



CK.0000072549



ĐẠI HỌC XÂY DỰNG

ikten
INDUSTRIAL ARCHITECTURE

Bộ môn Kiến trúc công nghiệp



Nhaxuatkien.com.vn

50 MẪU NHÀ Ở XÃ HỘI

NGUYỄN
C. LIEU



THUỘC ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC CẤP BỘ "NGHIÊN CỨU CÁC GIẢI PHÁP CÔNG NGHỆ
NHÂM TẠO LẬP MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI" - TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG

50 MẪU NHÀ Ở XÃ HỘI

Bộ môn Kiến trúc Công nghiệp

P404 nhà A1 trường Đại học Xây Dựng
55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
<http://bmktcn.com>
<http://nhaoxahoivietnam.vn>

Nhóm biên soạn

TS. Phạm Đình Tuyển
ThS. Lê Thu Trang
ThS. Tạ Anh Dũng
KTS. Phạm Văn Chính
KTS. Bùi Phạm Trà Mi

Cộng tác viên

TS. Ngô Lê Minh
ThS. Nguyễn Văn Phúc

Hà Nội, tháng 5/2014



MỤC LỤC

	Trang
1. Mở đầu	5
2. Khái niệm	
2.1 Khái niệm về nhà ở xã hội	6
2.2 Phân loại căn hộ nhà ở xã hội	6
2.3 Mẫu nhà ở xã hội đã được ban hành	6
2.3.1 Mẫu nhà ở của Bộ Xây Dựng	6
2.3.2 Mẫu nhà ở của Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội	7
3. 50 mẫu nhà ở xã hội	16
3.1 Công trình nhà ở xã hội trong nước	16
3.2 Công trình nhà ở xã hội trên thế giới	68

1. MỞ ĐẦU

Theo Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn 2030, tại Việt Nam hình thành hai loại nhà ở: nhà ở thị trường thoả mãn nhu cầu theo cơ chế thị trường và nhà ở xã hội cho tám nhóm đối tượng gặp khó khăn về nhà ở: công nhân, sinh viên, người thu nhập thấp, quân nhân, cán bộ, viên chức, hộ nghèo, đồng bào vùng lũ...

Phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng hiện đã trở thành nhu cầu rất cấp bách của xã hội, đặc biệt tại các khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế. Theo số liệu thống kê tại các hội thảo về phát triển nhà ở, Việt Nam có 7 triệu người thu nhập thấp trong các khu đô thị có mong muốn mua hoặc thuê nhà ở xã hội; có 1 triệu công nhân làm việc tại các khu công nghiệp và 1,2 triệu sinh viên có nhu cầu về nhà cho thuê phù hợp; nhu cầu nhà ở xã hội là rất lớn, chỉ riêng ở các khu đô thị lên tới 150 triệu m² và riêng Hà Nội là 5,5 triệu m².

Theo quy luật của thị trường, có nhu cầu về nhà ở, tất sẽ có thị trường cung ứng. Tuy nhiên thị trường cung ứng đó phải là thị trường có kiểm soát. Nhà ở hay chính sách phát triển nhà ở thể hiện mức sống, trình độ tổ chức xã hội, tình hình kinh tế xã hội, văn hóa của mỗi quốc gia. Phát triển nhà ở trong mỗi quốc gia vừa mang tính cấp bách vừa mang tính lâu dài. Tại nhiều quốc gia, để giải quyết vấn đề nhà ở, người ta thành lập Bộ riêng về nhà ở, và việc phát triển, quản lý nhà ở xã hội được thực hiện đồng bộ nhiều yếu tố, trước hết là: Cơ chế- chính sách; Công nghiệp hóa xây dựng; Tài chính cho người sử dụng; Dịch vụ hạ tầng...

Tại Việt Nam, Bộ Xây dựng và các địa phương thực hiện Chương trình nhà ở xã hội chủ yếu thông qua các doanh nghiệp. Mô hình phát triển nhà ở xã hội của các doanh nghiệp hiện nay được xây dựng trên nguyên tắc được Nhà nước hỗ trợ (đất, thuế...) để giảm giá thành xây dựng.

