



BỘ XÂY DỰNG  
TRUNG TÂM THÔNG TIN

THÔNG TIN

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

MỖI THÁNG 2 KỲ

18

Tháng 09 - 2010

# LỄ KHAI MẠC

## ĐẠI HỘI THI ĐUA YÊU NƯỚC NGÀNH XÂY DỰNG LẦN THỨ III

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2010



Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng - Chủ tịch Hội đồng thi đua khen thưởng Trung ương phát biểu chỉ đạo tại Đại hội



Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc cho lãnh đạo ngành Xây dựng

# 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 MỘT**

**18**

**SỐ 18 - 09/2010**

## MỤC LỤC

### Văn bản quản lý

#### Văn bản các cơ quan TW

- Quyết định số 1685/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh – Bắc Quảng Bình đến năm 2030 5
- Quyết định số 1689/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam 6
- Thông tư số 21/2010/TT-BTTTT của Bộ Thông tin và Truyền thông Quy định về lập đề cương và dự toán chi tiết đối với hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhưng không yêu cầu phải lập dự án 7

#### Văn bản của địa phương

- Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quy định chính sách khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu 9
- Quyết định số 25/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ban hành Chính sách ưu đãi đầu tư hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bến Tre 11
- Quyết định số 44/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quy định quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội 12
- Quyết định số 45/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành quy định bán, cho thuê, thuê mua và quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội 14

16



**TRUNG TÂM THÔNG TIN**

TRỤ SỞ: 37 LÊ ĐẠI HÀNH - HÀ NỘI

TEL : 8.215.137 - 8.215.138

FAX : (04)9.741.709

Email: citc\_bxd@hn.vnn.vn

GIẤY PHÉP SỐ: 595 / BTT

CẤP NGÀY 21 - 9 - 1998

## CHIU TRÁCH NHIỆM PHÁT HÀNH

TS. ĐẶNG KIM GIAO

### Ban biên tập:

THS.KTS.NGUYỄN HÙNG OANH

(Trưởng ban)

CN.BẠCH MINH TUẤN (Phó ban)

KS.HUYỀN PHƯỚC

CN.ĐÀO THỊ MINH TÂM

CN.BÙI THỊ QUỲNH ANH

CN.HOÀNG ĐẠI HẢI

CN.NGUYỄN THỊ BÍCH NGỌC

## Khoa học công nghệ xây dựng

- Nghiệm thu đề tài:

+ Nghiên cứu chế tạo men chống bám bẩn ứng dụng trong sản phẩm gạch ốp tường 17

+ Nghiên cứu sử dụng tro bay nhiệt điện cho sản xuất thử nghiệm xi măng poóc lăng hỗn hợp, ít tỏa nhiệt và bền sun phát tại Công ty xi măng Holcim Việt Nam 18

- Hội thảo Khoa học: Chỉ số giá xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình 20

- Hội thảo quốc tế “Công nghệ mới, thiết bị hiện đại hiệu quả và tiết kiệm năng lượng trong sản xuất xi măng” 21

- Nguyên nhân gây nứt và một số biện pháp sửa chữa các công trình cầu bê tông 23

- Những khó khăn và biện pháp giải quyết tình trạng ùn tắc giao thông ở thành phố Bắc Kinh - Trung Quốc 26

## Thông tin

- Đại hội thi đua yêu nước ngành Xây dựng lần thứ III/2010 tại Hà Nội 32

- Thị trấn Cái Vồn được công nhận là đô thị loại IV 34

- Hội thảo Lịch sử thiết kế đô thị và công trình công cộng Nhật Bản 35

- Bầy mô hình mới đẩy mạnh công cuộc đô thị hóa phát triển lành mạnh ở thành phố Nhã An, Tứ Xuyên, Trung Quốc 37

- Những hạn chế và con đường phát triển của nhà ở công cộng của Trung Quốc 41

- Quản lý nhà đất ở Trung Quốc: khó khăn và sự phát triển của một ngành sản xuất mới nổi 44

## VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN TW

### **Quyết định số 1685/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình đến năm 2030**

Ngày 14/9/2010 Thủ tướng Chính phủ đã ký ban hành Quyết định số 1685/QĐ-TTg phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh - Bắc Quảng Bình đến năm 2030 thuộc địa phận hành chính của hai tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình gồm 3 huyện phía Nam của tỉnh Hà Tĩnh là Hương Khê, Cẩm Xuyên, Kỳ Anh và 3 huyện phía Bắc của tỉnh Quảng Bình là Minh Hóa, Tuyên Hóa, Quảng Trạch với tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 6149 km<sup>2</sup>.

Vùng Nam Hà Tĩnh – Bắc Quảng Bình được coi là vùng kinh tế tổng hợp, là động lực phát triển kinh tế của hai tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình, của vùng Bắc Trung Bộ, vùng có tiềm năng lớn về phát triển cảng nước sâu và công nghiệp nặng; là đầu mối và cửa ngõ giao thông về đường bộ, đường thủy, trao đổi thương mại với nước bạn Lào thông qua cửa khẩu quốc gia Cha Lo. Ngoài ra khu vực này còn giàu tiềm năng phát triển du lịch với các giá trị đặc biệt về cảnh quan thiên nhiên và nền văn hóa đa dạng giàu bản sắc của nhiều dân tộc anh em và có ý nghĩa quan trọng về an ninh, quốc phòng của quốc gia.

Chiến lược phát triển vùng cần phải đạt được các mục tiêu về kinh tế xã hội của vùng, tạo không gian liên kết kinh tế tại khu vực Nam Hà Tĩnh – Bắc Quảng Bình, đáp ứng các yêu cầu về an ninh, quốc phòng của quốc gia và khu vực, định hướng tổ chức không gian đô thị cùng hệ thống cơ sở hạ tầng liên vùng gắn liền với các giải pháp bảo vệ môi trường phát triển bền vững.

Mục tiêu đất xây dựng đô thị và các khu vực động lực phát triển kinh tế đến năm 2020 sẽ đạt

khoảng 14.000 ha, bình quân khoảng 400 m<sup>2</sup>/người (trong đó đất dân dụng đạt khoảng 150m<sup>2</sup>/người); đến năm 2030 sẽ đạt khoảng 26.000 ha bình quân khoảng 430 m<sup>2</sup>/người (trong đó đất dân dụng đạt khoảng 165 m<sup>2</sup>/người); Đất xây dựng các điểm dân cư nông thôn năm 2020 đạt khoảng 8750 ha (bình quân đạt khoảng 150 m<sup>2</sup>/người); vào năm 2030 đạt khoảng 7000 ha (bình quân khoảng 110 m<sup>2</sup>/người).

UBND tỉnh cùng các cơ quan ban ngành có liên quan phải lập chi tiết yêu cầu về phân khu chức năng và tổ chức không gian vùng, xác định các ảnh hưởng và tác động đến phát triển không gian vùng nghiên cứu quy hoạch của các quy hoạch xây dựng vùng và quy hoạch, chiến lược phát triển kinh tế có liên quan của quốc gia. Nghiên cứu đề xuất định hướng chính và khung cấu trúc trong phát triển không gian vùng trên cơ sở xem xét rà soát các khung giao thông hiện trạng và dự kiến. Nghiên cứu đề xuất hệ thống không gian công nghiệp, cảng, biển đảo, dải ven biển, định hướng sử dụng đất gắn với đại bàn đô thị, nông thôn, vùng nông lâm nghiệp...xác định mối liên kết không gian du lịch biển, núi và rừng.

Bộ Xây dựng phối hợp với UBND hai tỉnh Hà Tĩnh và Quảng Bình chỉ đạo tổ chức lập Quy hoạch xây dựng vùng Nam Hà Tĩnh – Bắc Quảng Bình đến năm 2030 và trình phê duyệt theo quy định.

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

(Xem toàn văn tại: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

## **Quyết định số 1689/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam**

Ngày 15/9/2010 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1689/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam.

Mục tiêu của quy hoạch chung là cụ thể hóa mục tiêu xây dựng và phát triển Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam. Góp phần xây dựng trung tâm hoạt động văn hóa, thể thao, du lịch mang tính quốc gia; nơi tập trung tái hiện, gìn giữ, phát huy và khai thác các di sản văn hóa truyền thống của các dân tộc Việt Nam; tăng cường tình đoàn kết, sự hiểu biết lẫn nhau, giáo dục lòng tự hào dân tộc và tình yêu quê hương đất nước của công dân Việt Nam; tăng cường tình hữu nghị, hợp tác và trao đổi văn hóa với các dân tộc trên thế giới; phục vụ nhu cầu thăm quan, du lịch và nghiên cứu của nhân dân trong nước và khách quốc tế. Xây dựng một trung tâm du lịch, dịch vụ, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí có quy mô lớn, đồng bộ, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn, khai thác các lợi thế sẵn có về tài nguyên văn hóa, thiên nhiên tạo động lực phát triển bền vững. Làm cơ sở pháp lý để tiếp tục triển khai quy hoạch chi tiết các khu chức năng, thu hút đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Quy mô của Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam có tổng diện tích 1544 ha, thuộc ranh giới hành chính của các huyện Thạch Thất, Ba Vì và thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội.

Không gian kiến trúc cảnh quan của Làng được định hướng phát triển theo hướng: bảo tồn, gìn giữ mặt nước, địa hình tự nhiên của khu đất, hạn chế tối đa việc san lấp làm thay đổi địa hình, đồng thời trồng cây tạo cảnh để phát triển

cảnh quan thiên nhiên hiện có. Tạo mối liên hệ hài hòa gắn bó hữu cơ giữa mặt nước, đất, cây xanh và công trình; Xây dựng và phát triển các công trình kiến trúc tại các khu chức năng phải phù hợp với cảnh quan chung của Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam, quy hoạch chi tiết và các dự án thành phần đảm bảo sự gắn kết hài hòa giữa các công trình, tạo thành tổng thể hữu cơ, trong đó cảnh quan, văn hóa làm nền tảng, đảm bảo giữ gìn môi trường, sinh thái và cảnh quan khu vực phát triển ổn định bền vững; Việc thiết kế xây dựng các công trình kiến trúc tại các khu chức năng yêu cầu có chất lượng cao và nội dung văn hóa sâu sắc.

Quy hoạch không gian phát triển Làng được tổ chức thành 7 khu chức năng gồm: Khu trung tâm văn hóa và khu vui chơi giải trí; Khu các làng dân tộc Việt Nam; Khu Di sản văn hóa thế giới; Khu dịch vụ du lịch tổng hợp; Khu Công viên bến thuyền; Khu Cây xanh mặt nước hồ Đồng Mô; Khu quản lý điều hành văn phòng.

Khu trung tâm văn hóa và vui chơi giải trí với quy mô diện tích 125,22ha có chức năng là trung tâm hoạt động văn hóa, thể thao và vui chơi giải trí gắn với khu vực lõi vào chung của Làng. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của Khu kế thừa quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-BXD ngày 28/6/2001 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Khu các Làng dân tộc Việt nam với quy mô diện tích 198.61 ha có chức năng là khu vực tái hiện không gian văn hóa tiêu biểu của 54 dân tộc Việt Nam, giới thiệu văn hóa và đất nước Việt Nam qua các thời kỳ dựng nước, giữ nước. Là nơi gặp gỡ, giao lưu của đồng bào các dân tộc, nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, du lịch

nhằm phục vụ cho việc nghiên cứu, bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa dân tộc góp phần quảng bá văn hóa Việt Nam và tăng cường, củng cố sức mạnh khối đại đoàn kết toàn dân tộc. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của Khu kế thừa theo quy định chi tiết được duyệt tại Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 26/8/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo Quyết định số 276/QĐ-LVH ngày 26/11/2008 của Trưởng Ban Quản lý Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam.

Khu Di sản văn hóa thế giới với quy mô 46,50 ha có chức năng là khu giới thiệu và tái hiện một số di sản văn hóa nổi tiếng thế giới, thể hiện nét đặc sắc của văn hóa nhân loại.

Khu dịch vụ du lịch tổng hợp với quy mô 138,89 ha có chức năng là khu phức hợp các dịch vụ du lịch tổng hợp, thể thao có quy mô lớn để khai thác có hiệu quả không gian cảnh quan tự nhiên, tăng tính hấp dẫn của Dự án, thu hút đầu tư phát triển.

Khu công viên bến thuyền với quy mô 341,53 ha (bao gồm: 310,04 ha phần mặt nước hồ Đồng Mô và 31,49 ha mặt đất) có chức năng là khu vực dịch vụ du lịch, nơi tổ chức các hoạt động tham quan, thể thao, du lịch, dịch vụ gắn với mặt nước hồ Đồng Mô và cổng B của Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam.

Khu cây xanh mặt nước hồ Đồng Mô với quy mô 600,9 ha có chức năng là không gian sinh

thái cảnh quan, mặt nước hồ Đồng Mô có sử dụng khai thác phát triển một số hoạt động du lịch sinh thái phù hợp để tăng tính hấp dẫn của cảnh quan, cây xanh, mặt nước hồ Đồng Mô trên cơ sở đảm bảo môi trường và phát triển du lịch bền vững.

Khu Quản lý điều hành văn phòng với quy mô diện tích là 78,50 ha có chức năng là khu văn phòng, quản lý điều hành trung tâm toàn Làng và là khu nhà công vụ dành cho cán bộ công nhân viên của Làng thực hiện nhiệm vụ quản lý, khai thác, vận hành thường xuyên, là nơi ăn ở, sinh hoạt của đồng bào các dân tộc trên cả nước trong các hoạt động thường xuyên, theo các dịp lễ hội nhằm tái hiện đời sống lao động sản xuất, sinh hoạt văn hóa, lễ hội của 54 dân tộc và là nơi đón tiếp các đoàn khách trong nước và quốc tế tới tham quan hàng năm.

Song song với việc phát triển các khu chức năng thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm đường giao thông, mạng lưới thông tin liên lạc, chiếu sáng, hệ thống cấp nước và thoát nước thải cũng được đầu tư nâng cấp để phục vụ cho hoạt động của Làng Văn hóa – Du lịch các dân tộc Việt Nam.

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

(Xem toàn văn tại: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn))

**Thông tư số 21/2010/TT-BTTTT của Bộ Thông tin và Truyền thông Quy định về lập đề cương và dự toán chi tiết đối với hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhưng không yêu cầu phải lập dự án**

Ngày 8/9/2010 Bộ Thông tin và Truyền thông đã ban hành Thông tư số 21/2010/TT-BTTTT quy định về lập đề cương và dự toán chi tiết đối với hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà

nước nhưng không yêu cầu phải lập dự án, áp dụng cho các trường hợp đầu tư nâng cấp, mở rộng khả năng ứng dụng công nghệ thông tin hiện có (bao gồm cả việc đầu tư mới các hạng mục ứng dụng công nghệ thông tin thuộc hệ

thống đã có) sử dụng nguồn vốn sự nghiệp có mức vốn dưới 3 tỷ đồng.

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhưng không yêu cầu phải lập dự án.

Các hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhưng không yêu cầu phải lập dự án, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Thông tư này thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 43/2008/TTLT-BTC-BTTTT của Liên Bộ Tài chính - Bộ Thông tin và Truyền thông và các quy định hiện hành.

Việc xác định phạm vi, quy mô hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin để lập đề cương, dự toán chi tiết phải căn cứ vào tính chất kỹ thuật, trình tự thực hiện, bảo đảm tính đồng bộ của hoạt động đầu tư. Trường hợp khi lập đề cương và dự toán chi tiết, tổng dự toán dưới 3 tỷ đồng nhưng trong quá trình thực hiện phải điều chỉnh dẫn tới thay đổi tổng dự toán thành từ 3 tỷ đồng trở lên thì phải thực hiện lại các thủ tục đầu tư theo quy định tại Nghị định số 102/2009/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

Đề cương và dự toán chi tiết phải được xây dựng dựa trên các tiêu chuẩn, định mức, đơn giá đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Đối với các nội dung chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá được ban hành thì căn cứ theo yêu cầu kỹ thuật, công nghệ, điều kiện làm việc để xây dựng định mức, đơn giá hoặc áp dụng các định mức, đơn giá tương tự ở các dự án, nhiệm vụ khác đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải có thuyết minh rõ căn cứ tính toán.

Đề cương được lập cần có các nội dung sau: Căn cứ pháp lý; Mục đích, yêu cầu, nhu cầu đầu tư; Tên của hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin được lập đề cương và dự toán chi tiết; Đơn vị sử dụng ngân sách; Địa điểm thực hiện;

Tổ chức lập (hoặc tư vấn lập) đề cương và dự toán chi tiết; Loại nguồn vốn; Dự kiến hiệu quả đạt được; Các đề xuất, kiến nghị.

Dự toán chi tiết được lập gồm các phần: Chi phí lắp đặt phụ kiện mạng, đi dây cho mạng công nghệ thông tin và các chi phí khác phục vụ cho lắp đặt mạng và các chi phí xây lắp trực tiếp khác có liên quan; Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ thông tin; Chi phí mua sắm tài sản vô hình như phần mềm thương mại, tạo lập cơ sở dữ liệu ban đầu, chuẩn hóa phục vụ cho nhập dữ liệu, mua sắm các tài sản vô hình khác; Chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ; Chi phí lắp đặt thiết bị, cài đặt phần mềm, kiểm tra và hiệu chỉnh thiết bị và phần mềm; Chi phí quản lý; Chi phí tư vấn; Chi phí dự phòng và các chi phí khác có liên quan.

Hàng năm, căn cứ văn bản giao nhiệm vụ, kế hoạch công tác, quy hoạch phát triển ngành, hoặc văn bản chấp thuận chủ trương của cấp có thẩm quyền, đơn vị sử dụng ngân sách tiến hành lập khái toán và thuyết minh sơ bộ về nhu cầu đầu tư hoạt động ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước nhưng không yêu cầu phải lập dự án, tổng hợp chung vào dự toán ngân sách năm sau của đơn vị theo hướng dẫn tại Thông tư này.

Hồ sơ trình phê duyệt gồm có: Tờ trình của cơ quan, đơn vị về phê duyệt đề cương và dự toán chi tiết lập theo mẫu hướng dẫn tại Thông tư này; Đề cương và dự toán chi tiết; quyết định chỉ định đơn vị tư vấn lập đề cương và dự toán chi tiết; Quyết định giao dự toán của cấp có thẩm quyền. Thời gian thẩm định đề cương và dự toán chi tiết tối đa là 10 ngày (được tính theo ngày làm việc, kể từ khi nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ và không bao gồm thời gian bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ).

