

597u

BO XAY DUNG

CHUONG TRINH TIEN BO KHOA HOC KY THUAT CAP NHA NUOC
28 A

QUI LUAT DO THI HOA - PHAN BO VA PHAT TRIEN
MANG LƯỚI DIEM DAN CU O VIET NAM TRONG
THOI KY QUA DO TIEN LEN CHU NGHIA XA HOI

DE TAI 28A - 04 - 01

CO SO KHOA HOC CUA CHINH SACH
DAU TU XAY DUNG DO THI - NONG THON



CO QUAN CHU TRI :
VIEN QUI HOACH DO THI NONG THON

CHU NHIEM DE TAI :
KS *Pham Tri Minh*

Ha Noi, thang 9 - 1990

1409-1/3

MỤC LỤC

<u>CHƯƠNG</u>	<u>ĐỀ MỤC</u>	<u>SỐ TRANG</u>
Phần mở đầu	Phần mở đầu	
Chương I	Tình hình nhà ở đô thị	
I.A	Đánh giá quỹ nhà ở đô thị	1-7
I.B	Tình hình đầu tư cho xây dựng nhà ở	7-12 ^C
Chương II	Các hình thức phát triển nhà ở đô thị	13-37
Chương III	Các nguồn vốn đầu tư cho phát triển nhà ở	37-46 ^D
Chương IV	Một số kinh nghiệm huy động vốn xây dựng nhà ở của một số nước trên thế giới	47-53 ^C
Chương V	Các chính sách về huy động vốn đầu tư xây dựng nhà ở đô thị	54-55
Chương VI	Sơ bộ đánh giá tình hình hiện trạng các công trình kỹ thuật trong khu dân dụng	55-61
Phần phụ lục	Phân tài liệu dịch, số liệu biểu bảng	61-90

PHẦN MỞ ĐẦU :

Đề tài 28A.04.01 : "Cơ sở khoa học của chính sách đầu tư xây dựng đô thị" là một trong 2 đề tài thuộc vấn đề "Chính sách quản lý xây dựng và khai thác các đô thị, nông thôn" của chương trình quốc gia mang số 28A.

Đầu tư xây dựng đô thị nói chung là một vấn đề rất lớn, bao gồm nhiều mặt đầu tư cho công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, kho tàng bến bãi, các công trình hạ tầng cơ sở như giao thông, cống rãnh, điện, nước, cây xanh, các công trình công cộng phục vụ chung như bệnh viện, trường học, công trình văn hóa thể thao, công trình thương nghiệp v.v... và một phần rất quan trọng là nhà ở.

Trong hoàn cảnh nước ta vừa xây dựng vừa bị chiến tranh tàn phá liên tục hàng hai ba mươi năm, phần nữa, do nền kinh tế của ta rất chấp vá, bị động không có kế hoạch vững chắc, các cơ quan kế hoạch của Nhà nước và cơ quan thống kê từ trung ương đến địa phương không có hệ thống số liệu đầy đủ và liên tục về tình hình đầu tư các mặt ở đô thị. Những khó khăn đó đã không cho phép đề tài này mở rộng phạm vi nghiên cứu ra tất cả các lĩnh vực đầu tư trong đô thị mà chủ yếu đi sâu, tập trung nghiên cứu vấn đề nổi cộm nhất hiện nay là nhà ở đô thị. Đây cũng là một vấn đề đang được chuyển mạnh nhất từ phương thức nhà nước đầu tư toàn bộ sang phương thức "Nhà nước và nhân dân cùng làm", huy động tối đa mọi nguồn vốn để giải quyết. Dưới đây là nội dung cụ thể :

Chương I

TÌNH HÌNH NHÀ Ở ĐÔ THỊ

I.1- Đánh giá quỹ nhà ở đô thị :1) Diện tích nhà ở :

Quỹ nhà ở đô thị hiện nay có khoảng 63.730.000m² sử

dụng, trong đó :

• Ở các thành phố + thị xã là tính lý có 50.909.000m² chiếm ~ 79,88%

• Ở các khu công nghiệp + thị xã + thị trấn có ~ 12.821.000 m² xấp xỉ bằng 20,12%. Với quỹ nhà ở hiện có chưa đáp ứng được nhu cầu ở của mọi người dân đô thị.