Tuy nhiên, việc hạ giá thành xây dựng nhà ở mà vẫn đảm bảo chất lượng xây dựng còn thực hiện được qua việc nghiên cứu, ứng dụng các công nghệ tiên tiến phù hợp theo nguyên tắc công nghiệp hóa xây dựng. Đây là các công nghệ có tính liên ngành, liên quan từ các lĩnh vực quy hoạch xây

dựng, thiết kế kiến trúc, tính toán kết cấu, thi công xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng và trang thiết bị ngôi nhà, đến các lĩnh vực môi trường, tiết kiệm năng lượng, quản lý vận hành... Đây cũng chính là cơ sở cho doanh nghiệp tạo lập được các mô hình nhà ở xã hội có thể sinh lợi nhuận và chủ động trong việc khai thác cơ chế hỗ trợ của Nhà nước. Qua đó thu hút được ngày càng nhiều doanh nghiệp tham gia thực hiện Chương trình nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội thực thuộc thuộc dự án bất động sản, song đây là dự án đặc biệt, nhằm đáp ứng nhu cầu của đối tượng chưa đủ điều kiện để mua hoặc thuê nhà theo giá thị trường. Vì vậy các tổ chức (trước hết là các tổ chức khoa học – công nghệ), doanh nghiệp tham gia các dự án nhà ở xã hội không chỉ quan tâm về lợi ích kinh tế mà cùng chung vai gánh trách nhiệm này với xã hội.

Nằm trong nội dung thực hiện Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ của Trường Đại học Xây dựng: **“Nghiên cứu các giải pháp công nghệ nhằm tạo lập Mô hình phát triển nhà ở xã hội”**, mã số **RD 99 – 03**, ngoài 5 mẫu thiết kế điển hình của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng thành phố Hà Nội, tuyển tập **“50 mẫu nhà ở xã hội”** còn cung cấp 14 mẫu nhà ở xã hội trong nước và 36 mẫu nhà ở xã hội thế giới, là tài liệu tham khảo để nghiên cứu, đề xuất giải pháp công nghệ cho việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội tại Việt Nam.

50 Mẫu nhà ở xã hội trong tuyển tập là những mẫu đã được công bố hoạt xây dựng trên thực tế. Để tìm hiểu chi tiết hơn về các công trình này có thể truy cập trang web về nhà ở xã hội của Bộ môn Kiến trúc Công nghiệp: **nhaoxahoi.vietnam.vn**. Ngoài ra, trang web cũng thường xuyên cập nhật các công trình nhà ở xã hội mới nhất trong nước và trên thế giới.

Nhóm biên soạn

2. KHÁI NIỆM

2.1 Khái niệm về nhà ở xã hội



Nhà ở xã hội tại Brazil, Úc và New Zealand

Khái niệm “Nhà xã hội” bắt đầu xuất hiện từ các nước Anh, Mỹ, Canada vào những năm 1970 và dần dần lan rộng ra các nước khác như Nhật Bản, Hàn Quốc. Theo định nghĩa của wikipedia, nhà ở xã hội là một loại hình nhà ở thuộc sở hữu của cơ quan nhà nước (có thể trung ương hoặc địa phương) hoặc các loại hình nhà được sở hữu và quản lý bởi nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận được xây dựng với mục đích cung cấp nhà ở giá rẻ cho một số đối tượng được ưu tiên trong xã hội như công chức của nhà nước chưa có nhà ở ổn định, người có thu nhập thấp... và được cho ở hoặc cho thuê với giá rẻ so với giá thị trường.

Ở Việt Nam, theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP, nhà ở xã hội được định nghĩa là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cho các đối tượng được quy định của Luật Nhà ở thuê hoặc thuê mua (người thuê nhà ở sau một thời gian quy định thì được mua và được công nhận sở hữu đối với nhà ở đó) theo cơ chế do Nhà nước quy định.