Khi điều chỉnh đề cương, dự toán chi tiết, không là thay đổi quy mô, mục tiêu đầu tư và không vượt tổng dự toán đã được phê duyệt thì cơ quan thực hiện được phép tự điều chỉnh đề cương, dự toán chi tiết. Trường hợp điều chỉnh



đề cương làm thay đổi về giải pháp kỹ thuật, công nghệ, quy mô, mục tiêu đầu tư ban đầu hoặc vượt tổng dự toán đã được phê duyệt thì cơ quan thực hiện phải trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đề cương, dự toán chi tiết xem xét, quyết định. Người quyết định điều chỉnh đề cương, dự toán phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình. Hồ sơ, thủ

tục, thời gian trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh thực hiện như bước thẩm định, phê duyệt đề cương và dự toán chi tiết.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/10/2010.

(Xem toàn văn tại: [www.mic.gov.vn](http://www.mic.gov.vn))

## VĂN BẢN CỦA ĐỊA PHƯƠNG

### **Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quy định chính sách khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu**

Ngày 1/9/2010 Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã ban hành Quyết định số 12/2010/QĐ-UBND quy định cụ thể về chính sách khuyến khích và ưu đãi đầu tư theo Luật Đầu tư ngày 29/11/2005, Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và một số luật khác, các nghị định của Chính phủ, các quy định của Bộ, ngành Trung ương liên quan đến chính sách ưu đãi đầu tư áp dụng trên một số lĩnh vực, địa bàn cụ thể của tỉnh Bạc Liêu. Các nội dung không nêu tại Quy định này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Quy định này áp dụng với các đối tượng là nhà đầu tư gồm các tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật Việt Nam như: Doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế thành lập theo Luật Doanh nghiệp; hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thành lập theo Luật Hợp tác xã; hộ kinh doanh, cá nhân; Tổ chức, cá nhân nước ngoài; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; người nước ngoài thường trú ở Việt Nam; các tổ chức khác theo quy định của pháp luật Việt Nam thực hiện hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư đáp ứng được một trong các điều kiện tại Quy định này thì được hưởng các ưu đãi về mức thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thời gian miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định pháp luật hiện hành; được giao đất, cho thuê đất, miễn, giảm tiền sử dụng đất và được hưởng các chính sách hỗ trợ đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành và các điều khoản tại Quy định này.

Ưu đãi về thuế suất 10% trong thời hạn 15 năm áp dụng đối với các doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế – xã hội đặc biệt khó khăn gồm các huyện huyện Vĩnh Lợi; huyện Hòa Bình; huyện Giá Rai; huyện Đông Hải; huyện Phước Long; huyện Hồng Dân. Ngoài ra các doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư thuộc các lĩnh vực: Công nghệ cao theo quy định của pháp luật; nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ; Đầu tư phát triển nhà máy nước, nhà máy điện, hệ thống cấp thoát nước; cầu, đường bộ, đường sắt; cảng hàng không, cảng biển, cảng sông; sân bay, nhà ga và công trình cơ sở hạ tầng đặc biệt quan trọng khác theo quyết định của Thủ tướng

Chính phủ; Sản xuất sản phẩm phần mềm cũng được hưởng ưu đãi về thuế suất.

Doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư thuộc lĩnh vực có quy mô lớn, công nghệ cao hoặc mới cần đặc biệt thu hút đầu tư, thì thời gian áp dụng thuế suất ưu đãi có thể kéo dài nhưng tổng thời gian áp dụng thuế suất 10% không quá 30 năm. Việc kéo dài thêm thời gian áp dụng thuế suất ưu đãi 10% quy định tại khoản này chỉ được thực hiện khi được Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Thuế suất 10% trong suốt thời gian hoạt động áp dụng đối với phần thu nhập của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao và môi trường.

Thuế suất ưu đãi 20% áp dụng trong thời gian 10 năm đối với doanh nghiệp thành lập mới từ dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn là thị xã Bạc Liêu.

Thuế suất ưu đãi 20% áp dụng trong suốt thời gian hoạt động đối với hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp và quỹ tín dụng nhân dân.

Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp trong các trường hợp: Doanh nghiệp sản xuất, xây dựng, vận tải sử dụng nhiều lao động nữ được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp bằng số chi thêm cho lao động nữ. Doanh nghiệp sử dụng lao động là người dân tộc thiểu số được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp bằng số chi thêm cho lao động là người dân tộc thiểu số để đào tạo nghề, tiền hỗ trợ về nhà ở, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho người dân tộc thiểu số trong trường hợp chưa được Nhà nước hỗ trợ theo chế độ quy định.

Các chính sách hỗ trợ về đất đai gồm: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng theo khoản 1 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh ban hành hàng năm; Đối với đất chưa giải phóng mặt bằng, UBND tỉnh giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất, cho phép

khảo sát lập dự án, lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư; lập dự án đầu tư, xin giao đất, thuê đất, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai năm 2003; Đối với một số dự án quan trọng, mang tính động lực cho sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. UBND tỉnh giới thiệu địa điểm, nhà đầu tư lập dự án đầu tư. Sau khi dự án được phê duyệt, nhưng thủ tục chưa hoàn chỉnh, tùy từng trường hợp cụ thể mà UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, sau đó nhà đầu tư phải nộp đầy đủ thủ tục cho các cơ quan chức năng.

Thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo đơn xin đầu tư không quá 50 năm; dự án có vốn lớn và thu hồi chậm đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần có thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, thuê đất không quá 70 năm. Đơn giá thuê đất một năm tính bằng 0,5% đến 2% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do UBND tỉnh quyết định. Đất ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn thì UBND tỉnh sẽ quyết định đơn giá thuê đất thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất không thấp hơn 0,25% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do UBND tỉnh quyết định. Nhà nước miễn tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.

Thuê đất để sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh đối với hợp tác xã được giảm 50% tiền thuê đất; Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối mà bị thiên tai, hỏa hoạn làm thiệt hại dưới 40% sản lượng được xét giảm tiền thuê tương ứng; thiệt hại từ 40% trở lên thì được miễn tiền thuê đối với năm bị thiệt hại; Thuê đất, thuê mặt nước để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm

ng nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối khi bị thiên tai, hỏa hoạn, tai nạn bất khả kháng thì được giảm 50% tiền thuê đất, mặt nước trong thời gian ngừng sản xuất kinh doanh.

Tỉnh hỗ trợ đầu tư đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đối với các dự án đầu tư trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao thì tỉnh hỗ trợ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật về giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc đến hàng rào dự án; mức hỗ trợ tối đa không quá tổng số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất doanh nghiệp phải nộp cho nhà nước. Phần vốn đầu tư vượt quá số tiền nhà đầu tư phải nộp do nhà đầu tư cùng góp vốn để đầu tư. Đối với các doanh nghiệp đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh được hưởng các chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư theo lĩnh vực

đầu tư và địa bàn đầu tư theo Quy định này.

Ngoài ra tỉnh còn hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đối với các dự án ngoài khu, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế làng nghề, Hỗ trợ nhà đầu tư về mặt bằng thực hiện dự án; Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để giao hoặc cho thuê đất đối với các dự án đầu tư không nằm trong khu, cụm công nghiệp; Hỗ trợ đào tạo nghề; Hỗ trợ chi phí quảng cáo, thông tin; Hỗ trợ xúc tiến thương mại; Hỗ trợ về giải quyết thủ tục đầu tư đối với các dự án được thực hiện tại tỉnh Bạc Liêu và tuân thủ theo các điều khoản tại Quy định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 15/2007/QĐ-UBND ngày 16/10/2007, Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 11/4/2006 của UBND tỉnh Bạc Liêu.

(Xem toàn văn tại: [www.baclieu.gov.vn](http://www.baclieu.gov.vn))

## **Quyết định số 25/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ban hành Chính sách ưu đãi đầu tư hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bến Tre**

Ngày 10/9/2010 Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre đã ban hành Quyết định số 25/2010/QĐ-UBND ban hành Chính sách ưu đãi đầu tư hạ tầng khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bến Tre. Quyết định này áp dụng đối với: các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước hoạt động theo Luật Doanh nghiệp hoặc Luật Đầu tư; các dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt.

Nội dung chính sách ưu đãi đầu tư hạ tầng khu công nghiệp gồm ưu đãi về thuê đất, chính sách thuế, chính sách về đất xây dựng khu dân cư và tái định cư, hỗ trợ chi phí giải phóng mặt bằng, chính sách về hạ tầng hàng rào khu công nghiệp và các chính sách ưu đãi khác.

Cụ thể ưu đãi về thuê đất áp dụng đơn giá thuê đất đối với các dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được tính tỷ lệ tiền thuê đất bằng không phẩy hai mươi lăm phần trăm (0,25%) nhân với (x) giá đất được UBND tỉnh công bố hàng năm (bắt đầu theo bảng giá đất năm đầu tính tiền thuê đất) và được ổn định năm (05) năm. Được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản tối đa không quá ba mươi sáu (36) tháng. Sau khi kết thúc xây dựng cơ bản đưa dự án vào hoạt động được miễn thêm mười một (11) năm tiền thuê đất. Thời hạn cho thuê đất theo dự án đầu tư được duyệt nhưng tối đa không quá bảy mươi (70) năm.

Ưu đãi về các chính sách liên quan đến thuế

như: Thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng đối với các dự án, doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được áp dụng theo các quy định pháp luật thuế hiện hành. Các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt vừa qua thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

Ưu đãi về chính sách đất xây dựng khu dân cư, tái định cư là Chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được tỉnh chấp thuận giao thêm diện tích đất hợp lý để đầu tư xây dựng khu tái định cư, xây dựng nhà ở công nhân và khu chuyên gia phục vụ hậu cần cho khu công nghiệp.

Ưu đãi về chính sách hỗ trợ chi phí giải phóng mặt bằng gồm Tỉnh sẽ hỗ trợ với mức tối đa bằng ba mươi phần trăm (30%) chi phí giải toả đền bù cho từng khu công nghiệp, khu tái định cư và nhà ở công nhân theo dự án đầu tư, nhằm tạo ra giá thành xây dựng hạ tầng hợp lý. Khoản chi phí này được xác định trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được phê duyệt của từng khu công nghiệp.

Ưu đãi về chính sách hạ tầng ngoài hàng rào khu công nghiệp như: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, điện, nước, viễn thông ngoài hàng rào khu công nghiệp được tỉnh đáp ứng theo tiến độ xây dựng của nhà đầu tư.

Ngoài ra Chủ đầu tư còn được hưởng các ưu đãi khác như: Nhà đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được tỉnh hỗ trợ lập quy hoạch chi tiết khu công nghiệp tỷ lệ 1/2000; Công tác đền bù, giải phóng mặt bằng

được tỉnh tổ chức thực hiện, nhà đầu tư chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; Tỉnh hỗ trợ công tác xúc tiến mời gọi các dự án đầu tư thứ cấp vào khu công nghiệp; Nhà đầu tư được xây dựng hệ thống phân phối nước, điện phục vụ trong khu công nghiệp; Việc kêu gọi các dự án thứ cấp phải đảm bảo theo quy hoạch được duyệt và các điều kiện bảo vệ môi trường trong và ngoài khu công nghiệp; Tỉnh sẽ hỗ trợ trong việc đào tạo, dạy nghề và giới thiệu, tuyển dụng lao động cho các dự án thứ cấp trong khu công nghiệp.

Các dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đang hưởng các ưu đãi theo Quyết định này, nếu Nhà nước có thay đổi các chính sách khác có mức ưu đãi cao hơn, thì sẽ được hưởng theo chính sách mới đối với thời gian còn lại. Chính sách này chỉ quy định ưu đãi đối với dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Các dự án khác được thực hiện theo chính sách chung về ưu đãi đầu tư của tỉnh theo các quy định hiện hành.

Định kỳ sáu (6) tháng một lần, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh phối hợp báo cáo tình hình triển khai thực hiện Quyết định này và phản ánh những vấn đề phát sinh để UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

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

(Xem toàn văn tại: [www.bentre.gov.vn](http://www.bentre.gov.vn))

## **Quyết định số 44/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành Quy định quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội**

Ngày 10/9/2010 Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 44/2010/QĐ-UBND về việc Quy định quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội, nhằm thống nhất các quy định về quy

hoạch phát triển thành lập, mở rộng cụm công nghiệp và cụm công nghiệp làng nghề (gọi chung là cụm công nghiệp); đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; đầu tư sản xuất kinh doanh trong cụm công nghiệp; quản lý hoạt động và

quản lý nhà nước đối với cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Quy định này áp dụng cho các cơ quan quản lý nhà nước, doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, hộ sản xuất liên quan đến việc đầu tư xây dựng và hoạt động của các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố. Những nội dung không có trong Quy định này thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố Hà Nội tại các văn bản liên quan khác.

Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển công nghiệp của thành phố, Sở Công Thương chủ trì phối hợp với các sở, ngành, UBND cấp huyện tổ chức lập và trình UBND thành phố phê duyệt quy hoạch phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố sau khi có ý kiến thỏa thuận của Bộ Công Thương. Nội dung, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phát triển cụm công nghiệp thực hiện theo quy định tại Nghị định số 92/2006/NĐ-CP ngày 07/9/2006 của Chính phủ và Nghị định số 04/2008/NĐ-CP ngày 11/01/2008 của Chính phủ, Thông tư số 39/2009/TT-BCT ngày 28/12/2009 của Bộ Công thương và các quy định khác có liên quan.

Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng phải tiến hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp thực hiện theo các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng.

Trường hợp có nhu cầu phát triển cụm công nghiệp nhưng chưa có chủ đầu tư, Sở Công Thương có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp trình UBND thành phố phê duyệt; UBND cấp huyện tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp làng nghề làm cơ sở cho việc kêu gọi, lựa chọn chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

Trường hợp đã có chủ trương đầu tư nhưng

chưa có quy hoạch chi tiết thì giao nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp; nhà đầu tư được giao lập quy hoạch chi tiết được ưu tiên giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp.

Trường hợp cụm công nghiệp có quy mô diện tích dưới 5ha thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở của dự án phải phù hợp với quy hoạch chung (hoặc quy hoạch phân khu của đô thị); đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

Lĩnh vực, ngành nghề, dự án được khuyến khích đầu tư trong cụm công nghiệp gồm: Khôi phục, phát triển và bảo tồn ngành nghề truyền thống của địa phương; Phát triển nghề mới, sản phẩm mới; Ngành nghề sử dụng nhiều lao động tại địa phương; Doanh nghiệp công nghiệp phụ trợ như sản xuất, gia công chi tiết, bán thành phẩm và dịch vụ cho các cơ sở sản xuất công nghiệp chủ lực, công nghiệp dẫn hướng và công nghiệp mũi nhọn,... theo từng giai đoạn của thành phố; Di chuyển các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong các làng nghề, cụm dân cư, các cơ sở sản xuất phân tán từ bên ngoài vào cụm công nghiệp; Các lĩnh vực, ngành nghề khác được khuyến khích đầu tư của thành phố Hà Nội.

Trường hợp cụm công nghiệp do doanh nghiệp làm chủ đầu tư, Chủ đầu tư hướng dẫn các doanh nghiệp công nghiệp làm thủ tục thuê lại đất theo quy định của pháp luật về đất đai đồng thời tiến hành giao mốc giới, diện tích đất công nghiệp để triển khai thực hiện dự án. Trường hợp cụm công nghiệp do UBND cấp huyện, UBND cấp xã làm chủ đầu tư, Ban quản lý hướng dẫn doanh nghiệp công nghiệp lập hồ sơ đề nghị thu hồi đất, giao đất cho thuê để triển khai thực hiện dự án. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho thuê lại đất thực

hiện theo quy định tại Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 18/01/2010 của UBND thành phố.

Trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Quyết định số 04/2010/QĐ-UBND ngày 20/01/2010 của UBND thành phố ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng công trình theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Các sở, ban ngành có liên quan thực hiện nội dung quản lý nhà nước đối với cụm công nghiệp bao gồm: Xây dựng và chỉ đạo thực hiện quy hoạch, kế hoạch và chính sách phát triển cụm công nghiệp; Ban hành, hướng dẫn, phổ biến và tổ chức thực hiện chính sách pháp luật và tiêu chuẩn, quy phạm kỹ thuật có liên quan đến việc thành lập và hoạt động của các cụm công nghiệp; Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin về cụm công nghiệp, tổ chức thực hiện các hoạt động xúc tiến đầu tư vào cụm công nghiệp; Cấp, điều chỉnh, thu hồi các loại giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, các loại giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận liên quan, tổ chức thực hiện các thủ tục hành chính nhà nước và dịch vụ hỗ trợ có liên quan đến hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh của tổ chức, cá nhân trong cụm công nghiệp; Tổ chức bộ máy, đào tạo và bồi dưỡng nghiệp vụ cho cơ quan quản lý nhà nước về cụm công nghiệp; Hướng dẫn, hỗ trợ, đánh giá hiệu quả đầu tư, kiểm tra, giám sát, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo,

khen thưởng, xử lý vi phạm và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hình thành và phát triển các cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố.

Các cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ phối hợp cùng cơ quan chủ trì chủ trì giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến thực hiện chức năng quản lý nhà nước về cụm công nghiệp phải tuân thủ các nguyên tắc phối hợp theo quy định tại Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định: số 25/2005/QĐ-UB ngày 18/02/2005 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 44/2008/QĐ-UBND ngày 10/7/2008 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy chế quản lý cụm sản xuất làng nghề tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội; số 872/2005/QĐ-UBND ngày 13/7/2005 của UBND tỉnh Hà Tây ban hành quy định về đầu tư xây dựng và quản lý hoạt động các cụm công nghiệp, điểm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp làng nghề trên địa bàn tỉnh Hà Tây; số 1682/QĐ-UBND ngày 12/9/2007 của UBND tỉnh Hà Tây ban hành quy định về quản lý hoạt động tại các cụm công nghiệp, điểm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp làng nghề trên địa bàn tỉnh Hà Tây.

