

Năm 2013 Trung Quốc đổi mới hoạt động phát triển bất động sản

Vừa qua, Hiệp hội Bất động sản Trung Quốc đã phối hợp với Bộ Xây dựng và Hiệp hội bất động sản Quốc tế tổ chức Hội nghị bất động sản thường niên diễn ra tại Bắc Kinh với chủ đề “Đổi mới hoạt động của thị trường bất động sản Trung Quốc năm 2013”.

Nội dung chủ yếu mà Hội nghị này hướng tới là các dự án bất động sản tiếp tục tập trung vào việc đổi mới theo hướng chủ động, bảo vệ môi trường sinh thái, tiết kiệm năng lượng, xây dựng xanh và đảm bảo dân sinh. Những dự án chuẩn, xuất sắc và thành công được đưa ra làm mẫu để thúc đẩy các doanh nghiệp bất động sản thực hiện đổi mới theo hướng tích cực hơn và đẩy nhanh tốc độ thực hiện dự án, đảm bảo sự phát triển bền vững của ngành Bất động sản Trung Quốc.

Sau 3 năm Trung Quốc tiến hành điều chỉnh hoạt động của ngành Bất động sản, từ đô thị đến nông thôn đã có nhiều thay đổi lớn với nhiều khu vực đô thị hóa mới, chiến lược xây dựng xanh được đẩy mạnh. Trung Quốc ngày càng sạch đẹp hơn, tuy nhiên ngành Xây dựng Trung Quốc vẫn đang đứng trước những nguy cơ và thách thức lớn trong quá trình chuyển đổi. Chính phủ Trung Quốc luôn khuyến khích và kêu gọi sáng tạo trong ngành để có được những sản phẩm xây dựng có chất lượng tốt, phục vụ nhu cầu thị trường tương lai, có sức cạnh tranh cao trong và ngoài nước, mà cốt lõi là phải đổi mới phương thức sản xuất và hoạt động cho phù hợp.

Các tiêu chuẩn xây dựng quốc tế cũng cần phải được cập nhật thường xuyên và áp dụng cho phù hợp với thực tế xây dựng trong nước, đảm bảo sự hội nhập cả về mặt công nghệ và kỹ thuật tiên tiến để tạo dựng uy tín cho ngành Xây dựng Trung Quốc. Sự sáng tạo trong thiết kế và xây dựng sẽ là tiền đề để đổi mới và phát triển bất động sản trong tương lai.

Sứ mệnh mới - Thách thức mới

Để đổi mới và có hướng đi đúng đắn, Chính phủ Trung Quốc đã cùng các Bộ, Ngành liên quan kiên trì định hướng cho các doanh nghiệp xây dựng không ngừng tìm kiếm, học hỏi, và sáng tạo công nghệ mới, sản phẩm mới phục vụ cho ngành Xây dựng, bắt kịp xu thế phát triển của thế giới, thúc đẩy nhận thức về quan điểm mới trong thiết kế quy hoạch, đề cao trình độ thiết kế quy hoạch, mở rộng ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến, từng bước phát huy tích cực vai trò của ngành Bất động sản trong công cuộc phát triển kinh tế cả nước.

Bước sang năm 2013, Chính phủ Trung Quốc chủ trương thực hiện chiến lược lớn “Đô thị hóa mới”, đây trở thành sứ mệnh lịch sử mới của ngành Bất động sản Trung Quốc. Tiếp nối những thành tựu đạt được trong 3 năm qua, thị trường bất động sản Trung Quốc được đánh giá là đang đứng giữa ngã 4 đường, cần phải lựa chọn đúng hướng đi để nắm bắt được những cơ hội cho sự thành công, nhưng sẽ là thuận lợi hay khó khăn. Thách thức đặt ra cho việc tái cơ cấu và

phát triển ngành Xây dựng sẽ là gì, giải quyết các vấn đề đó như thế nào, làm thế nào để thực hiện giấc mơ vĩ đại của cả dân tộc, sứ mệnh to lớn này không dễ gì mà thực hiện được trong một thời gian ngắn.

Đại hội Đảng Cộng sản Trung Quốc lần thứ XVIII đã chỉ rõ trong chính sách phát triển các ngành công nghiệp, mục tiêu phát triển là: Xây dựng nền văn minh sinh thái và Trung Quốc tươi đẹp, có nghĩa là bảo vệ môi trường tự nhiên hướng tới xây dựng nền văn minh sinh thái, thực hiện Kế hoạch hành động xây dựng xanh, tăng cường các chiến lược quốc gia về xây dựng xanh, xây dựng thành phố cacbon thấp, chống biến đổi khí hậu và hiệu ứng nhà kính.

Tăng cường xây dựng văn minh sinh thái vừa là sự tiến bộ của hình thái văn minh, là sự hoàn thiện của chế độ xã hội, vừa có sự nâng cao về giá trị quan, là sự thay đổi phương thức sản xuất và sinh hoạt, phù hợp với xu hướng phát triển của văn minh nhân loại. Trung Quốc sẽ kiên trì chính sách tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, nỗ lực thúc đẩy phát triển xanh, phát triển tuần hoàn, phát triển ít cacbon, tạo môi trường sống tốt đẹp hơn cho người dân.