Chiến lược nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011, đã quy định rõ 8 nhóm đối tượng chính sách xã hội gặp khó khăn về nhà ở, không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường sẽ được tập trung, ưu tiên giải quyết chỗ ở, bao gồm: Người có công với Cách mạng; các hộ nghèo khu vực nông thôn; người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị; nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, nhân sự, trí thức, văn nghệ sỹ; nhà ở cho sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, cụm công

nghiệp và các cơ sở sản xuất, dịch vụ ngoài khu công nghiệp; nhà ở cho sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề; nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội đặc biệt khó khăn (người tàn tật, người già cô đơn, người nhiễm chất độc gia cam...).

Trong tuyển tập **50 mẫu nhà ở xã hội**, các công trình được giới thiệu là các công trình có dạng căn hộ với đầy đủ các phòng chức năng như phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ, WC... không có loại hình nhà ở tập thể cho học sinh, sinh viên, công nhân.

2.2 Phân loại nhà ở xã hội

Do cách phân loại quy mô căn hộ của các dự án rất khác nhau nên trong tuyển tập **50 mẫu nhà ở xã hội**, căn hộ nhà ở xã hội được phân loại dựa trên quy mô diện tích các căn hộ (tính theo đơn vị m²), gồm 5 loại:



Phân loại nhà ở xã hội theo diện tích căn hộ

Diện tích các loại căn hộ được tính toán sơ bộ dựa trên diện tích các bộ phận chức năng cơ bản của căn hộ. Bảng tính ở trang bên tổng hợp một số loại căn hộ cơ bản trong công trình nhà ở xã hội. (Phân loại này không sử dụng cho mẫu nhà ở của Bộ Xây Dựng và Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội).

2.3 Mẫu nhà ở xã hội đã được ban hành

2.3.1 Mẫu nhà ở do Bộ Xây Dựng ban hành

(trang 8-11)

Theo quyết định số 131/QĐ-BXD ngày 16/2/2009, Bộ Xây Dựng đã ban hành các mẫu thiết kế điển hình về “nhà ở công nhân khu công nghiệp” có tính chất gợi ý, minh họa, dùng làm tài liệu hướng dẫn thiết kế phục vụ việc quản lý sử dụng, xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp. Khi áp dụng thiết kế điển hình, tùy theo những yêu cầu cụ thể về quản lý, thiết kế mà có thể áp dụng linh hoạt toàn bộ hoặc từng phần các mẫu thiết kế minh họa khác nhau.

CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH CÁC CĂN HỘ

TT	Loại căn hộ	Diện tích (m ²)	Diện tích của các bộ phận chức năng cơ bản của căn hộ								
			Tiền phòng	Phòng khách	Phòng ăn	Bếp	Phòng ngủ bố mẹ	Phòng ngủ con	WC	Ban công/ logia	Kho
1	S1.1	31.5	0	5.6	2.4	2.5	12	0	3	6	0
2	S1.2	37.6	0	11.2	4.8	5	9.6	0	3	4	0
3	S1.3	39.8	0	14	4.8	2	12	0	3	4	0
4	S2.1	40.6	0	11.2	4.8	5	9.6	0	5	5	0
5	S2.2	47	0	14	6	5	12	0	5	5	0
6	S2.3	41.5	3	5.6	2.4	2.5	12	8	3	4	1
7	S2.4	44.5	0	11.2	2.4	2.5	12	6.4	5	4	1
8	S2.5	47.5	3	7	4.8	5	12	8	5	4	0
9	S3.1	55.8	3	14	4.8	2.5	12	8	7.5	4	0
10	S3.2	57	5	11.2	4.8	5	15	8	3	4	1
11	S4.1	63	5	14	6	5	15	8	5	4	1
12	S4.2	68	5	14	6	5	15	12	6	4	1
13	S5	>70	>	>	>	>	>	>	>	>	>

Các hạng mục ghép chung với diện tích được tính toán là diện tích tổng hợp từ các nhu cầu tối thiểu

2.3.2 Mẫu nhà ở do Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội ban hành

(trang 12-15)