(Xem toàn văn tại: [www.hanoi.gov.vn](http://www.hanoi.gov.vn))

**Quyết định số 45/2010/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành quy định bán, cho thuê, thuê mua và quản lý và sử dụng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội**

Ngày 13/9/2010 UBND thành phố Hà Nội đã ban hành quy định bán, cho thuê, thuê mua, quản lý, sử dụng và khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Đối tượng áp dụng cho quy định này là các đối

tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở; Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua, quản lý sử dụng và vận hành khai thác nhà ở xã hội.

Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện: hộ gia đình có ít nhất 1 người là cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước làm việc trong các cơ quan, đối tượng đã trả lại nhà công vụ thuộc Thành phố Hà Nội; Chưa có sở hữu nhà ở và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng chưa có diện tích ở bình quân trong hộ gia đình dưới 5 m<sup>2</sup> sàn/người, có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng dột nát; Chưa được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức.

Đối với các trường hợp có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn tại Hà Nội. Trường hợp đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, nếu chưa có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội thì phải có xác nhận của đơn vị nơi người đó đang công tác về chức vụ, thời gian công tác, thực trạng về nhà ở. Các đối tượng thuộc diện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có mức thu nhập bình quân hàng tháng không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Người được mua quy nhà ở xã hội cần phải có khả năng thanh toán giá trị nhà ở được mua. Người được thuê mua quỹ nhà ở xã hội thì cần phải có khả năng thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị nhà ở được thuê mua. Việc lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo phương pháp chấm điểm, người có tổng số điểm cao hơn sẽ được ưu tiên giải quyết trước (với thang điểm tối đa là 100).

Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội phải có trách nhiệm công bố công khai các thông tin liên quan đến dự án (tên dự án, chủ đầu tư dự án, địa chỉ liên lạc, địa chỉ nộp đơn đăng ký, địa điểm xây dựng dự án, tiến độ thực hiện dự án, quy mô dự án, số lượng căn hộ, trong đó bao

gồm: số căn hộ để bán, cho thuê, thuê mua, thời gian bắt đầu và kết thúc nhận đơn đăng ký và các nội dung có liên quan khác) tại trụ sở Sở Xây dựng, trang web của Sở Xây dựng, đăng tải ít nhất 1 lần tại báo Hà Nội Mới.

Phương thức bán, cho thuê và thuê mua đối với nhà ở xã hội dành để bán thực hiện theo hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần (trả góp). Nếu chủ đầu tư dự án thỏa thuận huy động tiền ứng trước của khách hàng thì công trình nhà ở đó phải có thiết kế đã được phê duyệt và đã xây dựng xong phần móng. Trường hợp mua trả góp (trả dần) thì người mua nhà phải nộp lần đầu không quá 20% giá nhà ở (trừ trường hợp người mua có thỏa thuận khác với chủ đầu tư dự án). Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê thì người thuê nhà thanh toán tiền thuê nhà hàng tháng theo thỏa thuận trong Hợp đồng giữa người thuê và Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (hoặc đơn vị được Thành phố giao quản lý quỹ nhà ở xã hội). Đối với nhà ở xã hội dành để cho thuê mua thì người thuê nhà nộp lần đầu tối thiểu 20% giá nhà ở. Thời gian thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký giữa người thuê mua và Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, thời hạn thuê mua tối thiểu là 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

Chủ đầu tư dự án có quyền được hưởng các cơ chế ưu đãi và quyền lợi khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật. Khi vay vốn tín dụng từ Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội hoặc tổ chức tín dụng khác, chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định tín dụng của hệ thống ngân hàng và của Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội.

Đơn vị quản lý nhà ở xã hội có trách nhiệm ký kết Hợp đồng bán, cho thuê, thuê mua nhà ở đảm bảo đúng đối tượng quy định; Trực tiếp thực hiện hoặc ký kết với tổ chức, cá nhân để cung cấp các dịch vụ nhà ở trong dự án do mình làm chủ đầu tư; Khai thác, kinh doanh các dịch vụ khác theo quy định của Quyết định này để tạo nguồn thu bù đắp chi phí quản lý vận hành và

bảo trì nhà ở; Thực hiện việc quản lý vận hành hoặc lựa chọn doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà ở xã hội; Thực hiện các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua, thuê mua nhà; Xây dựng và ban hành Bản nội quy sử dụng nhà ở xã hội, thông báo công khai để bên mua, thuê mua nhà ở và các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện.

Người mua nhà ở xã hội có trách nhiệm thực hiện đầy những cam kết trong Hợp đồng mua nhà ở đã ký. Không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc bán (chuyển nhượng) nhà ở trong thời hạn chưa trả hết tiền mua nhà và người mua nhà chỉ được phép thực hiện các giao dịch nhà ở xã hội sau khi trả hết tiền cho chủ đầu tư và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng phải đảm bảo thời gian tối thiểu là 10 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà. Trong trường hợp đã trả hết tiền mua nhà, nhưng chưa đủ 10 năm kể từ thời điểm ký Hợp đồng mua bán nhà ở thì người mua nhà ở xã hội chỉ được bán nhà ở đó cho Cơ quan quản lý nhà ở của Thành Phố hoặc chủ đầu tư dự án để bán cho đối tượng được mua nhà ở xã hội.

Người thuê nhà ở xã hội phải đảm bảo sử dụng nhà ở đúng mục đích, giữ gìn nhà ở và có trách nhiệm tự sửa chữa hoặc trả tiền để sửa chữa những hư hỏng, bồi thường thiệt hại do mình gây ra, trả đủ tiền thuê nhà theo đúng thời hạn ghi trong Hợp đồng. Trong quá trình khai thác sử dụng, người sử dụng không được là thay đổi kết cấu công trình, diện tích căn hộ. Trả lại nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở của Thành phố dự án khi Hợp đồng thuê nhà hết hiệu lực theo quy định.

Người thuê mua nhà ở xã hội cần phải thực hiện đầy đủ những cam kết trong Hợp đồng thuê mua nhà ở đã ký, sử dụng nhà ở đúng mục đích, thanh toán đầy đủ, đúng hạn, không được cho thuê, cho thuê lại, thế chấp hoặc chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức.

Nhà ở xã hội bị thu hồi lại trong các trường hợp sau: Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không có nhu cầu (không ở liên tục đúng đối tượng trong thời gian 6 tháng, không có lý do chính đáng, cho người khác sử dụng) hoặc không đủ điều kiện để được tiếp tục sử dụng nhà ở xã hội theo quy định này; Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội chết (đối với hộ độc thân); Nhà ở xã hội bị chiếm dụng; Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội không trả tiền mua, thuê, thuê mua liên tục trong 3 tháng mà không có lý do chính đáng hoặc không thực hiện các nghĩa vụ khác đã cam kết sau khi đã được đơn vị trực tiếp quản lý nhà ở xã hội nhắc nhở bằng văn bản; Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tự ý sửa chữa, đục phá kết cấu, cải tạo hoặc coi nới nhà ở xã hội; Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tự ý bán nhà ở xã hội hoặc chuyển quyền được thuê nhà cho người khác trong thời gian mua, thuê, thuê mua mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Sở Xây dựng hoặc theo phân cấp; Người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội vi phạm nghiêm trọng Quy định này hoặc các quy định khác của pháp luật.

Các hành vi vi phạm hành chính theo quy định của Quyết định này được xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

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

**(Xem toàn văn tại: [www.hanoi.gov.vn](http://www.hanoi.gov.vn))**



**Nghiệm thu đề tài:**

## **Nghiên cứu chế tạo men chống bám bẩn ứng dụng trong sản phẩm gạch ốp tường**

Ngày 16/9/2010, tại Bộ Xây dựng, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đã tổ chức họp nghiệm thu kết quả nghiên cứu của đề tài “Nghiên cứu chế tạo men chống bám bẩn ứng dụng trong sản phẩm gạch ốp tường” do ThS. Nguyễn Minh Quỳnh – Viện Vật liệu xây dựng làm chủ nhiệm đề tài.

Tại Việt Nam, công nghệ và vật liệu nano đã được ứng dụng trên một số sản phẩm như sơn tường, kính. Tuy nhiên, men nano cho gạch gốm ốp tường vẫn chưa được nghiên cứu và ứng dụng. Hàng năm, ở nước ta sản lượng gạch gốm ốp lát và gạch gốm ốp lát phủ men nói riêng thuộc loại cao so với nhu cầu, tuy vậy, chất lượng sản phẩm đa phần thuộc loại thấp, chưa phong phú nên giá trị xuất khẩu còn hạn chế. Vì vậy, việc nghiên cứu nâng cao chất lượng, đa dạng hóa sản phẩm gạch ốp lát cao cấp là rất cần thiết nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng. Cần thiết phải tạo ra loại men mới, men nano có chất lượng cao, có tác dụng chống bám bẩn và tự làm sạch cho gạch gốm ốp lát nhằm đa dạng hóa sản phẩm. Với mục tiêu tiếp cận, làm chủ và ứng dụng những công nghệ mới tiên tiến trong chế tạo vật liệu xây dựng, Viện VLXD đã đề xuất nội dung nghiên cứu ứng dụng công nghệ nano cho gạch gốm ốp lát và được Bộ Xây dựng giao chủ trì thực hiện đề tài.

Thay mặt nhóm nghiên cứu, ThS. Nguyễn Minh Quỳnh đã trình bày trước Hội đồng các kết quả và nội dung nghiên cứu mà nhóm đã thực hiện gồm: Nghiên cứu sử dụng lớp phủ chống bám dính 3M, phun lên bề mặt gạch và sấy; Nghiên cứu sử dụng các hạt nano đưa vào men phủ lên xương gạch và nung; Nghiên cứu các

tính chất của men nano dùng cho sản phẩm gạch ốp tường thí nghiệm tính chống bám bẩn và khả năng tự làm sạch; Nghiên cứu, xây dựng quy trình công nghệ sản xuất men chống bám bẩn ứng dụng cho sản phẩm gạch gốm ốp tường. Đối tượng nghiên cứu chính của đề tài là men nano cho sản phẩm gạch gốm ốp tường. Yêu cầu men phải có chất lượng tốt, phù hợp xương, có độ trong và độ bền, khả năng chống thấm nước và đặc biệt là khả năng tự rửa trôi và làm sạch bề mặt. Men nano sử dụng là hạt  $TiO_2$ ,  $Ag_2O$ , hệ men nghiên cứu là men trong, frit, đặc tính của men nano là có thể tự làm sạch bề mặt và có tác dụng chống bám bẩn, phù hợp với lớp men nền.

Nhóm thực hiện đề tài đã sử dụng một số phương pháp nghiên cứu và thử nghiệm sau: Phương pháp phân tích nhiễu xạ Rơn-ghen (XRD) để phân tích thành phần khoáng của các mẫu men; Phương pháp chụp ảnh bằng kính hiển vi điện tử quét (SEM) để xác định cấu trúc bề mặt men; Phương pháp phân tích trên máy huỳnh quang tia X (XRF) kết hợp với phương pháp phân tích cổ điển để xác định thành phần hóa học của mẫu men, nguyên liệu và hóa chất; Phương pháp thử phi tiêu chuẩn để xác định tính năng tự làm sạch và chống bám bẩn của lớp men phủ và lớp phủ; Phương pháp thử nghiệm theo tiêu chuẩn ISO, TCVN, BS trong việc đánh giá và kiểm tra tính chất. Nhóm đề tài tiến hành nghiên cứu theo hai hướng là: Nghiên cứu chế tạo men nano chống bám bẩn, phủ, tráng và nung cho gạch gốm ốp tường và Sử dụng lớp phủ chống bám dính phun lên bề mặt gạch đã nung.

Qua công tác nghiên cứu, thí nghiệm, nhóm

thực hiện đề tài đã đạt được những kết quả nhất định về việc tiếp cận với công nghệ nano, vật liệu nano và các ứng dụng của chúng trong việc chế tạo men cho gốm sứ, lựa chọn được phương pháp phun phủ cho gạch ốp tường là phù hợp với điều kiện công nghệ sản xuất hiện nay của nhà máy, lựa chọn được giải pháp khi chế tạo men nano và nung. Đề tài đã nghiên cứu và sử dụng lớp phủ chống bám dính của hãng 3M, chất phủ của Trung Quốc để phủ lên sản phẩm gạch gốm ốp tường và có kết quả tốt. Chất lượng sản phẩm nghiên cứu đạt được theo tiêu chí đề ra. Quy trình công nghệ hoàn toàn có tính khả thi, có thể triển khai trong thực tế sản xuất. Đồng thời đề tài nghiên cứu cũng đã xây dựng được quy trình công nghệ sản xuất men nano, trên cơ sở đó, có thể thay đổi công nghệ để có hướng sản xuất cho chủng loại men này đối với sản phẩm gạch gốm ốp lát. Bằng các kết quả thu được trong phạm vi nghiên cứu của đề tài cho phép nhóm thực hiện khẳng định, việc nghiên cứu chế tạo lớp chống bám bẩn cho gạch gốm ốp tường là hoàn toàn có thể thực hiện được ở trong nước khi mà các vấn đề kỹ thuật cơ bản đã được giải quyết với chất phủ

chống bám dính hiện có trên thị trường và thiết bị thực hiện bao gồm súng phun, tủ sấy.

Tuy nhiên do quy mô và điều kiện nghiên cứu hạn chế nên đề tài còn một số điểm tồn tại cần được đầu tư nghiên cứu hoàn thiện như: vấn đề sử dụng và đưa hạt nano vào trong phối liệu men; Vấn đề nung men nano ở nhiệt độ cao; Nghiên cứu khảo sát ứng dụng thử nghiệm sản phẩm với quy mô công nghiệp để đánh giá toàn diện đối tượng nghiên cứu.

Phát biểu kết luận cuộc họp, Ông Trần Đình Thái - Phó Vụ trưởng Vụ KH-CN & MT Bộ Xây dựng - Chủ tịch Hội đồng nghiệm thu đã đề nghị nhóm thực hiện đề tài tiếp thu, chỉnh sửa và bổ sung những sai sót, những phần còn thiếu trong đề tài theo ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng, để nghiên cứu có tính ứng dụng cao hơn trong thực tiễn sản xuất ở nước ta, đáp ứng được nhu cầu của người tiêu dùng và lợi ích của nhà sản xuất.

Hội đồng đã nhất trí thông qua và nghiệm thu các kết quả của đề tài, đánh giá đề tài đạt loại Khá./.

Quỳnh Anh

## **Nghiên cứu sử dụng tro bay nhiệt điện cho sản xuất thử nghiệm xi măng poóc lăng hỗn hợp, ít toả nhiệt và bền sun phát tại Công ty xi măng Holcim Việt Nam**

Ngày 24/9/2010, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đã nghiệm thu các kết quả của dự án: “Nghiên cứu sử dụng tro bay nhiệt điện cho sản xuất thử nghiệm xi măng poóc lăng hỗn hợp, ít toả nhiệt và bền sunphát tại Cty xi măng Holcim Việt Nam”. Dự án do Viện Vật liệu xây dựng - Bộ Xây dựng phối hợp với Cty xi măng Holcim Việt Nam thực hiện.

Việc sử dụng tro nhiệt điện trong sản xuất VLXD đã được thực hiện ở nhiều nước trên thế giới, để thay thế một phần khoáng sét trong sản xuất xi măng, làm phụ gia khoáng hoạt tính cho

sản xuất xi măng poóc lăng hỗn hợp, làm phụ gia khoáng hoạt tính để cải thiện một số tính chất của xi măng, bê tông xi măng, bê tông đầm lăn, bê tông át-phan,...

Các kết quả nghiên cứu của thế giới cũng như của Việt Nam cho thấy phụ gia khoáng là tro bay, tro xỉ hay xỉ hạt lò cao thường có hoạt tính cường độ cao hơn so với các loại phụ gia khoáng tự nhiên, do vậy, có thể pha vào xi măng với hàm lượng lớn hơn, tạo cho xi măng có tính bền sunphát, nhiệt thủy hoá thấp mà vẫn đảm bảo cường độ và các tính chất cơ lý khác.

Để đáp ứng nhu cầu sử dụng tro bay trong giai đoạn hiện nay ở Việt Nam, việc nghiên cứu sử dụng một số loại tro bay của các nước có trữ lượng lớn, chất lượng ổn định là cần thiết.

Trước yêu cầu thực tế, Viện VLXD Bộ Xây dựng đã phối hợp với Cty xi măng Holcim Việt Nam thực hiện Dự án với mục tiêu là đánh giá chất lượng và sử dụng nguồn tro bay của một số nước cho sản xuất xi măng tại Cty.

Dự án đã nghiên cứu nguồn tro bay của các nhà máy nhiệt điện ở Ôxtrâyliya, Trung Quốc và Thái Lan - là các nguồn tro bay có chất lượng ổn định, trữ lượng lớn và tro bay Nhiệt điện Phả Lại làm mẫu đối chứng.

Với mục đích nghiên cứu nêu trên, Dự án đã tiến hành đánh giá các đặc tính kỹ thuật của tro bay, nghiên cứu, đánh giá ảnh hưởng của tro bay đến các tính chất của xi măng, trong đó có các tính chất đặc biệt như: Khả năng giảm nhiệt thuỷ hoá, độ bền trong môi trường sunphát, khả năng chống lại phản ứng kiềm-silic,...; nghiên cứu ảnh hưởng của tro bay đến các tính chất của bê tông và đánh giá tính an toàn của tro bay đối với sức khoẻ con người và môi trường sống. Dự án cũng đã triển khai thực hiện công tác sản xuất thử nghiệm xi măng sử dụng tro bay trên dây chuyền sản xuất thực nghiệm tại Trạm nghiên cứu Cát Lái của Cty Holcim Việt Nam.

Kết quả nghiên cứu thu được cho phép dự án đưa ra kết luận và đề xuất kiến nghị sử dụng các nguồn tro bay nêu trên làm phụ gia khoáng cho sản xuất xi măng tại Cty xi măng Holcim Việt Nam và biên soạn tiêu chuẩn cơ sở để sản xuất xi măng poóc lăng hỗn hợp, xi măng hỗn hợp bền sunphát và xi măng poóc lăng hỗn hợp ít toả nhiệt.

Phương pháp nghiên cứu được sử dụng là các phương pháp thử tiêu chuẩn theo quy định trong các tiêu chuẩn của Việt Nam và nước ngoài để xác định các tính chất kỹ thuật của các mẫu tro bay, xi măng và bê tông. Đối với các nội dung nghiên cứu chưa có phương pháp thử tiêu chuẩn như phương pháp xác định thành

phần khoáng, thành phần hạt,... Dự án sử dụng các phương pháp phi tiêu chuẩn thường được sử dụng trong nghiên cứu VLXD.