• Diện tích ở bình quân đầu người rất thấp :

- Kể cả nhà tạm, tranh tre, nứa, lá, giấy dầu : nhà làm bằng vật liệu thô sơ trên các kênh rạch thoát nước và nhà lợp hồng nặng không bảo đảm an toàn cho người ở cần dỡ bỏ thì diện tích bình quân là 8m²/người (4m² ở).

- Nếu không kể các loại nhà trên thì diện tích bình quân là 4,9m²/người (3,82 m² ở).

Trong khi đó nhà ở bình quân ở một số nước :

+ Liên Xô	8 m ² ở/người
+ CHDC Đức	12 m ² ở/người
+ Rumani	8,5 -
+ Tiệp Khắc	9,0 -
+ Hung gary	10,5 -

- diện nay tại các đô thị còn

• 28,5 vạn người ở bình quân dưới 2 m²

• 2,1 triệu người ở bình quân 2-4 m²

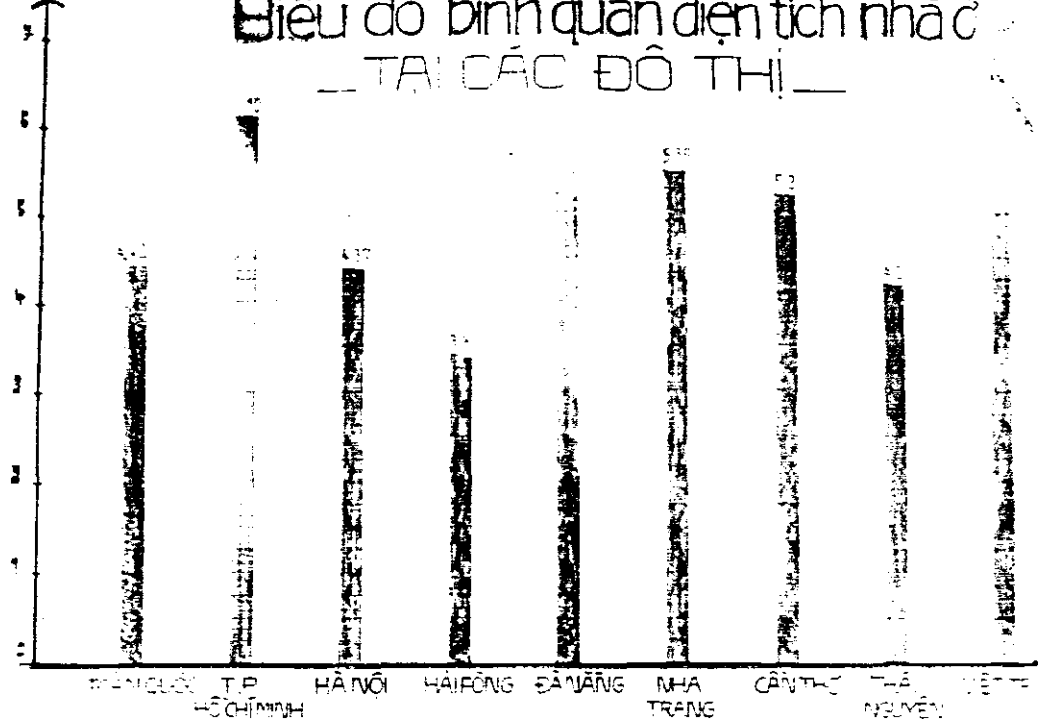
• 1,9 triệu người ở bình quân 4-6 m²

Đặc biệt lưu ý, hiện nay một số bộ phận dân cư đô thị sống ở những ngôi nhà quá kém về tiện nghi, điều kiện vệ sinh và độ an toàn tiêu biểu như các khu "Thà chồ" trên các sông ngòi kênh rạch tại thành phố Đà Nẵng, các khu nhà ở chượt và lụp xụp trên kênh rạch sinh lầy ở nhiều tại thành phố Hồ Chí Minh.

