ở xã hội cho thuê có tính duy trì lâu dài. Đồng thời phải tăng cường hoàn thiện thị trường nhà ở cho thuê và hướng cho

người dân chuyển dần sang mua nhà ở, từng bước thông qua việc thuê nhà để có thể mua được nhà ở thích ứng với điều kiện của người dân. Đây cũng là một cách để giải quyết nhu cầu nhà ở cơ bản của người dân.

Ba là: Chú trọng phát triển nhà ở cho thuê công cộng, hoàn thiện hệ thống cung cấp nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội cho thuê là hình thức có ưu điểm linh hoạt, dễ dàng rút khỏi và có lợi cho nhóm nhiều người..., Tây Ban Nha rất chú trọng phát triển loại hình nhà ở xã hội cho thuê. Trung Quốc có dân số đông xuất phát từ quá trình phát triển đô thị hóa do vậy trong hệ thống cung cấp nhà ở xã hội cũng nên chú trọng nhà ở công cộng cho thuê. Phải hoàn thiện các chính sách chi trả về thuế và lưu thông tiền tệ trong các công tác xây dựng và quản lý nhà ở công cộng cho thuê. Lựa chọn dùng phương thức xây dựng, cải tạo, mua lại... để tăng lượng cung cấp nhà ở công cộng cho thuê. Thông qua các hình thức thu hút quỹ nhà ở, quỹ bảo đảm xã hội, phát hành trái phiếu nhà ở, huy động vốn vay từ các ngân hàng thương mại... tạo ra nguồn tài chính dài hạn với chi phí thấp hỗ trợ các doanh nghiệp phát triển nhà ở công cộng cho thuê. Đối với nhà ở cũ, nhà ở xuống cấp ở thành phố và thị trấn cần được cải tạo thì tích cực tìm kiếm hình thức hợp tác công - tư, hợp tác với những công ty bất động sản có quy mô lớn, kết hợp với các cơ sở thương mại khác để hoàn thiện xây dựng. Cho phép những thành phố lớn có điều kiện triển khai quỹ đầu tư của vốn nhàn rỗi xây dựng thí điểm nhà ở cho thuê công cộng.

Nhậm Trung Trung - Nhạc Phàm Tây

Nguồn: Tạp chí Xây dựng đô thị và nông thôn số 2/2013

ND: Khánh Ly

HỘI THẢO ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN TRONG QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2013



Thư trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam phát biểu khai mạc Hội thảo



Toàn cảnh Hội thảo