Qua các kết quả nghiên cứu cho thấy hàm lượng các kim loại nặng độc hại và hoạt tính phóng xạ trong các nguồn tro bay nêu trên thấp hơn mức tiêu chuẩn quy định, không gây nguy hại cho sức khoẻ con người và môi trường sống. Các loại tro bay nghiên cứu đều có chất lượng tốt, thuộc loại phụ gia khoáng hoạt tính cao, có thể sử dụng cho sản xuất xi măng và bê tông, đặc biệt là xi măng poóc lăng hỗn hợp, xi măng poóc lăng hỗn hợp bền sunphát, xi măng poóc lăng hỗn hợp ít toả nhiệt. Việc sử dụng các nguồn tro bay đó trong bê tông sẽ cải thiện được nhiều tính chất của hỗn hợp bê tông và bê tông rắn chắc như giảm lượng nước nhào trộn, tăng tính công tác của hỗn hợp, tăng cường độ nén ở tuổi dài ngày,... Quá trình công nghệ sản xuất xi măng poóc lăng hỗn hợp sử dụng các nguồn tro bay nêu trên không tác động xấu đến sức khoẻ con người và môi trường xung quanh khu vực sản xuất.

Dự án đã biên soạn Tiêu chuẩn cơ sở: “Tro bay cho sản xuất xi măng”. Tiêu chuẩn được biên soạn trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn ASTM C618 với mục tiêu để Cty sử dụng làm cơ sở đánh giá các loại tro bay nhập khẩu phục vụ sản xuất xi măng tại Cty.

Nội dung của Tiêu chuẩn cơ sở bao gồm các mục: Phạm vi áp dụng; tài liệu viện dẫn; quy định chung; yêu cầu kỹ thuật; phương pháp thử; ghi nhãn, bảo quản và vận chuyển.

Tiêu chuẩn cơ sở quy định tro bay là sản phẩm dạng bột mịn được thu hồi từ khí thải của quá trình đốt than trong buồng đốt ở nhà máy nhiệt điện. Trước khi sử dụng tro bay phải được nghiên cứu xác định các chất độc hại và hoạt tính phóng xạ, đảm bảo không ảnh hưởng đến sức khoẻ con người và môi trường theo các quy định hiện hành của pháp luật.

Tiêu chuẩn cơ sở cũng quy định, theo chất lượng tro bay được chia thành 2 loại là Loại F:

Là sản phẩm từ quá trình đốt cháy than antrax-it hoặc than bitum; Loại C: Là sản phẩm từ quá trình đốt cháy than non hoặc sản phẩm phụ của than bitum.

Kết quả của Dự án còn bao gồm Phụ lục A: Xác định lượng nước yêu cầu so với mẫu đối chứng; Phụ lục B: Xác định độ nở Autoclave.

Sau khi nghe các báo cáo phản biện và ý kiến đóng góp, nhận xét của các thành viên, Hội đồng KHKT chuyên ngành Bộ Xây dựng đánh giá cao hình thức nghiên cứu có sự kết hợp giữa cơ quan nghiên cứu với doanh nghiệp. Dự án được thực hiện nghiêm túc, công phu, kết

quả nghiên cứu rất đáng khích lệ và có độ tin cậy cao; từ khâu đặt vấn đề cho đến lựa chọn phương pháp nghiên cứu hợp lý, khoa học, quá trình thực hiện, trang thiết bị sử dụng cho thấy Dự án được thực hiện với chất lượng tốt. Bên cạnh đó Hội đồng cũng đề nghị Dự án bổ sung làm rõ một số nội dung được yêu cầu, cập nhật các số liệu về sử dụng tro bay trên công trình thủy điện Sơn La. Hội đồng nhất trí đánh giá Dự án đạt loại xuất sắc.

**Huỳnh Phước**

## Hội thảo Khoa học: Chỉ số giá xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

Ngày 16/9/2010, tại Bộ Xây dựng, Viện Kinh tế Xây dựng đã tiến hành tổ chức Hội thảo Khoa học “Chỉ số giá xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình”.

Tới dự Hội thảo có Thứ trưởng Bộ Xây dựng Trần Văn Sơn, Viện trưởng Viện kinh tế xây dựng Trần Hồng Mai, Vụ trưởng Vụ kinh tế Xây dựng Phạm Văn Khánh, Phó Chủ tịch Tổng Hội xây dựng Việt Nam Phạm Sỹ Liêm và hơn 20 đơn vị thuộc các Bộ, Ngành Trung ương, 27 Sở Xây dựng địa phương, 26 tập đoàn, tổng công ty nhà nước và các doanh nghiệp, học viện, hiệp hội nghề nghiệp, các chuyên gia trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Chỉ số giá xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình đã được các nước kinh tế phát triển trên thế giới triển khai nghiên cứu và sử dụng rộng rãi. Nhận thức sâu sắc tầm quan trọng của vấn đề quản lý giá xây dựng trên thị trường biến đổi, Chính phủ Việt Nam cũng đã ban hành các Nghị định số 99/2007/NĐ-CP và 112/2009/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Ngay sau khi các văn bản nói trên được ban hành, chỉ số giá xây dựng đã phát huy tác dụng là công cụ hữu ích giúp cho các cơ



*Thứ trưởng Bộ Xây dựng Trần Văn Sơn chủ trì Hội thảo*

quan quản lý nhà nước, các chủ đầu tư xây dựng công trình và các nhà tư vấn, nhà thầu xây dựng trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, điều chỉnh và thanh toán giá hợp đồng xây dựng. Tuy nhiên, việc tính toán và vận dụng chỉ số giá xây dựng trong thực tiễn thời gian qua còn gặp một số khó khăn và còn nhiều vướng mắc.

Hội thảo được tổ chức nhằm phân tích và làm rõ vai trò, tác dụng của chỉ số giá xây dựng trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Đánh giá những mặt được và chưa được trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ tính toán các chỉ số giá xây dựng hiện nay.

Hội thảo đã diễn ra trong không khí sôi nổi, bao gồm nhiều tham luận của các chuyên gia, nhà quản lý, các doanh nghiệp, nhà thầu và nhiều ý kiến đóng góp của đại diện đến từ các Sở Xây dựng địa phương. Trong đó nổi bật có các bài tham luận của Tổng Công ty Xây dựng Quốc gia Trung Quốc, Hội Kinh tế xây dựng, Tập đoàn Điện lực Việt Nam... Nội dung của các tham luận đều khẳng định vai trò quan trọng của chỉ số giá xây dựng trong công tác quản lý đầu tư xây dựng và nêu ra những vướng mắc, những đề xuất nhằm hoàn thiện hệ thống chỉ số giá xây dựng của nước ta.

Theo tham luận của đại diện Tổng Công ty Xây dựng Quốc gia Trung Quốc - đơn vị đang triển khai nhiều hoạt động thi công, thiết kế, tư vấn xây dựng các công trình dân dụng và cầu đường tại Việt Nam, vai trò của chỉ số giá xây dựng là rất quan trọng trong công tác quản lý đầu tư xây dựng công trình, tuy nhiên cũng đưa ra một số ý kiến góp ý, những khó khăn vướng mắc chung đối với các doanh nghiệp khi áp dụng chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng Việt Nam công bố. Theo quan điểm của Tổng Công ty Xây dựng Quốc gia Trung Quốc, để hệ thống chỉ số giá xây dựng của Việt Nam hoàn thiện hơn, trước đây trong hợp đồng ký giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu thi công thường quy định nên sử dụng chỉ số giá do Tổng cục Thống kê công bố, tuy nhiên Tổng cục thống kê chỉ có công bố về chỉ số giá sinh hoạt, trong khi chỉ số giá xây dựng lại liên quan mật thiết với tiêu chuẩn kỹ thuật và quy phạm xây dựng, nên việc thống nhất áp dụng chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố là cần thiết và cũng phù hợp với thông lệ quốc tế. Một vấn đề khác, chỉ số giá

xây dựng do Bộ Xây dựng công bố không kèm theo công thức tính trượt giá thống nhất mà công thức này thường do các Chủ đầu tư, người quyết định đầu tư qui định trong từng hợp đồng cụ thể được ký với Nhà thầu, nên khi thực hiện còn thiếu tính khoa học, do vậy Tổng Công ty Xây dựng Quốc gia Trung Quốc kiến nghị cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Xây dựng chuyên trách việc công bố chỉ số giá xây dựng cần công bố công thức tính toán điều chỉnh giá hợp đồng để thống nhất áp dụng trên phạm vi cả nước...

Phát biểu tại Hội thảo, Thứ trưởng Trần Văn Sơn đã cho biết: Trong thời gian qua, tuy đã có nhiều cố gắng, đã đạt được kết quả đáng ghi nhận, nhưng trên thực tế, việc thu thập số liệu, tính toán và vận dụng chỉ số giá xây dựng vẫn còn nhiều vướng mắc. Mục tiêu phấn đấu trong năm 2011, thực hiện công bố chỉ số giá xây dựng cho tất cả 63 tỉnh thành trên phạm vi cả nước. Từ kết quả Hội thảo này, Bộ Xây dựng có kế hoạch cùng với các địa phương thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu, tính toán chỉ số giá xây dựng, đồng thời Bộ cũng sẽ chỉ đạo các đơn vị chức năng tiếp tục hoàn thiện phương pháp tính toán chỉ số giá xây dựng cho phù hợp với phương thức quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên thị trường xây dựng. Thông qua đó hi vọng sẽ khắc phục được những khó khăn cho các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng sẽ phối hợp chặt chẽ với các đơn vị trong việc xây dựng hệ thống chỉ số giá xây dựng ngày một hoàn thiện hơn./.

Bích Ngọc

## **Hội thảo quốc tế “Công nghệ mới, thiết bị hiện đại hiệu quả và tiết kiệm năng lượng trong sản xuất xi măng”**

Ngày 23/9 Hội Vật liệu Xây dựng phối hợp với Công ty Polysius CHLB Đức đồng tổ chức

Hội thảo quốc tế với chủ đề “Công nghệ mới, thiết bị hiện đại hiệu quả và tiết kiệm năng

lượng trong sản xuất xi măng” tại Hạ Long (Quảng Ninh). Đến dự Hội thảo và chủ trì Hội thảo có TS Trần Văn Huynh - Chủ tịch Hội Vật liệu Xây dựng, đại diện các Bộ: Xây dựng, Khoa học công nghệ, Công thương cùng đồng đạo các chuyên gia trong nước, nước ngoài, các doanh nghiệp và các nhà đầu tư trong lĩnh vực sản xuất xi măng tại Việt Nam.

Phát biểu khai mạc Hội thảo, TS Trần Văn Huynh đã nhấn mạnh, Việt Nam đang đứng trước nhiều thách thức trên lĩnh vực phát triển kinh tế, ngành Xây dựng nói chung và sản xuất vật liệu xây dựng nói riêng cần phải có những bước đột phá trong sản xuất, công nghệ để đưa ra thị trường những sản phẩm thật sự có chất lượng và cạnh tranh về giá cả. Một trong những giải pháp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, hướng đến hiện đại hóa cao và phát triển bền vững trong ngành công nghiệp xi măng chính là sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, đồng thời nâng cao năng lực quản lý vận hành nhà máy của đội ngũ kỹ sư, công nhân. Sản xuất xi măng là ngành sản xuất tiêu tốn nhiều nguyên, nhiên liệu của quốc gia như đá, than đá... đồng thời hoạt động sản xuất xi măng cũng thải ra nhiều chất thải gây ảnh hưởng đến môi trường, thêm vào đó nếu không bảo quản tốt thì chỉ trong một khoảng thời gian ngắn sản phẩm sẽ bị đóng rắn, biến chất gây thiệt hại lớn về kinh tế cho nhà sản xuất. Chính vì thế, những mặt hạn chế như tiêu hao năng lượng lớn, các vấn đề về môi trường mà ngành công nghiệp sản xuất xi măng đang phải đối mặt là những khó khăn rất lớn cần phải được tháo gỡ. Trên thế giới, rất nhiều quốc gia như Nga, Đức, Anh, Trung Quốc... đã áp dụng nhiều chính sách về công nghệ và máy móc tiên tiến, hiện đại để đổi mới ngành công nghiệp sản xuất xi măng. Đặc biệt trong tháng 6 vừa qua, Trung Quốc đã ra lệnh giải thể hơn 2.000 nhà máy sản xuất thép, xi măng và các nhà máy sử dụng năng lượng không hiệu quả nhằm chấm dứt tình trạng lãng phí năng lượng và cải thiện môi trường trong tương lai. Điều đó



Đoàn Chủ tịch Hội thảo

chúng tỏ sự quan tâm rất lớn của các quốc gia trong việc phát triển ngành công nghiệp sản xuất xi măng nói riêng và ngành công nghiệp sản xuất xi măng nói chung.

Cũng tại Hội thảo, những thiết bị công nghệ mới tiết kiệm năng lượng hiệu quả, nguyên lý, cách vận hành, lắp đặt và sử dụng các loại thiết bị này trong các nhà máy mới và cải tạo các nhà máy xi măng cũ đã được các chuyên gia đến từ Polysius (Đức) giới thiệu và phân tích. Những vấn đề mới nhất liên quan đến việc xử lý những nguyên liệu khó xử lý, nhà máy nghiền nhiên liệu đạt hiệu suất cao, nghiền than anthracite bằng máy nghiền đứng... được trình bày khá cụ thể. Đáng chú ý là sản phẩm thiết bị bét đốt Polflame và Prepol SC của Polysius dùng để sử dụng nhiên liệu thay thế và nhiên liệu khó đốt. Ngày nay, việc sử dụng nhiên liệu chất lượng thấp hoặc khó đốt đã trở thành tiêu chuẩn đối với các nhà máy xi măng trên khắp thế giới, hơn nữa việc sử dụng nhiên liệu đi từ sinh khối hoặc chiết xuất từ bã (Residue Derive Fuel - RDF) đã tăng đáng kể và đạt khoảng 10% trên toàn thế giới đối với ngành công nghiệp xi măng. Việc ứng dụng những nhiên liệu này trong ngành công nghiệp xi măng đang được ưu tiên, vì các phần bã có thể có khi đốt các nhiên liệu này sẽ được kết hợp vào clanke xi măng, nhờ đó có thể tránh được việc chôn lấp phế thải. Bét đốt Polflame của Polysius cho phép sử dụng 100% nhiên liệu thay thế tại bét đốt chính, bét đốt này được



Các đại biểu tham dự Hội thảo

thiết kế độc đáo, không chỉ là giải pháp được ưu tiên sử dụng cho nhiên liệu khó đốt như antraxit mà cũng đã được chứng minh là lý tưởng cho nhiên liệu thay thế.

Phát biểu bế mạc Hội thảo, TS Trần Văn

Huynh cảm ơn sự hỗ trợ hợp tác của Polysuis trong việc tổ chức hội thảo nhằm đem đến cho các doanh nghiệp Việt Nam những cái nhìn mới về công nghệ, máy móc tiến tiến và giúp các doanh nghiệp giải đáp những thắc mắc xung quanh việc sử dụng công nghệ, thiết bị mới đem lại hiệu quả cho việc sản xuất và kinh doanh của doanh nghiệp, đồng thời khẳng định, ngành công nghiệp sản xuất xi măng của Việt Nam trong tương lai không xa sẽ đem đến cho thị trường những sản phẩm có chất lượng tốt với giá thành cạnh tranh và việc xuất khẩu xi măng ra thị trường nước ngoài sẽ giúp nền kinh tế của Việt Nam phát triển hơn.

Quyền Anh

## **Nguyên nhân gây nứt và một số biện pháp sửa chữa các công trình cầu bê tông**

Nguyên nhân khiến bề mặt hoặc các công trình cầu bê tông bị nứt thường là do một loạt các vấn đề có liên quan tới thi công: bê tông bị biến dạng hoặc sự hạn chế về chuyên môn và thiếu kinh nghiệm của người thi công. Khi bê tông đang trong giai đoạn đông cứng, thường xuất hiện các lỗ hổng và vết nứt nhỏ, trường hợp này được khắc phục bằng cách trám vá, nhưng nhìn chung không cải thiện được nhiều, do vết nứt xuất hiện từ bên trong kết cấu, nên cho dù đã được xử lý, nhưng vẫn âm thầm phát triển theo thời gian, dần dần sẽ làm cho toàn bộ cốt liệu bị ăn mòn, làm giảm khả năng chịu tải, tuổi thọ và khả năng chống thấm của công trình, gây ảnh hưởng lớn đến ngoại quan của cầu, tuổi thọ sử dụng và nghiêm trọng hơn là mất đi sự an toàn cho người và xe cộ qua lại.

### **1. Nguyên nhân gây nứt kết cấu bê tông**

Nền móng bị biến dạng có thể dẫn tới nứt gãy: do nền móng không chắc hoặc tính năng cơ giân kém, trong kết cấu sinh ra ứng suất kéo, khi ứng suất kéo vượt quá giới hạn sẽ dẫn tới đứt gãy.

Cốt thép bị ăn mòn gây nứt gãy: Do độ dày của lớp bê tông bảo vệ cốt thép mỏng, đặc biệt là bê tông không được đầm chặt, nguyên tố Cl-trong môi trường tự nhiên và oxy trong môi trường nước thâm nhập vào bê tông khiến cho cốt thép bị gỉ, diện tích bị gỉ ngày càng lan rộng, cộng thêm tải trọng đè nặng lên bê tông mỗi ngày, làm cho bê tông nứt gãy.

Chất lượng vật liệu thi công cũng gây ra nứt gãy: bê tông là hỗn hợp gồm xi măng, cát, cốt liệu, nước, phụ gia. Nếu vật liệu sử dụng trong bê tông không đạt chất lượng, thì cũng có thể khiến cho kết cấu nhanh chóng bị nứt gãy.

Chất lượng công nghệ thi công làm nứt gãy: Trong quá trình đổ kết cấu bê tông, chế tạo cấu kiện, vận chuyển, tập hợp và lắp ghép, nếu công nghệ thi công không phù hợp, chất lượng thi công kém, dễ xảy ra các loại nứt gãy ngang dọc đan chéo nhau, bê tông cũng mất đi tính liên kết, gây ra nứt gãy.