Tại các khu nhà tạm ở ven sông Hồng, sông Kim Ngưu, sông Tô Lịch ở Hà Nội.

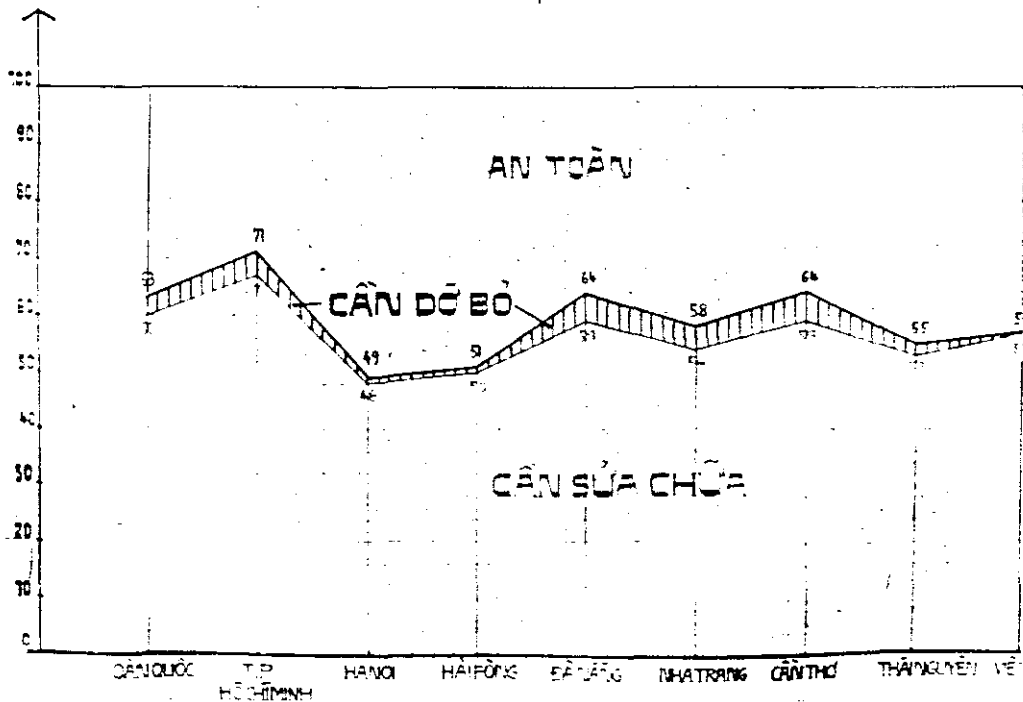
(m²/người)

Biểu đồ bình quân diện tích nhà ở — TẠI CÁC ĐÔ THỊ —



Tỉ lệ % nhà cần sửa chữa & phá dỡ SO VỚI TOÀN BỘ QUỸ NHÀ Ở TẠI CÁC ĐÔ THỊ —

(%)



Đông Bá Bạc, Lạch Chay v.v... ở Hải Phòng v.v...

À Do diện tích ở chật vì vậy nhiều hộ gia đình sử dụng chung một khu (bếp, xí, tắm) còn khá phổ biến, ngay cả ở một số khu ở tập trung mới xây dựng như Kim Liên, Trung Tự (Đà Nẵng), Trần Đăng Ninh (Hà Nội) v.v...

qua số liệu điều tra chúng ta thấy nhiều thế hệ ở chung một căn hộ.