Theo quyết định số 3477/QĐ-UBND ngày 02/8/2012, Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội đã công bố bộ thiết kế cơ sở mẫu nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở phục vụ di dân giải phóng mặt bằng, nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Bộ thiết kế này gồm 3 tập thiết kế cơ sở mẫu nhà ở xã hội (nhà thuê, thuê mua); 10 tập thiết kế cơ sở mẫu nhà ở cho người có thu nhập thấp; 5 tập thiết kế cơ sở mẫu nhà ở phục vụ di dân giải phóng mặt bằng; 3 tập thiết kế cơ sở mẫu nhà ở học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và 4 tập thiết kế mẫu nhà ở công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung.

Đây là những mẫu nhà ở xã hội để các tổ chức, cá nhân có thể tham khảo áp dụng khi lập dự án đầu tư. Thành phố Hà Nội khuyến khích chủ đầu tư áp dụng các mẫu thiết kế nhà ở trên khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình nhằm thực hiện đồng bộ các phương án thiết kế, kiến trúc, phương thức quản lý, tạo mặt bằng giá bán chung cho các dự án. Khi sử dụng mẫu nhà này vào dự án, chủ đầu tư được miễn các thủ tục như thỏa thuận phương án kiến trúc công trình, thủ tục tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở công trình. Riêng dự án nhà ở xã hội sử dụng vốn ngân sách đều phải nghiên cứu áp dụng mẫu được công bố trong "Bộ Thiết kế cơ sở mẫu nhà ở" này.

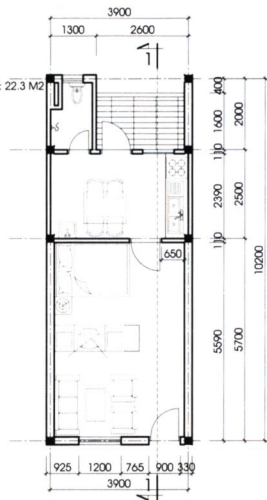
Nhóm biên tập chọn lọc giới thiệu một số mẫu thiết kế dạng căn hộ được ban hành kèm theo quyết định 131/QĐ-BXD và 3477/QĐ-UBND kể trên.

MẪU CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI DO BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH

CĂN HỘ B1.1

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ:

- * DIỆN TÍCH CĂN HỘ: 39.7 M²
- * DIỆN TÍCH KHU VỆ SINH: 2.6 M²
- * DIỆN TÍCH BẾP+ĂN: 9.75 M²
- * DIỆN TÍCH BAN CÔNG: 5.2 M²
- * DIỆN TÍCH PHÒNG KHÁCH+NGỦ: 22.3 M²

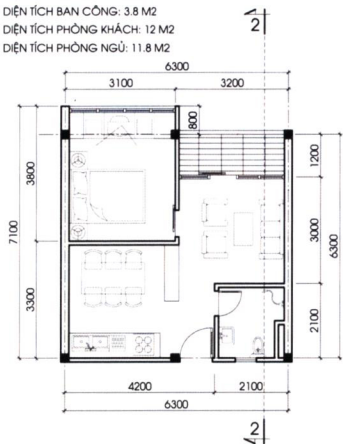


MẶT CẮT 1-1

CĂN HỘ B2.1

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ:

- * DIỆN TÍCH CĂN HỘ: 42.4 M²
- * DIỆN TÍCH KHU VỆ SINH: 4.4 M²
- * DIỆN TÍCH BẾP+ĂN: 10.4 M²
- * DIỆN TÍCH BAN CÔNG: 3.8 M²
- * DIỆN TÍCH PHÒNG KHÁCH: 12 M²
- * DIỆN TÍCH PHÒNG NGỦ: 11.8 M²