Thi công xử lý vết nứt không đúng cách cũng gây ra nứt gãy: Trong quá trình đổ các tầng, các đoạn bê tông, nếu đoạn đầu tiên xử lý

không tốt, thậm chí cả trong thi công xử lý vết nứt đều dễ xuất hiện hiện tượng nứt gãy ở những điểm liên kết giữa bê tông cũ và mới.

## **2. Phương pháp sửa chữa**

Trước khi tiến hành sửa chữa cầu đã bị nứt, cần tìm nguyên nhân gây nứt và tính năng của kết cấu chịu lực, căn cứ vào đó lựa chọn phương pháp sửa chữa phù hợp nhất, có 3 phương pháp sửa chữa thường gặp như sau:

### **2.1. Sửa chữa nứt gãy bằng phương pháp xẻ rãnh**

Phương pháp này chỉ phù hợp đối với những vết nứt có độ rộng khoảng 0,5mm, chọn vật liệu theo tỷ lệ phần trăm: nhựa Epoxy: 10; cao su sunfua: 3; xi măng: 12,5; cát: 28 để tiến hành xử lý. Sau khi cát được phơi khô, xi măng, nhựa epoxy, cao su sunfua được sử dụng theo đúng tỷ lệ đưa vào trộn, sau khi đã được trộn đều, lấy một lượng axêton (khoảng 0,4kg) đậm đặc đổ vào số lượng vữa đã trộn, trộn đều và đổ vào các vết nứt bê tông trên cầu đã được đục rãnh sẵn, xử lý sạch và làm khô. Thời gian thi công tính từ lúc vữa được trộn và đổ vào toàn bộ các vết nứt vào khoảng 30 phút. Sau khi vữa được đổ vào các vết nứt, nhanh chóng dùng vải hoặc bao tải phủ lên những vết nứt đã xử lý đó trong 2 giờ, sau đó mới dưỡng hộ bằng nước.

### **2.2. Sửa chữa nứt gãy bằng phương pháp bơm vữa áp lực thấp**

Phương pháp bơm vữa áp lực thấp chỉ thích hợp với những vết nứt có độ rộng từ 0,2mm – 0,3mm. Trình tự sửa chữa được thực hiện như sau: làm sạch vết nứt - thử nghiệm nguyên nhân rò rỉ - chuẩn bị vữa để bơm - bơm vữa áp lực thấp - bơm 2 lần - làm sạch bề mặt.

Trong trường hợp có nhiều vết nứt, trước tiên dán loại vải thường dùng trong y tế lên trên vị trí vết nứt, tiếp đến dùng một bàn chải nhỏ nhúng thấm dấm bòn và quét qua lại trên tấm vải đó đến khi bịt kín toàn bộ các vết nứt, sau 10 phút, bóc tấm vải, khe nứt sẽ hiện ra, dán miếng vết nứt và bơm vữa phủ kín. Khi vữa đã đông cứng, xung quanh vết nứt có thể vẫn còn kẽ hở, nên phải bơm vữa bịt kín lại thêm lần nữa, để đảm

bảo các vết nứt gãy được xử lý triệt để. Thông thường, sau 2 hôm miếng vết nứt được dán người ta mới tiến hành đổ vữa, nếu nhiệt độ thời tiết cao, chỉ cần nửa ngày là có thể đổ vữa.

### **2.3. Sửa chữa nứt gãy bằng phương pháp che đậy bề mặt**

Đây là một loại nứt gãy hết sức nhỏ, thường vết nứt trên bề mặt chỉ rộng khoảng 0,2mm, theo các chuyên gia, phương pháp che đậy bề mặt khá thích hợp để thực hiện sửa chữa vết nứt bê tông loại này, tùy từng hoàn cảnh và từng công trình xây dựng mà chọn dùng những vật liệu khác nhau, trong đó, người ta thường dùng vật liệu chống thấm có tính đàn hồi, xi măng polyme hoặc màng polyme mỏng... Trước khi thi công, dùng một bàn chải sắt chà lên bề mặt của bê tông với mục đích loại bỏ các vật bám trên bề mặt, sau đó dùng nước rửa sạch và để thật khô, dùng nhựa tổng hợp nhân tạo đổ vào các kẽ nứt trên bề mặt bê tông và cuối cùng là dùng vật liệu chuyên dụng quét lên trên bề mặt vết nứt.

## **3. Những trường hợp nứt gãy thường gặp**

Hiện tượng nứt gãy cầu ở Trung Quốc xảy ra dưới nhiều hình thức khác nhau, nhưng chủ yếu căn cứ vào tình hình thực tế để giải quyết. Trong bài viết này, tác giả muốn thảo luận và chia sẻ về những loại hình nứt gãy thường gặp, nguyên nhân, kinh nghiệm xử lý và hiệu quả.

Đối với loại cầu vòm, chủ yếu tồn tại những khuyết điểm là khi công trình đã hoàn thành và tiến hành tháo dỡ giá đỡ khung vòm, thì phát hiện tại 2 đường biên vòm và chân vòm có vết lồi lõm và bị rỗ, thậm chí có cả những vết nứt dọc. Kể cả trong quá trình thi công xử lý nứt gãy ở các vị trí liên kết bê tông cũ và bê tông mới, tình trạng này cũng thường xảy ra.

Phân tích nguyên nhân dẫn tới nứt gãy: nguyên nhân chủ yếu làm nứt gãy là do trong quá trình đổ bê tông tại điểm chân của khung vòm, do độ nghiêng quá lớn, luôn trong tình trạng dễ sập đổ, khiến cho bê tông bị chấn động, làm toàn bộ cầu xuất hiện lỗ rỗng và bị rỗ. Một nhân nguyên nữa là do cốt thép ở chân



vòm gia cố quá dày, khi thi công, khoảng cách giữa cốt thép không được kiểm soát tốt, cốt liệu bê tông không đồng đều dẫn đến nứt gãy. Hay một nguyên nhân khác là do độ nghiêng quá lớn, trong quá trình thi công xử lý vết nứt tại điểm thấp nhất của chân vòm, cộng thêm tác động rung chấn, khiến xi măng luôn trong tình trạng hướng chảy xuống dưới, làm cốt liệu hở ra, như vậy sẽ làm cho sự tiếp xúc giữa bê tông cũ và mới không tốt và gây ra nứt gãy. Đối với loại cầu có chiều ngang rộng khoảng 23,4m, do sự thay đổi của thời tiết và co ngót nên tình trạng nứt gãy theo chiều dọc rất dễ xảy ra.

Thông qua những phân tích nguyên nhân ở trên, có thể chọn ra một số những phương pháp cụ thể để xử lý nứt gãy như sau:

### 3.1. Xử lý vết rỗ và lỗ hổng

Dùng phương pháp xẻ rãnh để xử lý vết rỗ và lỗ hổng ở chân vòm. Người ta đục rãnh, đục đến khi tới cuối điểm nứt thì dừng lại, tại điểm tiếp xúc giữa điểm cuối vết nứt đã được đục và điểm bê tông còn nguyên vẹn phải được làm sạch. Theo kế hoạch sửa chữa nứt gãy bằng phương pháp truyền thống là dùng vữa epoxy điền đầy, giúp cho kết cấu cốt thép liên kết với nhau chặt chẽ hơn. Nhưng do mức độ khó trong thi công, cùng với yêu cầu về tính bền của vật liệu xử lý vết nứt và màu sắc ngoại quan, cuối cùng người ta đã chọn một loại vật liệu gia cố đặc biệt, vật liệu này do một công ty chuyên kinh doanh vật liệu sửa chữa cầu đường sản xuất, thành phần chủ yếu là xi măng, cát thạch anh, sợi nhân tạo và một loại chất lỏng chuyên xử lý bề mặt. Để đạt hiệu quả cao trong xử lý, trước tiên phải làm sạch bề mặt bê tông, sử dụng vật liệu gia cố đặc biệt theo tỷ lệ đã quy định, dùng nước để trộn đều, quét đều một lớp chất lỏng lên bề mặt bê tông, tiếp đến là dùng vật liệu gia cố đặc biệt đổ vào vết nứt, độ dày của mỗi lần đổ là 2cm. Như vậy, mỗi lần đổ vật liệu gia cố đặc biệt có độ dày 2cm là lại quét một lớp chất lỏng lên bề mặt, làm như vậy cho đến khi bề mặt đạt tiêu chuẩn sửa chữa thì thôi. Thông qua các thử nghiệm và so sánh cho

thấy, vữa epoxy có tính năng vượt trội hơn hẳn so với các vật liệu chuyên sửa chữa cầu đường khác, đặc biệt về khía cạnh màu sắc ngoại quan, giữa bê tông cũ và mới gần như không có sự khác biệt.

### 3.2. Xử lý vết nứt dọc

Vết nứt dọc tại chân vòm có thể nói không ảnh hưởng tới kết cấu. Nhưng để phòng tránh hiện tượng thấm và cốt sắt bị ăn mòn, người ta thường sử dụng phương pháp đổ keo hóa học vào vết nứt. Được thực hiện theo các bước: chuẩn bị thi công - kiểm tra và xác định vị trí vết nứt - khoan lỗ - làm sạch - kiểm tra bằng khí nén (hoặc áp lực nước) - cài đặt các nút điều khiển, liên kết với máy bơm vữa - bơm vữa - làm sạch hiện trường thi công - nghiệm thu.

### 3.3. Thi công mối nối

Để tiến hành thi công mối nối ở chân vòm, người ta thường dùng biện pháp xẻ rãnh bề mặt bê tông từ trên xuống dưới theo hình chữ V, đục mối nối sâu 20 - 30cm, rộng 15- 20cm, phương pháp xử lý rãnh và đổ vữa giống như các phương pháp ở trên.

### 4. Kết luận

Tình trạng nứt gãy kết cấu cầu là một hiện tượng xảy ra khá phổ biến, không những làm giảm tính năng chống thấm, mà còn gây ảnh hưởng tới tính năng, tuổi thọ sử dụng của cầu, thậm chí còn làm cho kết cấu cốt thép của cầu dễ bị ăn mòn, giảm tuổi thọ của vật liệu và khả năng chịu tải của cầu. Do đó, trong quá trình thực hiện phải chấp hành yêu cầu thi công đúng quy trình, quy phạm, hạn chế xảy ra nứt gãy bê tông ở mức cao nhất; đối với trường hợp vết nứt bê tông đã xảy ra, cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng, chọn biện pháp tiến hành xử lý phù hợp, đồng thời, trong thi công, phải có những biện pháp phòng ngừa nứt gãy mới xuất hiện và ngăn chặn vết nứt cũ phát triển, phải đảm bảo kết cấu của cầu luôn trong trạng thái an toàn và ổn định.

**Cao Kiếm**

*Nguồn: Tạp chí XD Trung Quốc số 8/2010*

**ND: Bích Ngọc**

## **Những khó khăn và biện pháp giải quyết tình trạng ùn tắc giao thông ở thành phố Bắc Kinh - Trung Quốc**

Giảm ùn tắc giao thông là yêu cầu tất yếu để đảm bảo và thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển, cải thiện đời sống dân sinh, và cũng là chức trách quan trọng của chính quyền thành phố Bắc Kinh. Trong bản dự thảo “Biện pháp tổng hợp giải quyết ùn tắc giao thông” của chính quyền nhân dân thành phố Bắc Kinh đã đề xuất ưu tiên phát triển giao thông công cộng, đẩy mạnh xây dựng hạ tầng giao thông đô thị, điều chỉnh mức thu phí đỗ xe tại các khu vực trọng điểm trong thành phố. Đồng thời, để giải quyết mâu thuẫn giữa số lượng xe riêng tăng nhanh và phương tiện giao thông công cộng phát triển chậm, cần thay đổi mô hình phát triển giao thông thành phố Bắc Kinh. Trong báo cáo thường kỳ của Sở Giao thông thành phố Bắc Kinh có đề xuất việc tiếp tục thực hiện biện pháp quản lý lưu lượng giao thông tại các khu vực trọng yếu vào giờ cao điểm trong ngày là cần thiết. Tuy nhiên trong thời gian tới trong trong dài hạn, các biện pháp nói trên vẫn chưa đủ để có thể giải quyết được nạn ùn tắc giao thông của thành phố Bắc Kinh, cho nên cần có thêm những giải pháp khác.

### **1. Giảm ùn tắc giao thông là một nhiệm vụ lâu dài và đầy cam go**

Tình trạng ùn tắc giao thông là một khó khăn lớn khó tránh khỏi trong công cuộc phát triển của các thành phố lớn. Mức độ ùn tắc giao thông của mỗi thành phố thường có liên quan đến hình thái không gian và quy mô của thành phố đó. Thành phố Bắc Kinh hiện nay có khoảng 20 triệu dân, số lượng xe xấp xỉ 4,2 triệu chiếc, mỗi năm số xe lại tăng thêm 500.000 chiếc. Bên cạnh đó, bố cục không gian của thành phố Bắc Kinh xoay quanh trung tâm thành phố là Tử Cấm Thành vẫn được giữ nguyên. Theo thời gian, hai yếu tố này đã khiến cho thành phố Bắc Kinh phải đối mặt với những

thách thức về vấn đề giao thông và những khó khăn trong việc giải quyết ùn tắc giao thông.

### **1.1. Đặc điểm giao thông của thành phố lớn và các thành phố khác không tương đồng, lưu lượng giao thông khu vực trung tâm quá lớn**

Hệ thống phục vụ công cộng chủ yếu của Bắc Kinh như cơ quan hành chính, trung tâm thương mại, ngân hàng, bệnh viện,... đều tập trung ở khu vực trung tâm thành phố, là nơi thu hút số lượng xe và người rất đông. Không gian khu vực trung tâm có hạn cộng với lưu lượng phương tiện hướng vào khu vực trung tâm thành phố ngày càng tăng, đặc biệt là số lượng xe hơi tăng lên đã gây khó khăn cho việc điều hoà mối quan hệ cung và cầu. Do đó có thể thấy, nếu chính quyền thành phố Bắc Kinh tiếp tục mở rộng mô hình tổ chức thành phố hiện nay thì càng khiến cho lưu lượng giao thông khu vực trung tâm thành phố tăng cao, hơn nữa số lượng đường giao thông và bãi đỗ xe còn hạn chế, nên nếu chỉ dựa vào biện pháp tổ chức giao thông thì không thể giải quyết được vấn đề ùn tắc giao thông.

### **1.2. Xe hơi ở Bắc Kinh phát triển vượt mức phương tiện giao thông công cộng, người dân có thói quen sử dụng xe hơi**

Thói quen đi lại của cư dân thành phố cần một quá trình đào tạo và thích ứng. Tại các nước châu Âu, Singapore, Nhật Bản, hầu hết phương tiện giao thông công cộng đều phát triển trước xe hơi, người dân thành thị đã có thói quen sử dụng phương tiện giao thông công cộng, mặc dù hiện nay đời sống người dân ở mức cao nhưng tỉ lệ người dân lựa chọn phương tiện giao thông công cộng vẫn ở mức 60% trở lên. Từ năm 1997 đến nay, số lượng xe cơ giới ở Bắc Kinh đã tăng thêm 3 triệu xe. Khi xảy ra vấn đề ùn tắc giao thông nghiêm trọng, từ sau

năm 2004, chính quyền thành phố đã nỗ lực ban hành nhiều chính sách về quỹ đạo giao thông, cộng với chu kỳ xây dựng, nhưng phải sau vài năm nữa những nỗ lực này mới phát huy tác dụng, thời cơ tốt nhất để rèn luyện thói quen lựa chọn sử dụng phương tiện đi lại đã qua, thách thức về định hướng thói quen sử dụng phương tiện giao thông ngày càng lớn.

### **1.3. Xe hơi phát triển và việc mở rộng làn đường cho xe cơ giới đã chiếm không gian của người đi xe đạp và đi bộ, xu hướng lựa chọn xe hơi đang tăng nhanh**

Làn đường dành cho xe đạp luôn nhỏ hơn làn đường dành cho xe hơi, gần như không gây ảnh hưởng đến môi trường. Tại nhiều nước trên thế giới, để giảm ùn tắc giao thông, người ra đã khởi xướng sử dụng xe đạp, phương pháp này vừa kinh tế lại đạt hiệu quả. Hiện nay, làn đường dành cho người đi xe đạp ở Bắc Kinh đã bị chiếm dụng làm điểm đỗ xe hơi, môi trường giao thông dần xuống cấp, tỉ lệ sử dụng xe đạp giảm từ 38,4% năm 2000 xuống 18,1% năm 2009. Phương tiện xe đạp suy thoái nhường chỗ cho xe hơi tăng trưởng, tỉ lệ sử dụng xe hơi từ 23,2% năm 2000 tăng lên 34% năm 2009, thách thức về giảm ùn tắc giao thông lớn hơn. Nguy hiểm hơn nữa là số lượng xe hơi của cá nhân tăng mạnh đã khiến cho thảm họa ô nhiễm không khí gia tăng, thực trạng này góp phần lớn đốc thúc người dân thành phố loại bỏ xe đạp mà lựa chọn sử dụng xe hơi riêng, từ đó hình thành vòng luẩn quẩn về giải quyết ùn tắc giao thông.

### **1.4. Bắc Kinh còn nhiều đường ngõ, điều này đã phá hỏng tính hệ thống của mạng lưới đường giao thông, khoảng cách giữa các con đường quá lớn, mật độ đường giao thông thấp, lưu lượng giao thông quá tập trung**

Kết cấu cơ bản của đường phố Bắc Kinh vẫn tồn tại nhiều ngõ phố do lịch sử để lại. Theo kinh nghiệm tổ chức giao thông của các thành phố lớn trên thế giới, mật độ giao thông ở các thành phố càng lớn thì càng đòi hỏi hệ thống

đường mật độ cao. Mạng lưới đường sá của các thành phố lớn trên thế giới khá dày đặc, khoảng cách giữa các con đường chưa đến 100m, hệ thống giao thông như vậy rất có lợi cho người đi bộ, đi xe đạp và các phương tiện cơ giới. Khoảng cách giữa các con đường ở Bắc Kinh thường vào khoảng 400m, thậm chí lớn hơn, thiếu hệ thống đường nhánh. Mạng lưới đường giao thông mật độ thấp rất bất lợi đối với công tác giảm ùn tắc giao thông.

Vì vậy, giảm ùn tắc giao thông là một nhiệm vụ lâu dài, trong báo cáo thường kỳ có đưa ra biện pháp tổng hợp tuy có thể giải quyết khó khăn trước mắt, nhưng không thể giải quyết triệt để vấn đề. Từ bài học kinh nghiệm về tính phức tạp và lâu dài trong vấn đề giao thông của thành phố Bắc Kinh, về việc ban hành các biện pháp giảm ùn tắc giao thông, Nhà nước cần hỗ trợ thành phố Bắc Kinh lựa chọn các biện pháp có hiệu quả cao hơn.