Cho dù là môi trường vĩ mô hay thay đổi chính sách công nghiệp thì đều yêu cầu các dự án bất động sản phải tìm được hướng đi mới, từ mô hình phát triển mới cho đến quan điểm thiết kế, phương án thiết kế đều phải được tiến hành nghiên cứu kỹ, đưa ra nhận định phù hợp với sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội của cả nước và đáp ứng được nhu cầu sống, không gian sống, môi trường sống của người dân.

Để thực hiện được một dự án bất động sản đạt yêu cầu, thì phải đảm bảo tính thống nhất từ khâu thiết kế đến thi công xây dựng, lắp đặt và hoàn thiện. Ví dụ, một dự án với trọng tâm là “sinh thái xanh, tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải” thì khi thực hiện đòi hỏi phải tập trung vào việc lập kế hoạch và phương án thiết kế sao cho phù hợp với mục tiêu đưa ra, ưu tiên lựa chọn những nguyên vật liệu tiết kiệm năng lượng, thiết kế tận dụng tối đa năng lượng tự nhiên như năng lượng mặt trời, sức gió,...

Hàng năm, Chính phủ và Bộ Xây dựng Trung Quốc trao các giải thưởng cho các thiết kế và công trình xây dựng xuất sắc, nhằm khuyến khích các kiến trúc sư và doanh nghiệp không ngừng nỗ lực trong việc tạo ra các sản phẩm thân thiện với môi trường, xây dựng những tòa nhà xanh và đô thị sinh thái. Dễ dàng nhận thấy, các giải thưởng trong ngành xây dựng đều hướng tới một chữ “Xanh” như để khẳng định chính sách của Chính phủ Trung Quốc là đưa ngành Xây dựng trở thành ngành công nghiệp xanh.

Sự phát triển không ngừng của thị trường bất động sản trong thời gian qua, khiến cho việc quản lý và giám sát trở nên khó khăn hơn, khi mà giá nhà đất không được kiểm soát dẫn đến sự lũng loạn trên thị trường bất động sản, thì các nhà chức trách và các ban ngành có liên quan mới thực sự có động thái tích cực hơn để ổn định thị trường, tuy nhiên các chuyên gia bất động sản cho rằng sự khó khăn của thị trường vẫn còn khi mà Chính phủ nói lỏng chính sách tiền tệ vào cuối năm 2012, thị trường bất động sản sẽ lại có nguy cơ trở lại tình trạng đầu cơ và tăng giá nhà như trước đây.

Mô hình mới - Cách thức mới

Các doanh nghiệp bất động sản hàng đầu của Trung Quốc như Vạn Khoa, Vạn Đại, Kim Địa, Trung Hải, Bảo Lợi, cho đến những doanh nghiệp mới nổi như Viễn Dương, Haier, Húc Huy, Kim Khoa đều định hướng phát triển doanh nghiệp theo hướng đổi mới, sáng tạo mới và chủ động đưa ra các sản phẩm mới mang tính cạnh tranh cao trên thị trường, để đảm bảo uy tín các doanh nghiệp cũng tập trung vào việc xây dựng thương hiệu và tìm kiếm khách hàng cũng như tác động vào tâm lý khách hàng, giúp khách hàng hiểu rõ hơn về quan niệm xây dựng xanh, lợi ích từ việc sống trong một công trình xanh, thân thiện với môi trường.

Năm 2012 là năm thị trường bất động sản liên tục bị khủng hoảng, vấn đề chất lượng nhà ở liên tục được nhắc tới trên các phương tiện thông tin đại chúng. Chính vì thế khi các doanh nghiệp đưa ra các tuyên ngôn về chất lượng nhà ở, cam kết về quy trình thực hiện và thời hạn bảo hành, như một cách xây dựng lòng tin với khách hàng và thúc đẩy thị trường bất động sản thoát khỏi cảnh trì trệ, kết hợp với sự hỗ trợ về mặt chính sách của Chính phủ, cuối năm 2012 thị trường bất động sản có phần sáng hơn, nhưng chưa thoát khỏi khủng hoảng khi mà mục tiêu xây dựng xanh chưa được thực hiện một cách triệt để.

Thực tế một sản phẩm tốt trở thành điểm cộng cho thương hiệu của doanh nghiệp. Nhưng thị trường thay đổi hàng năm, nhu cầu cũng như tâm lý tiêu dùng của người dân cũng đang thay đổi, giá nhà đất như thế nào sẽ là hợp lý? Làm thế nào để đáp ứng được nhu cầu nhà ở ngày càng tăng của thị trường? Một nghịch lý là nhu cầu thì tăng nhưng sức mua thì lại giảm, vậy lối thoát là ở chỗ nào?

Các chuyên gia đầu ngành cho rằng, xu hướng bất động sản trong năm 2013 sẽ hướng tới các dự án công cộng, khu chung cư dành cho người có thu nhập thấp, khu mua sắm thương mại bình dân, khu du lịch văn hóa cộng đồng. Mục tiêu là xây dựng những công trình có giá thấp nhưng vẫn đảm bảo điều kiện sống cho người dân và tiết kiệm năng lượng. Các nhà hoạch định chính sách của Trung Quốc đang cố gắng để tránh bong bóng bất động sản và làm cho giá cả phải chăng hơn. Bên cạnh đó, phải củng cố để phát triển nền kinh tế. Tuy nhiên, việc khống chế thị trường bất động sản đang gây trở ngại lên các lĩnh vực khác như vật liệu xây dựng và gây khó khăn trong việc cải thiện việc làm cho các hộ gia đình.

Thiết Đôn

Nguồn: <http://www.chinajsb.cn>

ND: Quỳnh Anh