-1 thế hệ chỉ chiếm	7,6%
-2 thế hệ	80,9%
-3 thế hệ	18,46%
-4 thế hệ	1,35%

À Số người ở trong 1 căn hộ

- Hai, ba người/1 gia đình	11,6%
- Bốn-năm người chiếm	38,7%
- 5 người trở lên	49,7%

Thà ở đô thị tập trung chủ yếu ở bốn thành phố lớn, và thiếu nhà nghiêm trọng, gay gắt cũng tập trung tại các khu vực này. Xét 4 đô thị lớn ta thấy :

1) Tại thủ đô Hà Nội có :

- 3 vạn người ở bình quân dưới 1,5m²
- 16,5 vạn người ở bình quân dưới 2 m²
- 25 vạn người ở bình quân 2-4m²

2) Tại Hải Phòng có :

- 2 vạn người ở bình quân dưới 2 m²
- 14,5 vạn người ở bình quân 2-4m²

3) Tại thành phố Hồ Chí Minh :

- × 4 vạn người ở dưới 1m²
- × 2,5 vạn người ở bình quân 2-4m²

Trong đó :

- Số nhà lụp xụp (ở chuột) 28000 căn-ngôi
- Số nhà ở trên kênh rạch ô nhiễm 15.751 cănngôi với 91.425 người.

4) Tại thành phố Đà Nẵng :

- 10.000 người ở bình quân dưới 1 m²
- 1,2 vạn người ở bình quân từ 1-2m²



QUANG CẢNH LÀ Ở
MỘT CÁO LỘ THỊ



- 8,5 vạn người ở bình quân 2-4 m²

trong đó :

13150 m² nhà tạm làm trên sông ngòi, ao hồ (đân địa phương gọi là nhà chồ).

1.2- Về chất lượng nhà ở :

a) Chất lượng nhà : Ngày càng xuống cấp nhanh do :

1.1 Nhà ở đô thị phần lớn xây dựng từ lâu đã hết niên hạn sử dụng.

- Xây trước năm 1960 chiếm 38,23%

- Xây từ 1961-1970 chiếm 34,33%

- Từ 1971-1980 chiếm 21,00%

2.1 Do chế độ bao cấp về nhà ở kéo dài tiền thuê nhà thu quá thấp do đó không có khả năng đầu tư tu bổ, sửa chữa

3.1 Trong thời gian dài theo chế độ bao cấp về nhà ở và không khuyến khích cải tạo nhà ở của người dân do đó đã kìm hãm khả năng tự đầu tư cải tạo ở của người dân đô thị.

4.1 Trong những năm qua do hạn chế về vốn đầu tư, song sự chú ý, quan tâm của các cấp, các ngành tới công tác cải tạo, sửa chữa nhà ở ít, tỷ trọng đầu tư cho sửa chữa, cải tạo rất ít.

5) Xây dựng nhà ở không đồng bộ với xây dựng trang thiết bị như cấp, thoát nước v.v... nhiều gia đình sử dụng chung khu phụ dẫn đến tình trạng "Cha chung không ai khóc" tắc ống thoát nước.