### **2. Đẩy mạnh thực hiện chế độ quản lý giao thông và quản lý nhu cầu giao thông**

Thực hiện quản lý nhu cầu giao thông là biện pháp hiệu quả và tất yếu của các thành phố lớn trên thế giới khi đối phó với vấn đề giao thông, thông qua điều tiết nhu cầu đi lại của các xe hơi cá nhân, khuyến khích nhân dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, xe đạp điện, xe đạp và đi bộ để tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường và giảm ùn tắc giao thông. Các ban ngành có liên quan của thành phố Bắc Kinh cần đẩy mạnh nghiên cứu và thực hiện các biện pháp quản chế và quản lý nhu cầu giao thông của thành phố.

#### **2.1. Tăng mức thu phí đỗ xe tại khu vực trung tâm thành phố**

Mức thu phí đỗ xe tại khu vực trung tâm thành phố Bắc Kinh thấp hơn mức thu phí đỗ xe của các thành phố khác như Thượng Hải, Quảng Châu và mức thu phí đỗ xe của các thành phố cùng tương đương của nước ngoài. Ví dụ ở khu vực trung tâm thành phố Thượng Hải, phí đỗ xe từ 15-20 NDT/giờ, phí đỗ xe ở Đông Kinh - Nhật Bản quy đổi vào khoảng 40-

100 NDT/giờ, tại thành phố Sít-nê - Úc là 40-60 đô la Úc, tại Hồng Kông là 20-30 đô la Hồng Kông, tại thành phố Amsterdam – Hà Lan là 5-10 EUR. Để giảm thiểu số lượng người dân lái xe vào khu vực trung tâm thành phố, chính quyền cần chỉ đạo người dân chuyển đổi xe sử dụng phương tiện giao thông công cộng ở ngoài khu vực trung tâm. Thành phố Bắc Kinh cần nghiên cứu mở rộng biên độ của mức thu phí đỗ xe giữa các khu vực khác nhau, nâng cao mức thu phí đỗ xe tại khu vực trung tâm thành phố, đồng thời dùng số tiền thu được để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giao thông đô thị.

### **2.2. Tăng cường quản lý tuyến đường dành riêng cho cảnh sát giao thông, phát huy vai trò của tuyến đường này**

Tuyến đường dành riêng cho cảnh sát giao thông vừa đảm bảo cho xe cảnh sát giao thông lưu thông thuận tiện, trong những tình huống đặc biệt, nó còn là lối thoát khẩn cấp và lối đi dành riêng cho các quan chức cấp cao trong nước và các lãnh đạo, quan khách quốc tế. Áp dụng các biện pháp hiệu quả tăng cường xây dựng và quản lý tuyến đường dành riêng là việc làm cấp thiết đảm bảo phân chia tuyến đường một cách công bằng, thúc đẩy giao thông công cộng phát triển và góp phần giảm ùn tắc giao thông. Để nâng cao hiệu quả của tuyến đường dành riêng có thể căn cứ vào mật độ vận hành của các xe cảnh sát giao thông, nên dành khoảng đường đủ cho loại xe khách 20 chỗ có thể lưu thông.

### **2.3. Nghiên cứu thực hiện thu phí ùn tắc giao thông**

Dùng biện pháp kinh tế để điều chỉnh nhu cầu giao thông tại các khu vực trung tâm của thành phố sẽ mang lại hiệu quả rõ rệt. Hiện nay, việc thu phí ùn tắc giao thông đối với các loại xe cơ giới đi vào khu vực trung tâm thành phố ở các nước trên thế giới ngày càng phổ biến và có xu hướng mở rộng, đây là một biện pháp hiệu quả nhằm đảm bảo công bằng xã hội và sử dụng tài nguyên hợp lý. Năm 2003, thành phố Luân Đôn - thủ đô của Vương Quốc Anh đã

thực hiện thu phí ùn tắc khu vực trung tâm, mỗi xe khi vào trung tâm phải đóng 5 bảng Anh, sau này điều chỉnh tăng lên thành 8 bảng Anh. Sau khi thực hiện chế độ thu phí ùn tắc, mức độ ùn tắc giao thông năm 2006 ở Luân Đôn cơ bản không tăng so với năm 2003, giảm được số lượng xe hơi đi vào khu vực trung tâm. Do đó chính quyền thành phố Bắc Kinh nên sớm nghiên cứu biện pháp thu phí ùn tắc giao thông và các biện pháp đồng bộ.

### **2.4. Giảm tốc độ tăng trưởng xe hơi, thực hiện quản lý tổng số lượng xe hơi**

Tốc độ tăng trưởng xe hơi của thành phố Bắc Kinh đã vượt qua con số 500.000 xe/năm, nếu không tăng cường quản lý thì các biện pháp tổng hợp được đề ra trong báo cáo công tác thường kỳ sẽ mất hiệu lực. Vì vậy, tăng cường quản lý việc cấp biển số cho xe hơi là hết sức cần thiết. Thành phố Bắc Kinh cần nghiên cứu thống nhất thực hiện biện pháp quản lý cấp phép đỗ xe và giấy đăng ký xe, ngăn chặn hiện tượng người dân sống trong khu vực trung tâm thành phố mượn vị trí đỗ xe khu vực ngoại ô để đăng ký xe. Đồng thời căn cứ vào tiến độ xây dựng giao thông công cộng, nghiên cứu đề ra chỉ tiêu khống chế số lượng xe hơi tăng lên hàng năm. Khi cần có thể áp dụng biện pháp đấu giá biển số xe như các thành phố Thượng Hải, Singapore, Hồng Kông để hạn chế số lượng xe tư nhân tăng lên.

### **2.5. Bãi bỏ thu phí đường cao tốc để tạo sự thuận lợi cho hoạt động giao thông giữa khu đô thị mới và khu vực trung tâm thành phố**

Việc thu phí đường cao tốc nối liền giữa khu đô thị mới và khu trung tâm thành phố để hạn chế tốc độ phát triển của khu vực đô thị mới, gây bất lợi cho việc kéo dài chức năng của khu trung tâm thành phố, tăng nguy cơ ùn tắc giao thông khu vực trung tâm thành phố. Bãi bỏ thu phí đường cao tốc để thu hút người dân chuyển ra khu đô thị mới, mở rộng chức năng khu vực trung tâm, thúc đẩy thay đổi mô hình không gian phát triển đô thị. Việc thu phí đường vành

đai 5, vành đai 6 khiến cho số lượng xe đi qua trung tâm thành phố để tránh trạm thu phí tăng cũng khiến cho tình trạng ùn tắc càng trở nên nghiêm trọng. Do đó, kiến nghị thay thế biện pháp thu phí đường vành đai bằng các biện pháp tăng thuế nhiên liệu hoặc tăng các khoản phụ phí để bù đắp, giải quyết mâu thuẫn về thiếu vốn xây dựng đường giao thông, hơn nữa việc tăng thuế nhiên liệu còn có thể góp phần tăng chi phí sử dụng xe hơi, giảm tần suất sử dụng xe hơi.

### **2.6. Tiếp tục nghiên cứu định vị phương tiện taxi**

Phương tiện xe taxi phát triển phụ thuộc vào sự phát triển của giao thông công cộng. Ở nhiều nước trên thế giới, xe taxi chủ yếu phục vụ cho khách du lịch hoặc một số nhóm đối tượng đặc thù, do đó số lượng phương tiện taxi tương đối ít. Hiện nay, số lượng xe taxi ở Bắc Kinh đã vượt qua con số 60.000 xe. Do mức giá đi lại bằng taxi tương đối thấp, nên loại phương tiện này đã trở thành khá phổ biến của người dân, chiếm diện tích đường giao thông khá lớn và đang tiếp tục tăng lên. Đồng thời, do số lượng xe taxi rất đông, mức độ cạnh tranh giữa các hãng taxi khá kịch liệt đã làm tăng nguy cơ ô nhiễm không khí và ùn tắc giao thông. Cùng với sự phát triển của hạ tầng giao thông, phương tiện giao thông công cộng và xe điện, chính quyền các cấp càng cần tiếp tục nghiên cứu định vị phát triển phương tiện taxi, nghiên cứu các đối sách tương ứng, tách biệt đẳng cấp giữa phương tiện taxi và phương tiện giao thông công cộng, phòng tránh sự trùng lặp các nhóm đối tượng phục vụ.

### **3. Cải thiện hạ tầng giao thông, hoàn thiện hệ thống giao thông cho người đi bộ và xe đạp**

Đi bộ và xe đạp là một phần quan trọng tạo nên phương tiện “giao thông xanh”, là sự hỗ trợ quan trọng thúc đẩy giao thông đô thị phát triển bền vững. Lối đi dành cho người đi bộ và xe đạp chỉ chiếm 1/30 không gian so với xe hơi, với không gian giao thông hữu hạn như hiện nay

của thành phố Bắc Kinh thì phương thức tham gia giao thông này là biện pháp sử dụng không gian hiệu quả nhất. Nhưng mấy năm qua, tỉ lệ sử dụng xe đạp và số người đi bộ giảm xuống rõ rệt. Chính quyền thành phố Bắc Kinh cần áp dụng các biện pháp thiết thực, tiếp tục hoàn thiện pháp luật pháp quy, kết hợp với chức năng, bố cục không gian và lộ trình giao thông đô thị, tăng cường xây dựng hệ thống giao thông dành cho người đi bộ, xe đạp, tích cực phát huy lợi thế của phương thức đi bộ và xe đạp khi di chuyển trong các lộ trình ngắn nhằm giảm thiểu ùn tắc giao thông.

### **3.1. Mở rộng lối đi cho xe đạp trong các khu nhà ở**

Với đặc điểm nhiều khu dân cư tập trung, nhiều ngõ phố, chính quyền thành phố Bắc Kinh cần nghiên cứu chính sách khuyến khích về tài chính và có đối sách cụ thể cho các phương tiện giao thông thô sơ lưu thông trong các khu nhà ở để tạo sự thuận tiện cho người dân đi bộ và xe đạp. Đồng thời, xây dựng nhiều cầu vượt và đường hầm cho người đi bộ để người dân đi lại thuận tiện và an toàn. Những biện pháp này phải do Trung ương, các cấp lãnh đạo triển khai thực hiện thí điểm, chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thúc đẩy phát triển giao thông xanh.

### **3.2. Bãi bỏ các bãi đỗ xe chiếm dụng lối đi dành cho xe đạp, cải thiện điều kiện giao thông cho phương tiện xe đạp**

Có thể thông qua phương thức thu phí cao để giảm bớt nhu cầu xe hơi chiếm dụng lối đi dành cho xe đạp, khi đủ điều kiện nên loại bỏ bãi đỗ xe chiếm dụng lối đi dành cho xe đạp. Để đáp ứng nhu cầu đỗ xe tạm thời, nên học tập thông lệ quốc tế để xây dựng biểu giá đồng thời nâng cao tiêu chuẩn thu phí, phòng ngừa phương tiện giao thông có tác động tiêu cực đến môi trường, chiếm dụng lối đi của các phương tiện giao thông xanh.

### **3.3. Ra sức phát triển loại hình xe đạp công cộng cho thuê để thuận tiện cho việc đi lại của người dân**

Hệ thống xe đạp công cộng là phương thức chuyển tiếp và bổ sung của giao thông công cộng. Thành phố Paris, Pháp và một số thành phố phía Nam Trung Quốc đã đạt được hiệu quả nhất định, chỉ riêng 50.000 xe đạp công cộng mỗi ngày phục vụ cho 210.000 lượt người đi lại. Chính quyền thành phố Bắc Kinh cần thay đổi mô hình quản lý xe đạp công cộng hiện nay, nên ứng dụng các kỹ thuật quản lý xe đạp công cộng thông minh, kết hợp với bố cục lộ trình giao thông và trạm giao thông công cộng, bố trí khoa học các điểm cho thuê xe đạp công cộng, mở rộng phạm vi để thuận tiện cho người dân thuê dùng và trả xe.

### **3.4. Bố trí các trạm nạp điện cho xe đạp điện để thuận tiện cho người dân sử dụng xe đạp điện**

Khi xã hội già hoá ngày càng đến gần, tỉ lệ sử dụng xe đạp điện có xu hướng tăng mạnh. Xe đạp điện là loại phương tiện không gây ô nhiễm môi trường, được nhà nước khuyến khích sử dụng. Do đó, nhà nước và chính quyền cần hỗ trợ và có nhiều chính sách ưu đãi về phân chia lối đi, chỗ đỗ xe, quản lý giao thông,... đối với loại phương tiện này. Khi có điều kiện có thể phát triển loại hình cho thuê xe đạp điện.

## **4. Tăng cường lập và quản lý thực hiện quy hoạch**

Giảm ùn tắc giao thông là một công việc phức tạp, có liên quan mật thiết với công tác xây dựng hạ tầng giao thông, bố cục phát triển không gian đô thị,... do đó việc phát huy tối đa vai trò điều chỉnh của quy hoạch đô thị, thực hiện bố cục hợp lý giữa giao thông đô thị và chức năng đô thị, bố trí hài hoà kết cấu không gian đô thị là hết sức quan trọng.

### **4.1. Chú trọng thiết lập quy hoạch hệ thống giao thông tổng hợp đô thị, phân chia hợp lý tài nguyên giao thông**

Quy hoạch hệ thống giao thông tổng hợp đô thị và quy hoạch xây dựng đô thị có mối liên hệ mật thiết, vì vậy, Sở Quy hoạch thành phố cần bám sát mục tiêu phát triển tổng thể đô thị, thực hiện thống nhất bố cục quy hoạch hạ tầng giao

thông, xử lý tốt mối quan hệ giữa phát triển đô thị và quy hoạch giao thông đô thị.

### **4.2. Ngăn chặn hiện tượng mở rộng trung tâm thành phố thiếu trật tự**

Chính quyền thành phố Bắc Kinh cần nhanh chóng chuyển đổi mô hình phát triển không gian đô thị. Dưới sự chỉ đạo của quy hoạch tổng thể đô thị, đẩy mạnh xây dựng đô thị mới, gián bớt dân số và một số cơ quan tập trung ở khu vực trung tâm ra ngoại ô, đề xuất mô hình sử dụng đất tổng hợp, cân bằng giữa việc làm và cư trú, hoàn thiện hạ tầng cho khu đô thị mới để giảm bớt hoạt động đi lại giữa đô thị mới và khu trung tâm thành phố.

### **4.3. Trên cơ sở bố cục quy hoạch tổng thể đô thị, tiếp tục tăng cường xây dựng và thống nhất quy hoạch hệ thống giao thông khu vực trọng điểm trung tâm thành phố**

Trong quá trình đầu tư xây dựng khu vực trọng điểm trung tâm thành phố cần tăng cường vai trò hỗ trợ và chỉ đạo của quỹ đạo giao thông, thực hiện chuyển đổi từ kết cấu giao thông truyền thống sang mô hình kết hợp giữa giao thông công cộng và xe đạp, tránh hình thành khu vực ùn tắc giao thông mới.

### **4.4. Tăng cường nghiên cứu quy hoạch khu vực trọng điểm và hệ thống giao thông mới**

Để đáp ứng yêu cầu về bảo vệ khu vực thành cổ và khu trọng điểm Bắc Kinh, chính quyền thành phố cần nhanh chóng nghiên cứu quy hoạch xây dựng đường hầm để giảm bớt lưu lượng xe hơi trên mặt đất. Để giảm bớt ảnh hưởng đối với môi trường đô thị, khuyến khích các phương tiện giao thông có độ ồn thấp, bán kính chuyển hướng nhỏ, khả năng leo dốc tốt, cần nhanh chóng làm tốt công tác lập quy hoạch và dự trữ không gian.

## **5. Thực hiện các biện pháp ngày không xe, chênh lệch giờ làm và tìm việc gần chỗ ở**

Muốn giải quyết ùn tắc giao thông không những cần xây dựng phần cứng là hạ tầng giao thông để đáp ứng nhu cầu đi lại, quan trọng hơn là kịp thời tiến hành thiết kế và ứng dụng phần

mềm chi phí thấp. Thực hiện quản lý đô thị, hình thành văn hoá giao thông mới, chiếm diện tích ít, phương tiện giao thông xanh ít khí thải, kêu gọi người dân tích cực hưởng ứng, quan tâm đến vấn đề giao thông của thành phố Bắc Kinh, đồng thời áp dụng các biện pháp giảm ùn tắc giao thông gắn liền với bản thân, gia đình và đơn vị công tác.

### **5.1. Thực hiện biện pháp chênh lệch thời gian đi làm là biện pháp giảm ùn tắc giao thông phổ biến ở nhiều nước**

Tuy nhiên những cơ quan và đơn vị trực tiếp phục vụ nhân dân như cơ quan quản lý nhà đất, công an, cơ quan quản lý xuất nhập cảnh, trường học, bệnh viện, công ty cấp nước, điện, ga, nhiệt... vẫn phải đi làm theo thời gian trước đây để tiện phục vụ cho người dân.

### **5.2. Kêu gọi người dân chuyển đổi công việc đến gần nơi cư trú là một biện pháp giảm ùn tắc giao thông rất hiệu quả**

Theo kinh nghiệm nước ngoài, những đối tượng thu nhập càng thấp thì càng không đủ khả năng chi trả chi phí giao thông, và có xu hướng tìm kiếm việc làm gần chỗ ở. Để thuận tiện cho các đối tượng thu nhập thấp tìm kiếm việc làm gần chỗ ở, giảm bớt việc đi lại xa, chính quyền thành phố và các cơ quan chức năng cần thiết lập các chính sách tương ứng, cho phép các đối tượng thụ hưởng chế độ nhà kinh tế giá rẻ, nhà cho thuê giá rẻ đối nhà ở.

### **5.3. Từng bước gia tăng số ngày triển khai hoạt động ngày không xe, mở rộng**

### **phạm vi hoạt động, làm phong phú nội dung hoạt động**

Tuyên truyền phổ biến biện pháp và chính sách ưu tiên phát triển giao thông công cộng, dân dắt người dân thay đổi thói quen đi lại. Việc kêu gọi người dân nhiệt tình tham gia hoạt động ngày không xe, đẩy mạnh phát triển giao thông xanh là rất thiết thực. Các cán bộ lãnh đạo cần có kế hoạch mở rộng và phát huy vai trò của mình, hình thành xu hướng giao thông mới.

