

## **Tiêu chuẩn hóa nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội**

Nhìn lại lịch sử phát triển đô thị, bắt đầu từ thành cổ La Mã, nhà ở đã luôn là một vấn đề khó và lớn trong sự phát triển đô thị, cũng là một vấn đề cốt lõi mà nền kinh tế đô thị cần phải cân đối và giải quyết. Trong hơn 30 năm qua, tiến trình công nghiệp hóa và đô thị hóa tại Trung Quốc phát triển nhanh chóng và vấn đề nhà ở cũng dần trở nên cấp bách hơn, các phương diện của đời sống như tiêu dùng, việc làm, xã hội hài hòa ... đều tạo ra những áp lực to lớn đối với cuộc sống đô thị. Kể từ cuối thế kỷ trước, Chính phủ Trung Quốc đã đi sâu cải cách chế độ nhà ở tại các thành phố và thị trấn, thiết lập hệ thống cung cấp nhà ở đa tầng theo định hướng thị trường, thúc đẩy mạnh mẽ sự phát triển của ngành bất động sản và tăng nguồn cung nhà ở đô thị tại Trung Quốc. Tuy nhiên, tại không ít thành phố, giữa cung và cầu nhà ở, giữa giá cả nhà ở và khả năng chi trả cho nhà ở của người dân vẫn tồn tại một khoảng cách lớn.

Bắt đầu từ thế kỷ trước, việc tăng nguồn cung nhà ở, giảm chi phí cư trú, nâng cao khả năng chi trả nhà ở và bảo đảm quyền lợi cư trú cơ bản của người dân đã dần trở thành nhận thức chung và là trách nhiệm cơ bản của Chính phủ của nhiều quốc gia cũng như nhiều tổ chức. Nhưng thực tiễn mở rộng đô thị tại các nước trên thế giới cũng như các chính sách tái thiết sau chiến tranh cho thấy, xây dựng hệ thống nhà ở theo định hướng hoàn thiện chức năng cư trú của người dân, đảm bảo quyền lợi nhà ở là con đường tất yếu để đối mặt với những mâu thuẫn về nhà ở và hóa giải vấn đề nhà ở. Vì vậy, tiếp tục hợp lý hóa hệ thống cung ứng nhà ở, hoàn thiện chế độ bảo đảm nhà ở có lợi cho việc nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân đô thị tại Trung Quốc.

### **Tiêu chuẩn hóa nhà ở có ý nghĩa tích cực đối với việc cung cấp nhà ở xã hội**

Trong giai đoạn hiện nay, nhìn từ mức độ phát triển đô thị hóa, nguồn tài nguyên, kết cấu hệ thống nhà ở đô thị và nông thôn, mức thu nhập của người dân thì có thể thấy việc tăng nguồn cung nhà ở, giảm chi phí cư trú, nâng cao mức đảm bảo, thực hiện hệ thống nhà ở xã hội đảm bảo về chất lượng, chi phí trung bình, tiết kiệm tài nguyên, cư trú hợp ý, cung cấp nhanh chóng là biện pháp đối phó có hiệu quả giúp giải quyết vấn đề nhà ở trong giai đoạn đô thị hóa nhanh chóng. Tiêu chuẩn hóa nhà ở là điểm khởi đầu tốt đẹp để thực hiện mục tiêu này.

Ưu thế của tiêu chuẩn hóa nhà ở là rõ ràng và dễ thấy. Trước hết, thiết kế tiêu chuẩn hóa nhà ở theo định hướng chức năng cư trú có lợi cho việc thực hiện bảo đảm quyền lợi cư trú và cuộc sống của người dân. Ngoài ra, dựa vào thiết kế tiêu chuẩn hóa chức năng cư trú của nhà ở có thể giảm bớt chi phí cư trú trên cơ sở bảo đảm chức năng cư trú, điều hòa có hiệu quả mâu thuẫn giữa chi phí cư trú và chức năng cư trú. Thứ hai, tiêu chuẩn hóa lưu trình cung cấp nhà ở giúp ích cho Chính phủ thực hiện mục tiêu cung cấp nhà ở nhanh và nhiều. Mô đun hóa và tiêu chuẩn hóa các khâu xây dựng có thể thu hẹp chu kỳ xây dựng ở mức độ cao nhất, bảo đảm chất lượng công trình, đáp ứng yêu cầu gia tăng nguồn cung.

Thứ ba, thiết kế và xây dựng tiêu chuẩn hóa nhà ở có thể thực hiện kiểm soát chi phí và công bố thông tin trên cơ sở đảm bảo chất lượng nhà ở. Chất lượng và thông tin về chi phí của mỗi khâu sản xuất là rõ ràng, minh bạch chính là do sự vận hành của tiêu chuẩn hóa và dây chuyền sản xuất. Điều này bảo đảm cho Chính phủ khi thi hành chính sách nhà ở đối mặt với ít khó khăn hơn. Thứ tư, tiêu chuẩn hóa nhà ở cũng có ưu thế rõ ràng trong tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường. Thiết kế tiêu chuẩn hóa có lợi cho việc sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai, xây dựng tiêu chuẩn hóa có thể quy phạm phương thức sản xuất kiểu mở rộng, hao phí nhiều năng lượng của ngành Xây dựng, tiêu chuẩn hóa trang trí có thể tránh những hao phí lớn về nhân lực và vật lực. Thứ năm, tiêu chuẩn hóa nhà ở còn có thể thúc đẩy sự phát triển có trình tự của các ngành liên quan. Ngành bất động sản có liên quan với 39 ngành nghề trong nền kinh tế quốc dân, lấy tiêu chuẩn hóa nhà ở làm thời cơ có thể thúc đẩy xây dựng tiêu chuẩn quy phạm của các ngành nghề liên quan, có lợi cho sự phát triển lành mạnh của ngành công nghiệp.