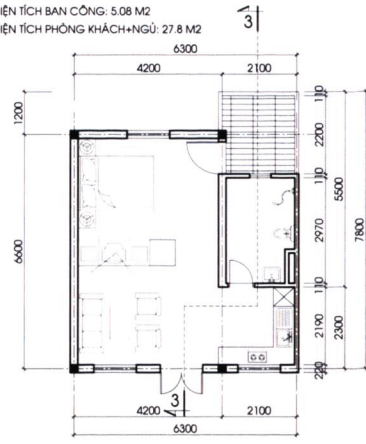


MẶT CẮT 2-2

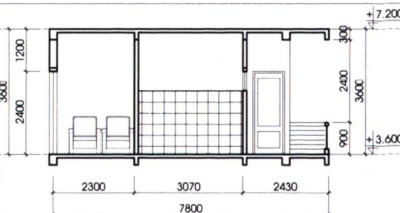
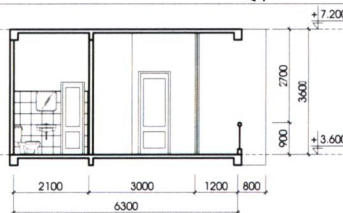
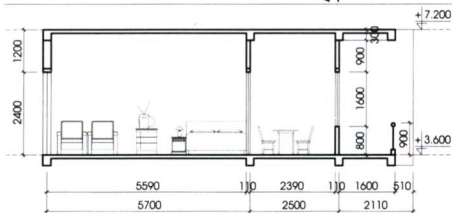
CĂN HỘ B2.2

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ:

- * DIỆN TÍCH CĂN HỘ: 44.1 M²
- * DIỆN TÍCH KHU VỆ SINH: 6.3 M²
- * DIỆN TÍCH BẾP: 4.83 M²
- * DIỆN TÍCH BAN CÔNG: 5.08 M²
- * DIỆN TÍCH PHÒNG KHÁCH+NGỦ: 27.8 M²



MẶT CẮT 3-3

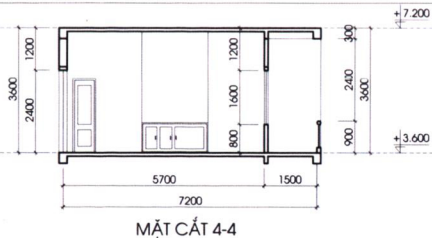
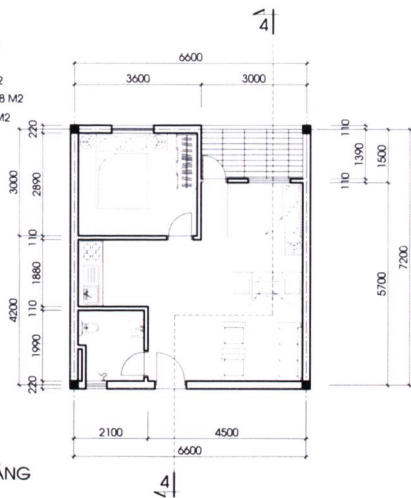


MẪU CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI DO BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH

CĂN HỘ B2.3

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ:

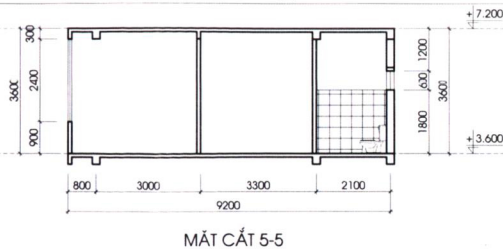
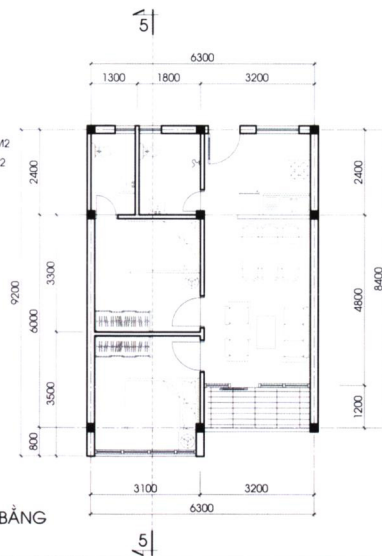
- DIỆN TÍCH CĂN HỘ: 47.5 M²
- DIỆN TÍCH KHU VỆ SINH: 4.8 M²
- DIỆN TÍCH BẾP+ĂN: 8.8 M²
- DIỆN TÍCH BAN CÔNG: 4.95 M²
- DIỆN TÍCH PHÒNG KHÁCH: 11.8 M²
- DIỆN TÍCH PHÒNG NGỦ: 11.8 M²