Tóm lại, muốn giải quyết vấn đề ùn tắc giao thông của thành phố Bắc Kinh cần phải triển khai thực hiện các biện pháp giải quyết trước mắt, đồng thời lập quy hoạch đồng bộ lâu dài; vừa chú trọng tăng cường xây dựng đường sá, cung cấp giao thông công cộng, vừa từng bước quản lý chặt chẽ nhu cầu giao thông, vừa thúc đẩy phát triển giao thông xanh, đầu tư cho việc khôi phục và xây dựng đường dành cho xe đạp và người đi bộ, đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch đô thị, tiến hành điều chỉnh hợp lý không gian đô thị. Đồng thời, kêu gọi sự hưởng ứng xây dựng giao thông xanh, kêu gọi người dân bớt sử dụng xe hơi cá nhân để dần hình thành thói quen, văn hoá đi lại phù hợp văn minh sinh thái. Với tổng hợp các biện pháp như vậy, mới mong giải quyết hiệu quả vấn nạn ùn tắc giao thông của Bắc Kinh.

**Cừu Bảo Hưng**

**Thú trưởng Bộ Xây dựng Trung Quốc**

*Nguồn: Tạp chí xây dựng đô thị và nông thôn số 6/2010*

**ND: Hoàng Đại Hải**

## **Đại hội thi đua yêu nước ngành Xây dựng lần thứ III/2010 tại Hà Nội**

Sáng ngày 17/9/2010, tại Trung tâm Hội nghị quốc gia, Hà Nội, Bộ Xây dựng đã tổ chức mạc Đại hội thi đua yêu nước ngành Xây dựng lần thứ III. Đại hội vinh dự được đón đồng chí Nguyễn Tấn Dũng - Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Hội đồng thi đua khen thưởng Trung ương; đồng chí Đồng Sĩ Nguyên - nguyên Ủy viên Bộ Chính trị, nguyên Phó Thủ tướng Chính phủ; Hơn 1.000 đại biểu đại diện các tập thể, cá nhân anh hùng, chiến sỹ thi đua toàn quốc, tấm gương điển hình tiên tiến của toàn ngành Xây dựng đã về dự Đại hội. Đồng chí Nguyễn Hồng Quân - Ủy viên BCH Trung ương Đảng, Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Hội đồng thi đua khen thưởng Bộ Xây dựng đã đọc diễn văn khai mạc Đại hội.

Trong 5 năm qua, kể từ Đại hội thi đua yêu nước lần thứ II (2005) đến nay, với khí thế thi đua sôi nổi, ngành Xây dựng có những đóng góp thiết thực vào thành tựu chung trong sự nghiệp xây dựng đất nước.

Ngành đã tập trung hơn cho công tác xây dựng hệ thống các thể chế, chính sách, chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển xây dựng theo hướng ngày càng đồng bộ, hoàn thiện. Các đạo luật mới mà ngành tham mưu cho Chính phủ, Quốc hội ban hành trong thời gian gần đây như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị là những đột phá về cơ chế chính sách, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, thúc đẩy phát triển ngành.

Ngành Xây dựng cũng có nhiều đổi mới trong hoạt động quản lý nhà nước, nhất là trong quản lý dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới, khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, thể hiện tinh thần cải cách thủ tục hành chính...

Công tác quản lý phát triển đô thị từng bước đi vào nề nếp, hệ thống đô thị phát triển nhanh cả về số lượng và chất lượng, trở thành nhân tố



*Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng phát biểu chỉ đạo tại Đại hội*

tích cực, đảm nhiệm vai trò trung tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của nhiều địa phương và cả nước. Nhiều chương trình phát triển nhà ở xã hội được triển khai, tạo bước đột phá trong phát triển nhà ở, giải quyết một lượng lớn nhu cầu chỗ ở, góp phần đáng kể cải thiện đời sống nhân dân.

Sắp xếp, đổi mới và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp nhà nước thuộc Bộ Xây dựng đạt nhiều kết quả tích cực. Mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề do khủng hoảng, suy giảm kinh tế, nhưng tốc độ tăng trưởng bình quân 2006-2010 của các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng vẫn đạt trên 20%/năm.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Hồng Quân cho biết, điểm đặc biệt là đã xuất hiện mô hình doanh nghiệp cổ phần điển hình tiên tiến, không chỉ duy trì mức tăng trưởng cao, lợi nhuận lớn, mà còn giải quyết hài hòa các quan hệ giữa lợi ích nhà nước, lợi ích doanh nghiệp với lợi ích người lao động và lợi ích cộng đồng.

Phát biểu tại Đại hội, Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng nhấn mạnh, phải đặt ra mục tiêu phát triển ngành Xây dựng Việt Nam đến năm 2015 đạt trình độ tiên tiến trong khu vực, tăng nhanh năng lực và sức cạnh tranh của các





*Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Hồng Quân phát biểu khai mạc Đại hội*

doanh nghiệp, tập trung nguồn lực phát triển mạnh và nâng cao chất lượng công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí chế tạo thiết bị xây dựng, phấn đấu phát triển nhanh khả năng thực hiện các dự án quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật công nghệ cao, hình thành hệ thống đô thị phù hợp trên địa bàn cả nước với kết cấu hạ tầng đồng bộ...

Thủ tướng đề nghị ngành Xây dựng thực hiện tốt một số công tác trọng tâm, mà trước hết là tập trung hoàn thiện hệ thống thể chế, chính sách về xây dựng. Ngay trong năm 2011, cần nghiên cứu đổi mới căn bản cơ chế quản lý đầu tư xây dựng gắn với đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, kiểm soát tốt quá trình đô thị hóa, tiếp tục hoàn thiện các chính sách triệt để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, thất thoát, tiêu cực, tham nhũng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng.

Để bảo đảm chất lượng, hiệu quả hoạt động đầu tư xây dựng, nhất là đầu tư phát triển đô thị, công tác quy hoạch phải đi trước một bước. Ngành Xây dựng trước hết là Bộ Xây dựng cần chú trọng nâng cao nhận thức và tầm nhìn về quy hoạch xây dựng, tiếp tục đổi mới về nội dung, phương pháp và đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch xây dựng.

Đồng thời, tăng cường công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiểm soát sự phát triển của các đô thị theo quy hoạch được duyệt, chú trọng kiểm soát bảo đảm yêu cầu phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị nhằm từng bước



*Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng trao cờ thi đua xuất sắc cho các lãnh đạo ngành Xây dựng*

giải quyết dứt điểm những vấn đề đang rất bức xúc. Sớm hoàn thành Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội để phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

Thủ tướng cũng lưu ý ngành cần tiếp tục đẩy mạnh công tác phát triển nhà ở, nhất là nhà ở xã hội, gắn với quản lý chặt chẽ việc phát triển lành mạnh thị trường bất động sản, bảo đảm công khai, minh bạch và có biện pháp xử lý hữu hiệu hành vi đầu cơ, làm giá, lũng đoạn thị trường bất động sản.

Bộ Xây dựng cần sắp xếp các Tổng công ty trực thuộc theo hướng hình thành các doanh nghiệp hoặc tổ hợp doanh nghiệp có đủ năng lực thực hiện các dự án lớn, dự án trọng điểm quốc gia.

Với những thành tích đã đạt được, những bài học kinh nghiệm quý báu rút ra từ thực tiễn quản lý, lao động sản xuất, Thủ tướng tin tưởng ngành Xây dựng sẽ phát huy mọi nguồn lực, đoàn kết, trí tuệ, sáng tạo, phấn đấu thực hiện thắng lợi các nhiệm vụ trong giai đoạn phát triển nhanh và bền vững của đất nước.

Trong 5 năm qua, (2006-2010) ngành Xây dựng đã triển khai rộng rãi phong trào thi đua yêu nước trong tất cả lĩnh vực: Quản lý nhà nước, SXKD, dịch vụ công... Đến nay, đã có 3.987 sáng kiến, đề tài làm lợi trên 300 tỷ đồng, 54 cá nhân được T.Đ. L.Đ.V.N. tặng huy hiệu "Lao động sáng tạo". Đáng chú ý, đã có 06 tập thể và 05 cá nhân được phong tặng danh hiệu AHLĐ



*Thừa ủy quyền của Chủ tịch nước, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Hồng Quân trao Danh hiệu Anh hùng Lao động cho ông Nguyễn Văn Nhi - Công ty CP Sông Đà 6 - Tập đoàn Sông Đà*

thời kỳ đổi mới như Tập đoàn phát triển Nhà và đô thị (HUD Holdings), Chủ tịch HĐQT-TGD Cty CP Viglacera Hạ Long Nguyễn Quang Mậu...

Đặc biệt, 1 tập thể trong ngành Xây dựng đã được đón nhận Huân chương Sao Vàng; 4 tập

thể được trao tặng Huân chương Hồ Chí Minh. Phát biểu tại đại hội, Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Tấn Dũng đã chỉ đạo, nhiệm vụ giai đoạn 2011-2015, ngành Xây dựng, Bộ Xây dựng cần chú trọng nâng cao nhận thức và tầm nhìn quy hoạch xây dựng. Đồng thời phối hợp chặt chẽ với các ngành liên quan giải quyết triệt để các vấn đề đang rất bức xúc trong xã hội như ùng ngập, ùn tắc giao thông, xử lý rác, chất thải, sử dụng hiệu quả không gian ngầm, nhà ở xã hội, đẩy nhanh tiến trình xây dựng nhà ở cho sinh viên... Qua đó, xác định phương hướng nhiệm vụ để tổ chức và thực hiện tốt các phong trào thi đua yêu nước, công tác khen thưởng giai đoạn 2011-2015, phấn đấu hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ chính trị của ngành theo tinh thần nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc của Đảng.

**Minh Tuấn**

## **Thị trấn Cái Vồn được công nhận là đô thị loại IV**

Ngày 17/9/2010 Bộ Xây dựng đã có quyết định số 844/QĐ-BXD công nhận thị trấn Cái Vồn, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long là đô thị loại IV.

Thị trấn Cái Vồn là thị trấn huyện lỵ - trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng của huyện Bình Minh; đô thị trung tâm tổng hợp cấp vùng liên huyện; là đô thị cảng - công nghiệp và sinh thái, cửa ngõ phía Nam của tỉnh Vĩnh Long; chịu sự tác động mạnh mẽ của đô thị loại I trực thuộc trung ương là thành phố Cần Thơ. Cái Vồn được xem là một trung tâm lớn thứ hai sau thành phố Vĩnh Long. Thị trấn nằm trên quốc lộ 1A, được kết nối với thành phố Cần Thơ qua cầu Cần Thơ, cách sân bay quốc tế Cần Thơ khoảng 20 km về phía Tây Bắc và nằm trên tuyến đường giao thông thuỷ quốc gia và quốc tế, là đầu mối giao thông quan trọng trong việc phát triển kinh tế và giao lưu hàng hoá, dịch vụ nối kết với hệ thống kinh tế đô thị dọc theo quốc lộ 1 A. Đây chính là yếu tố động lực phát triển huyện Bình Minh nói riêng và

tỉnh Vĩnh Long nói chung. Với vị trí là đầu mối giao thông quan trọng liên kết với các địa phương trong vùng tạo cho Thị trấn tiềm năng và điều kiện phát triển kinh tế rất năng động.

Được sự quan tâm chỉ đạo của Tỉnh uỷ và chính quyền tỉnh Vĩnh Long, Huyện uỷ và chính quyền huyện Bình Minh, Đảng bộ và chính quyền Thị trấn đã tập trung đầu tư xây dựng phát triển kinh tế, văn hoá xã hội, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân. Tình hình kinh tế, xã hội của Thị trấn đã có sự chuyển biến tích cực. Năm 2009, tổng thu ngân sách đạt 21,92 tỷ đồng; cân đối thu chi ngân sách là cân đối dư; thu nhập bình quân đầu người đạt 906,8 USD/người; tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân 3 năm 2006 -2009 là 16,57%; tỷ lệ hộ nghèo giảm còn 5,91%; mức tăng dân số tự nhiên: 2,46%; tỷ lệ đô thị hoá: 77%; tỷ lệ lao động phi nông nghiệp: 77%;

Kết cấu hạ tầng được tăng cường và đầu tư từng bước phát triển đồng bộ theo hướng xây dựng Cái Vồn trở thành đô thị văn minh, hiện

đại và mang bản sắc của đô thị vùng sông nước. Diện tích bình quân sàn nhà ở nội thị đạt 15,42 m<sup>2</sup>/người, tỷ lệ nhà kiên cố, bán kiên cố: 72%; chỉ tiêu đất dân dụng: 81,21 m<sup>2</sup>/người, đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị bình quân: 4,24 m<sup>2</sup>/người; các cơ sở y tế được xây dựng đạt 4,4 giường/1.000 dân,...

Hệ thống giao thông đã và đang được tập trung đầu tư nhằm đáp ứng vai trò là đầu mối giao thông cấp tiểu vùng và vùng tỉnh quan trọng. Tỷ lệ đất giao thông đô thị /đất xây dựng đô thị đạt 13,12%, mật độ đường chính khu vực xây dựng nội thị: 6,73 km/km<sup>2</sup>, diện tích giao thông/dân số nội thị đạt 10,66 m<sup>2</sup>/người;

Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện chiếu sáng cũng đã được đầu tư xây dựng thích đáng góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống cho nhân dân. Tỷ lệ dân số khu vực tập trung được cấp nước sạch đạt 70,64%, tỷ lệ thất thoát nước: 24,1%; tỷ lệ các cơ sở sản xuất mới xây

dựng có trạm xử lý nước thải đạt 65%; tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 95%, tỷ lệ ngõ hẻm được chiếu sáng đạt 53%; tỷ lệ chất thải rắn được thu gom đạt 83%, tỷ lệ chất thải rắn khu vực nội thị được xử lý đạt 75%.

Trên cơ sở điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt, Thị trấn đã triển khai cải tạo, chỉnh trang trên địa bàn các khu dân cư tạo cảnh quan cho đô thị.

Tại cuộc họp thẩm định Đề án đề nghị công nhận thị trấn là đô thị loại IV do Bộ Xây dựng tổ chức, căn cứ Thông tư số 34/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 42/2009/NĐ-CP của Chính phủ về phân loại đô thị Hội đồng thẩm định Bộ Xây dựng đã tiến hành đánh giá thị trấn theo các tiêu chí phân loại đô thị và nhất trí đề nghị Bộ Xây dựng công nhận Thị trấn là đô thị loại IV.

**Huỳnh Phước**

## **Hội thảo Lịch sử thiết kế đô thị và công trình công cộng Nhật Bản**

Trong khuôn khổ Dự án hợp tác giữa Viện Kiến trúc, quy hoạch đô thị - nông thôn (VIAP) Bộ Xây dựng và tổ chức JICA (Nhật Bản) với chủ đề “Nâng cao năng lực lập và quản lý quy hoạch”, ngày 17/9/2010 tại Hà Nội, VIAP đã tổ chức Hội thảo “Lịch sử thiết kế đô thị và công trình công cộng Nhật Bản”. Tham dự Hội thảo có các chuyên gia Nhật Bản công tác tại Dự án và đồng đạo các chuyên gia, cán bộ nghiên cứu quy hoạch và thiết kế đô thị của Viện.

Tại Hội thảo, Bà Yoh Sasaki - Giảng viên trường Đại học Waseda Nhật Bản đã giới thiệu lịch sử phát triển của thiết kế đô thị và công trình công cộng Nhật Bản, bao gồm:

- Các đô thị truyền thống Nhật Bản với hai hình thái: Thành phố cổ và thành trì;
- Sự hiện đại hoá đô thị Nhật Bản theo mô hình phương Tây từ cuối thế kỷ 19 đến đầu thế kỷ 20;

- Sự phát triển nhanh của đô thị và sự thay đổi môi trường cảnh quan cuối thế kỷ 20;
- Sự quan tâm của xã hội đến chất lượng cảnh quan môi trường xây dựng và thiết kế;
- Mục tiêu của quy hoạch đô thị và vai trò của thiết kế cảnh quan;

Cùng với nhiều ví dụ điển hình về đô thị Nhật Bản qua các giai đoạn khác nhau, tác giả đã đề cập đến sự phát triển của thiết kế đô thị theo các bối cảnh kinh tế xã hội ở Nhật Bản.

Ở Nhật Bản, các thành phố cổ thường được xây dựng dưới hai hình thái là thành phố và thành trì. Các thành phố cổ được thiết kế theo mô hình thành phố cổ Trung Quốc với thiết kế quy hoạch hình chữ nhật, dạng bàn cờ và theo hướng chủ đạo Bắc Nam có kết hợp với các ý tưởng phong thủy. Các thành phố này không có tường thành và một phần được xây dựng cho thích hợp với điều kiện địa lý tại địa phương. Ví

dự, thành phố cổ Hijokyo được xây dựng theo ý tưởng tương tự thành phố Tây An (Trung Quốc).

Tuy nhiên, bước sang thế kỷ 17, quy hoạch các thành phố cổ đã có sự thay đổi. Ví dụ, thành phố cổ Heiankyo (nay là Kyoto) lúc đầu được xây dựng trên bề mặt dốc, nhưng sang thế kỷ 17 dạng quy hoạch bàn cờ đã bị thay đổi.

Từ thế kỷ 17 đến thế kỷ 19, các đô thị truyền thống được thiết kế và xây dựng theo kiểu thành trì trong đó cấu trúc đô thị dựa vào mạng lưới sông ngòi và địa hình, được phân khu theo đẳng cấp xã hội như võ sĩ đạo (Samurai), thương nhân, thợ thủ công kết hợp các đền chùa. Thiết kế cảnh quan đô thị hướng theo núi, đối, biển; hình thành các meisho - địa danh nổi tiếng là nơi nghỉ ngơi công cộng tương tự các công viên. Thiết kế đô thị được thực hiện không theo trật tự hình học mà theo các nguyên tắc quy định các yếu tố cụ thể để bố trí các khu vực sinh sống.