### **Hoàn thiện tiêu chuẩn hóa nhà ở của Trung Quốc như thế nào?**

Về các phương diện như cung cấp nhà ở xã hội và tiêu chuẩn hóa nhà ở... đều đã có được những thành quả nhất định, tuy nhiên cũng tồn tại một số chỗ cần cải tiến. Xây dựng tiêu chuẩn hóa nhà ở Trung Quốc trong tương lai có thể nỗ lực tiến hành theo những phương diện sau đây:

#### *Tiêu chuẩn hóa trình tự thiết kế quy hoạch đô thị.*

Trong một thời gian dài, nhà ở xã hội còn tồn tại một số vấn đề như thiên vị về lựa chọn địa điểm, hệ thống công cộng đồng bộ không đầy đủ, giao thông đi lại khá bất tiện..., làm giảm đi chức năng xã hội của nhà ở xã hội, cũng gây ra những bất hợp lý và lãng phí về tài nguyên. Vì vậy, khi thực hiện tiêu chuẩn hóa nhà ở, trước hết cần thực hiện tiêu chuẩn hóa về phương diện thiết kế quy hoạch đô thị, đảm bảo việc xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện về mặt chức năng trong quy hoạch tổng thể.

#### *Quy phạm hóa chức năng cư trú nhà ở và tiêu chuẩn hóa thiết kế.*

Thời gian qua, nhà ở xã hội tồn tại hai khuynh hướng: Một là, nhà ở xã hội có tiêu chuẩn quá thấp, chức năng mang tính cư trú không được đáp ứng đầy đủ; Hai là, nhà ở giá rẻ quản lý quá lỏng lẻo, tập trung theo đuổi diện tích và loại căn hộ hơn là theo đuổi chức năng cư trú. Khuynh hướng đầu tiên dễ tạo ra các khu nhà kiểu ổ chuột, người dân không thể có một cuộc sống tốt; khuynh hướng sau lại dễ gây ra sự lãng phí nghiêm trọng về tài nguyên, tạo ra sự phân phối bất công ở mức độ cao.

#### *Tiêu chuẩn hóa hệ thống xây dựng.*

Mô hình sản xuất bất động sản hiện nay lấy nền tảng là các nhà khai thác bất động sản, thông qua các nhà khai thác để tập hợp đất đai, tài chính, công trình, nguyên vật liệu... Mô hình này ngoài đa dạng hóa về mặt sản phẩm thì những thông tin không rõ ràng về mặt giá cả, chất lượng ... cũng là vấn đề gây bức xúc trong trong xã hội cũng như các cơ quan quản lý giám sát. Trên cơ sở tiêu chuẩn

hóa thiết kế nhà ở, lựa chọn đồng thời hệ thống cung cấp xây dựng với đặc điểm quy phạm hóa, công nghiệp hóa dây chuyền sản xuất, tập trung kiểm soát chất lượng nguyên liệu xây dựng, tiêu chuẩn hóa cấu kiện xây dựng và tiêu chuẩn hóa lưu trình xây dựng..., thúc đẩy mạnh mẽ sự tiến triển của tiêu chuẩn hóa nhà ở.

#### *Quy phạm hóa cơ chế quyết sách.*

Tiêu chuẩn hóa nhà ở là vấn đề lớn yêu cầu có nguồn vốn lớn, có ảnh hưởng đến nhiều đối tượng, liên quan thiết thực tới hình tượng của chính quyền và người dân thành phố. Để tiêu chuẩn hóa nhà ở phù hợp với thực tế, phản ánh toàn diện lợi ích của các bên, cần thiết phải xây dựng cơ chế quyết sách có quy phạm và hoàn thiện. Nên thông qua hình thức quy định hành chính để xác lập lưu trình quyết sách quy phạm, đảm bảo cho các hiệp hội bất động sản, cơ cấu nghiên cứu chuyên ngành, đại biểu cư dân đô thị và các cơ quan liên quan của chính quyền có những đại diện có khả năng thực hiện nghĩa vụ, thông qua trình tự pháp lý biểu đạt đầy đủ những nhu cầu và kiến nghị về các phương diện của vấn đề nhà ở.

#### *Kết hợp tiêu chuẩn hóa và đa dạng hóa.*

Nhấn mạnh tiêu chuẩn hóa tránh rập khuôn máy móc, những khu vực khác nhau có thể kết hợp với tình hình thực tế của địa phương, xây dựng nhà ở tiêu chuẩn hóa phù hợp với nhu cầu của đông đảo người dân địa phương.

*Nguồn: <http://www.build.com.cn>*

***ND: Kim Nhạn***