CĂN HỘ B3.1

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ:

- DIỆN TÍCH CĂN HỘ: 52.9 M²
- DIỆN TÍCH KHU VỆ SINH: 7.4 M²
- DIỆN TÍCH BẾP: 7.6 M²
- DIỆN TÍCH BAN CÔNG: 4.5 M²
- DIỆN TÍCH PHÒNG KHÁCH: 15.3 M²
- DIỆN TÍCH PHÒNG NGỦ 1: 10.4 M²
- DIỆN TÍCH PHÒNG NGỦ 2: 12 M²



MẪU NHÀ Ở XÃ HỘI DO BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH

TÊN CÔNG TRÌNH

MẪU NHÀ Ở CÔNG NHÂN KHU CÔNG NGHIỆP

DIỆN TÍCH XÂY DỰNG

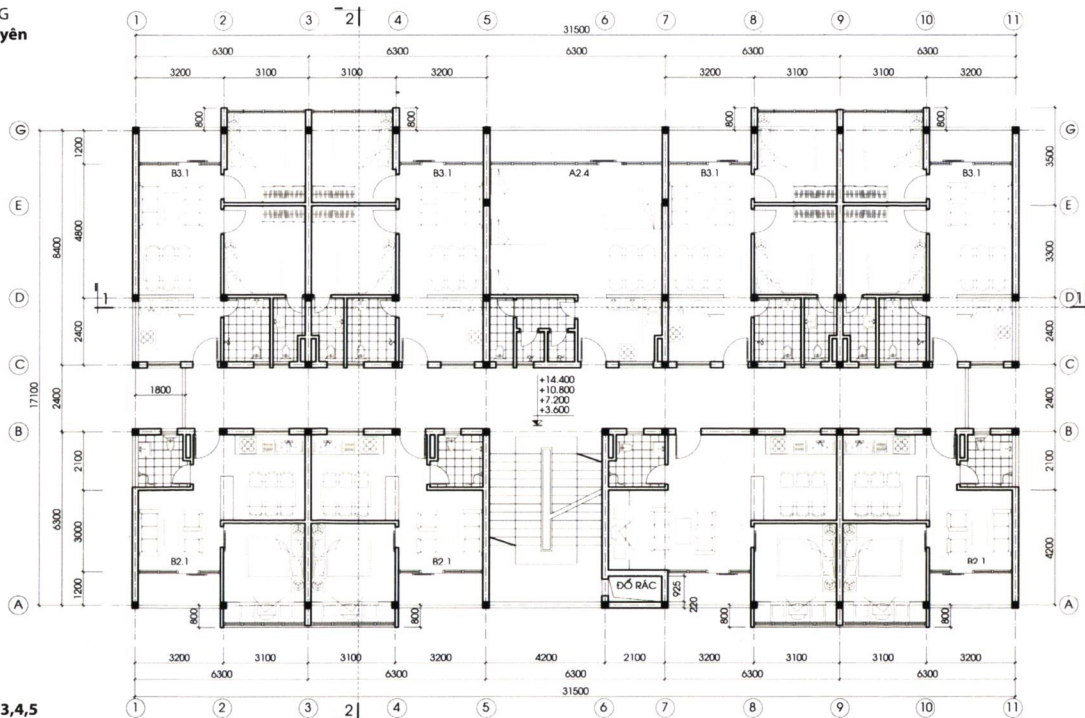
538.8 m²/ đơn nguyên

SỐ TẦNG

5 tầng

SỐ CĂN HỘ/TẦNG

8 căn



MẶT BẰNG TẦNG 2,3,4,5

MẪU NHÀ Ở XÃ HỘI DO BỘ XÂY DỰNG BAN HÀNH



PHỐI CẢNH CÔNG TRÌNH