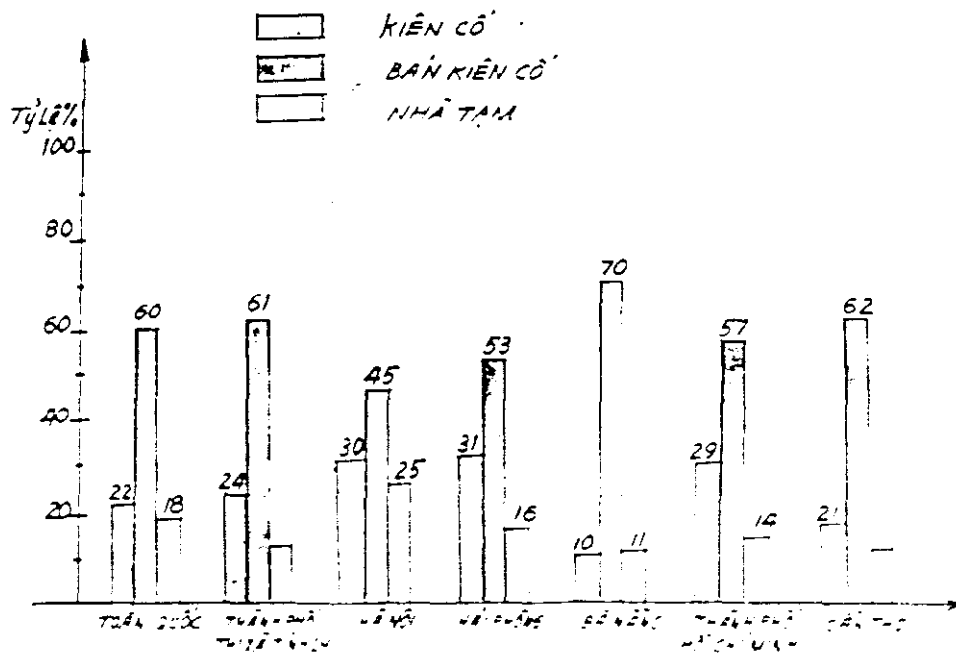
6) Do vật liệu xây dựng :

- Nhà ở xây dựng bằng vật liệu tạm,

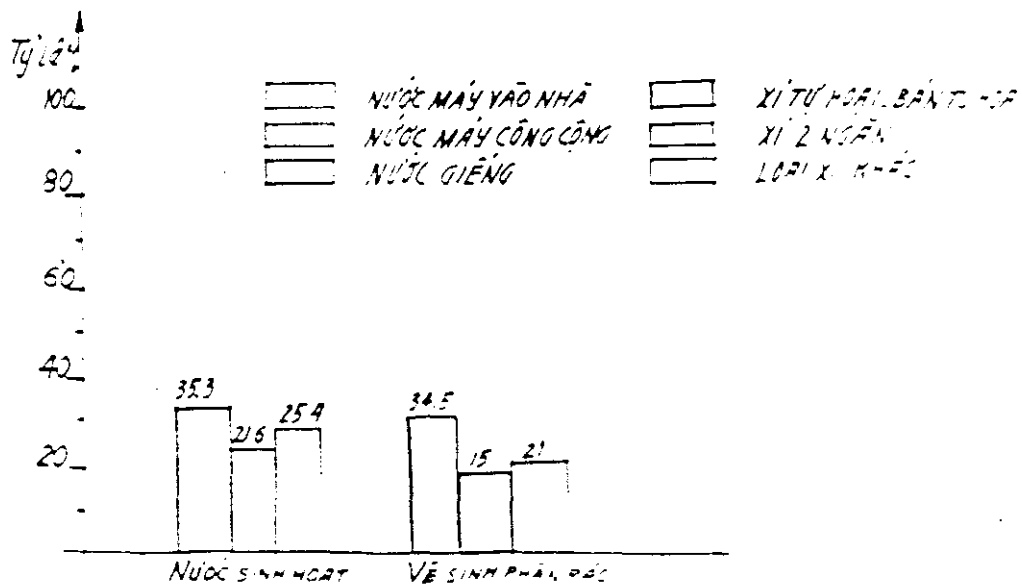
+ Do chiến tranh kéo dài, do chế độ bao cấp về vật liệu xây dựng vì vậy đã dẫn tới:

- Công nhân ăn cấp, bớt xén các vật liệu xây dựng chủ yếu như xi măng, sắt thép bán-từ đó làm giảm chất lượng công trình.

BIỂU ĐỒ CHẤT LƯỢNG NHÀ 1 TẦNG



BIỂU ĐỒ TIỆN NGHI NHÀ Ở





QUANG CẢNH NHÀ Ở TRONG
CÁC ĐÔ THỊ VIỆT NAM