Cuối thế kỷ 19, thiết kế đô thị được hiện đại hoá theo trường phái phương Tây. Năm 1853 Nhật Bản thực hiện chính sách mở cửa sau 200 năm cô lập. Quá trình hiện đại hoá diễn ra nhanh chóng nhờ du nhập văn minh, văn hoá phương Tây. Thiết kế cảnh quan trở thành biểu trưng phong cách Barốc và hình thái học quy hoạch sao chép. Tuy nhiên không phải tất cả các thiết kế cảnh quan theo trường phái phương Tây đều được triển khai thực hiện do hiện trạng đô thị không cho phép.

Đầu thế kỷ 20, thiết kế đô thị được hiện đại hoá theo hướng phương Tây trên cơ sở tham khảo và mang đặc tính độc lập. Năm 1919, Luật quy hoạch đô thị Nhật Bản được thông qua, sau đó các quy chuẩn xây dựng đô thị cũng được phê duyệt. Quy hoạch đô thị và quy hoạch phát triển đô thị được triển khai trên phạm vi cả nước. Các điều kiện cá nhân về địa điểm đã được tôn trọng khi thực hiện luật và triển khai các biện pháp điều chỉnh lại đất đai, do đó các đặc điểm về cảnh quan đô thị được gìn giữ hoặc tạo mới.

Bước vào thập niên 1960, công cuộc đô thị

hoá diễn ra trong điều kiện tăng trưởng kinh tế nhanh và mạnh. Từ năm 1955 đến năm 1973 Nhật Bản bước vào giai đoạn phát triển kinh tế nhanh, tăng trưởng kinh tế đạt mức cao (GDP tăng khoảng 10%). Công cuộc phát triển đô thị và xây dựng kết cấu hạ tầng được triển khai trên phạm vi cả nước với khẩu hiệu “Nhanh hơn - Nhiều hơn - Rẻ hơn”. Để đạt mục tiêu trên Nhật Bản đã xây dựng hệ thống tiêu chuẩn thiết kế tập trung vào chức năng và chuyên biệt hoá, nhưng ít chú ý đặc điểm của vị trí, môi trường, lịch sử và góc nhìn.

Năm 1968, Nhật Bản ban hành Luật quy hoạch đô thị sửa đổi trong đó bãi bỏ việc kiểm soát chiều cao công trình mà đưa vào áp dụng hệ số diện tích sàn. Trước khi Luật trên được ban hành, chiều cao công trình thường không quá 31 mét, tuy nhiên sau khi Luật được ban hành đã xuất hiện những công trình cao tầng gây tranh cãi về chiều cao của nó như toà nhà Kaijo ở Tokyo xây dựng năm 1974.

Cuộc khủng hoảng giá dầu mỏ thế giới năm 1973 - 1979 khiến tăng trưởng kinh tế của Nhật Bản giảm, chỉ còn đạt mức trung bình. Trong bối cảnh đó, quan tâm đến tiện ích trong môi trường đô thị là khái niệm chính trong thiết kế đô thị, hàm ý xây dựng đường dành cho người đi bộ, chú ý vấn đề cây xanh, mặt nước.

Trong thời kỳ nền kinh tế bong bóng và toàn cầu hoá thập kỷ 1980, kinh tế phát triển đột biến. Đây là thời kỳ của thiết kế hậu hiện đại trong đó sự phân biệt về công trình, địa điểm, thành phố có ý nghĩa quan trọng. Giá trị lịch sử, nội dung quan trọng hơn là chức năng. Đặc trưng cho thiết kế đô thị thời kỳ này là công trình Tokyo Disneyland khai trương năm 1983. Đây là công trình nổi tiếng nhưng còn thiết kế theo mô hình cắt dán. Kinh tế bong bóng dẫn đến thiết kế những công trình rất lạ mắt và độc đáo.

Vào đầu thế kỷ 21, Nhật Bản gặp phải tình trạng suy thoái kinh tế, giảm số dân và dân số già, điều đó làm khái niệm phát triển bền vững trong quy hoạch và phát triển đô thị được đưa lên hàng đầu. Ngoài ra còn các khái niệm khác

như “đẹp và hấp dẫn”, Luật Đất đai Nhật Bản năm 2003 nêu ra “Nguyên tắc chính sách chung về làm đẹp đất nước”, Luật Cảnh quan Nhật Bản năm 2004 nêu quy định về cảnh quan văn hoá và công trình văn hoá, Luật Du lịch Nhật Bản năm 2008 và Luật Di tích lịch sử Machizukuri Act năm 2008 tạo điều kiện cho sự tham gia rộng rãi của người dân trong quy hoạch và phát triển đô thị. Những luật trên được áp dụng cho các khu vực chức năng khác nhau của đô thị. Những chủ đề chính về cải thiện cảnh quan cho thời kỳ này được triển khai là xây đường rộng, cải tạo khu vực xây dựng mất trật tự hai bên đường, bảo tồn khu vực phát triển nông nghiệp. Di sản văn hoá thế giới được xem là động lực quan trọng cho thiết kế đô thị. Thiết kế đô thị cần trả lời câu hỏi “Ta làm được gì cho môi trường sống thông thường?” trong bối cảnh đô thị tràn lan, cảnh quan thiếu cá tính, sử dụng đất mất trật tự và sự suy giảm tại khu vực trung tâm.

Kinh nghiệm từ quá khứ cho thấy thiết kế đô thị và cảnh quan luôn phản ánh yêu cầu của xã hội. Những thay đổi về điều kiện xã hội cũng dẫn đến thay đổi của đô thị và cảnh quan.

Từ kinh nghiệm của quá khứ các nhà thiết kế đô thị và cảnh quan Nhật Bản cần trả lời cho câu hỏi: Hiện tại và tương lai cần kiểu thiết kế nào ?, trong điều kiện một số thiết kế đã bị loại trong khi một số khác lại trụ vững. Vậy thì, loại thiết kế nào sẽ trường tồn. Để trả lời cho câu hỏi trên, cần xem xét mối quan hệ giữa nhu cầu xã hội và thiết kế. Thông thường mối quan hệ đó có hai hình thái. Hình thái A: Mục tiêu đặt ra cho

thiết kế và phát triển là giải quyết các vấn đề kết cấu hạ tầng như giao thông, vệ sinh môi trường, phòng chống thiên tai, phúc lợi xã hội. Lúc này thiết kế sẽ là công cụ để giải quyết vấn đề. Tuy nhiên với hình thái B: Mục tiêu đặt ra là làm sao để có được thiết kế, như khi cần có thiết kế để hình thành dự án thì thiết kế lại là biểu trưng.

Ngày nay khi mà tốc độ thay đổi điều kiện kinh tế và xã hội ngày càng cao, việc phát triển một khu vực, xây dựng hạ tầng và cải tạo đô thị cần nhiều thời gian hơn thi thiết kế đô thị và cảnh quan cần có tính bền vững. Tính bền vững có mối liên hệ mật thiết với nét đặc trưng của địa phương.

Khái niệm mới về truyền thống và nội địa cho thấy: Không phải là hình dáng hay bề ngoài mà là sự năng động khi tạo hình để sống trong môi trường; hình dạng truyền thống đặc trưng là sự kết hợp được những kinh nghiệm có được, từ đó ta biết được những yếu tố tạo ra thiết kế mới; ta cần giải mã các hình khối và sáng tác lại trong môi trường xã hội đương đại.

Phát biểu tại Hội thảo TS. Lê Thị Bích Thuận - Phó Viện trưởng Viện Kiến trúc, quy hoạch đô thị - nông thôn đánh giá cao kinh nghiệm của Nhật Bản đối với công tác quy hoạch và hy vọng rằng kinh nghiệm bổ ích đó sẽ được áp dụng hiệu quả tại dự án thí điểm lập quy hoạch đô thị ở tỉnh Hải Dương trong thời gian tới.

**Huỳnh Phước**

## **Bảy mô hình mới đẩy mạnh công cuộc đô thị hóa phát triển lành mạnh ở thành phố Nhã An, Tứ Xuyên, Trung Quốc**

Thành phố Nhã An có môi trường sinh thái tốt nhất của tỉnh Tứ Xuyên, còn được mệnh danh là “lá phổi của thiên đường”. Gần đây, thành phố Nhã An đã quán triệt quan điểm phát triển khoa học, nắm bắt cơ hội để thực hiện chiến lược đô

thị trung tâm thúc đẩy khu vực xung quanh phát triển; phát triển thị trấn nhỏ phù hợp thực tiễn địa phương, tìm ra 7 mô hình mới đẩy mạnh đô thị hóa, tỷ lệ đô thị hóa toàn thành phố năm 2009 đạt 34,6%, tăng 10% so với năm 2000.

## **1. Bày mô hình mới đẩy mạnh xây dựng đô thị hóa của thành phố Nhã An**

### **1.1 Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với xây dựng lại sau thiên tai**

Trận động đất ngày 12/5/008 khiến cho thành phố Nhã An trở thành một trong 6 thành phố bị phá hoại nghiêm trọng của tỉnh Tứ Xuyên. “Trong họa có phúc”, thiên tai nghiêm trọng có chứa cơ hội phát triển lớn. Công cuộc tái thiết sau thiên tai mang lại cơ hội chưa từng có cho xây dựng đô thị hóa Nhã An. Thành phố Nhã An kiên trì quan niệm không phục chế một cách đơn thuần sau thiên tai, họ quy hoạch thống nhất, xây dựng lại một cách khoa học, tăng cường xây dựng lại nhà ở, công trình hạ tầng, công trình phục vụ công cộng... xây dựng đô thị và nông thôn hơn hẳn mức trước thiên tai, với 2.377 hạng mục xây dựng lại sau thiên tai, tổng đầu tư là 27,2 tỷ NDT, trọng điểm đầu tư nhằm vào xây dựng công trình hạ tầng, nhà ở đô thị và nông thôn. Tới năm 2009, tỷ lệ hoàn thành tái thiết nhà ở nông thôn và nhà ở đô thị lần lượt là 99,2% và 73,8%.

### **1.2. Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với di dân tái định cư**

Nhã An là thành phố thủy điện cấp quốc gia, cần phải di dân và bố trí tái định cư cho hơn 100.000 người để xây dựng các nhà máy thủy điện lớn và vừa như nhà máy thủy điện Bạo Bố Câu, Long Đầu Thạch, Nghiệp Tích. Cho tới nay, thành phố Nhã An đã kết hợp việc di dân, bố trí tái định cư với xây dựng đô thị hóa, kiên trì xây dựng các thị trấn tái định cư và điểm định cư với khởi điểm cao, tiêu chuẩn cao, cố gắng thiết kế nhà cửa hợp lý hơn, xây dựng nhà ở thực dụng hơn. Vừa quan tâm tới nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của nhân dân, vừa chú ý yêu cầu phát triển đô thị hóa, nhà ở của mỗi hộ tái định cư vừa có phòng ngủ, phòng khách, nhà bếp, nhà vệ sinh, vừa có chuồng gà chuồng lợn, bể phốt, thay đổi cục diện người và vật nuôi sống chung, môi trường vệ sinh kém trước đây. Hiện nay, toàn thành phố đang xây dựng hơn 100

điểm tái định cư, định cư tập trung, xây dựng công trình thể thao và công trình công cộng, công trình thủy lợi cỡ nhỏ, công trình cấp nước hợp vệ sinh, bê tông hóa đường sá... trong khu tái định cư, thậm chí còn trải nhựa đường giữa các ruộng, điều kiện sinh hoạt và sản xuất của dân tái định cư được cải thiện rõ nét.

### **1.3. Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với phát triển công nghiệp hóa nông nghiệp**

Nguồn tài nguyên nông sản của thành phố Nhã An rất phong phú, đặc biệt là trà, trúc rừng, hoa quả, dược liệu, sản phẩm chăn nuôi gia súc, gia cầm... Dựa vào nguồn tài nguyên nông sản, xây dựng làng nghề đặc sắc, hình thành thị trường chuyên ngành, thúc đẩy các ngành sản xuất hữu quan phát triển, đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới là hướng đi của thành phố Nhã An. Hiện nay, thành phố đã xây dựng 219 làng nghề có ưu thế đặc sắc chuyên sản xuất trà, trúc..., chiếm 1/5 số thôn hành chính toàn thành phố, ví dụ thị trấn Thảo Bá đã xây dựng thương hiệu “đệ nhất thủy cầm” hiện đã hình thành dây chuyền các ngành sản xuất khép kín: nuôi ngỗng giống, ấp trứng, nuôi ngỗng thương phẩm, chế biến thịt ngỗng đóng hộp, sản xuất len, sản phẩm quần áo len. Một ví dụ khác, thị trấn Cửu Nang, huyện Hán Nguyên lại chú trọng vào ngành sản xuất hoa quả, rau xanh, thúc đẩy các ngành sản xuất như trồng trọt, mật dịch, vận tải... phát triển nhanh chóng, chỉ trong vài năm, diện tích thị trấn từ 1 km<sup>2</sup> đã mở rộng tới 3 km<sup>2</sup>, nhiều nông dân đã vào thị trấn kinh doanh, dân số thị trấn từ 10 nghìn người tăng lên tới 40 nghìn người, thị trường mua bán nông sản phẩm được Bộ Nông nghiệp coi là thị trường bán buôn nông sản phẩm trọng điểm trong cả nước.

### **1.4. Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với công nghiệp hóa kiểu mới**

Nhờ có nguồn tài nguyên khoáng sản và thủy điện phong phú, Nhã An ra sức phát triển bốn ngành sản xuất ưu thế lớn là luyện kim,

khai khoáng, thủy điện, chế tạo máy móc công nghiệp, nông nghiệp và năng lượng, thực hiện chiến lược “công nghiệp làm giàu cho dân, phát triển thành phố”. Dưới sự thúc đẩy mạnh mẽ của công nghiệp, thu ngân sách của thành phố trong hai năm gần đây tăng trưởng gấp đôi, chỉ tiêu kinh tế chủ yếu đứng hàng đầu toàn tỉnh.

Trong tiến trình đẩy mạnh công nghiệp hóa kiểu mới, thành phố Nhã An thông qua xây dựng khu công nghiệp, kiên trì quy hoạch thống nhất, lấy công nghiệp hóa thúc đẩy đô thị hóa, dùng đô thị hóa đẩy mạnh công nghiệp hóa. Hiện nay, khu công nghiệp là “khu thị phạm kinh tế tư nhân tỉnh Tứ Xuyên” duy nhất trong toàn tỉnh. Từ khi xây dựng khu công nghiệp, thành phố Nhã An luôn đặt công tác tái định cư cho nông dân bị trưng dụng đất lên vị trí quan trọng, bố trí tái định cư thông qua phương thức như xây dựng tiểu khu nhà ở... Các khu công nghiệp và khu sinh hoạt tập trung khác trong toàn thành phố cũng giải quyết tương đối tốt vấn đề an cư cho nông dân bị trưng dụng đất, khiến cho công nghiệp hóa và đô thị hóa thúc đẩy lẫn nhau.

#### **1.5. Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với phát triển du lịch sinh thái**

Nhã An có 19 công viên rừng, khu danh thắng phong cảnh, công viên địa chất, khu bảo tồn tự nhiên cấp Nhà nước và cấp tỉnh, có Trung tâm nghiên cứu bảo vệ gấu trúc lớn nhất Trung Quốc - cơ sở Bích Phong Khê, tài nguyên du lịch sinh thái đứng hàng đầu trong tỉnh. Thành phố Nhã An đã triệt để phát huy ưu thế sinh thái này, phát triển ngành du lịch nhằm thúc đẩy ngành sản xuất thứ ba phát triển, xây dựng các thị trấn du lịch mang bản sắc riêng, đẩy mạnh tiến trình đô thị hóa. Hiện nay, toàn thành phố phát triển hơn 800 điểm du lịch sinh thái “vui nghề nông”, xây dựng hơn 30 thôn du lịch, sửa chữa phòng ốc, hoàn thiện công trình cung ứng nước sạch, thu dọn rác thải sinh hoạt hàng ngày, triệt để xóa bỏ hiện tượng bẩn thỉu, rối loạn, nhếch nhác trước đây, hình thành bầu

không khí du lịch sinh thái nông thôn mới. Đồng thời, đẩy mạnh xây dựng đô thị hóa, tăng thêm thu nhập cho nông dân.

#### **1.6. Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với xử lý môi trường**

Cùng với quy mô thành phố trung tâm không ngừng mở rộng, các thị trấn trung tâm từng bước hình thành, thành phố Nhã An còn nắm chắc quản lý đô thị, xử lý tổng hợp môi trường thành thị nông thôn, không ngừng nâng cao trình độ đô thị hóa. Hai năm gần đây, tài chính thành phố đầu tư hơn 400 triệu NDT xây dựng thêm công trình mua thêm thiết bị, đầu tư vài trăm triệu NDT cho xây dựng nhà máy xử lý rác thải và nước thải, tỷ lệ xử lý không độc hại rác thải đô thị đạt 100%. Đồng thời, nắm chắc xây dựng cơ chế lâu dài, nhân rộng các biện pháp như đóng túi rác, nhân viên giám sát bảo vệ môi trường. Đặc biệt, ở vùng nông thôn, thị trấn tiêu biểu gương mẫu, triển khai trọng điểm hoạt động xử lý môi trường với nội dung là đường sá, nhà cửa, điện, nước, khí đốt..., cố gắng cải thiện điều kiện sản xuất, sinh hoạt cho nông dân, phát huy tác dụng thị phạm lấy điểm thúc đẩy diện.

#### **1.7. Đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới kết hợp với xây dựng tuyến đường trục**

Vị trí địa lý của thành phố Nhã An có ưu thế rõ nét, cách tỉnh lỵ 120 km, là nơi tiếp nối giữa lưu vực Tứ Xuyên và cao nguyên Thanh Tạng, giữa văn hóa Hán và văn hóa dân tộc, thành phố trung tâm hiện đại và khu sinh thái nguyên thủy, được gọi là “yết hầu của Tứ Xuyên – Tây Tạng”, “cửa ngõ của Tây Tạng”, “hành lang dân tộc”, là trục giao thông và trung tâm trong quy hoạch tỉnh Tứ Xuyên. Căn cứ vào bố trí tổng thể xây dựng tuyến trục giao thông tổng hợp miền tây của Tỉnh ủy và chính quyền tỉnh, thành phố Nhã An đưa ra chiến lược “xây dựng tuyến trục giao thông Tứ Xuyên – Tây Tạng, tham gia vào khu kinh tế Thành Đô”, qua đó rút ngắn khoảng cách với đô thị trung tâm đặc biệt lớn Thành Đô, khoảng cách giữa thành thị

và nông thôn, tạo điều kiện cơ bản cho nhanh chóng thực hiện đô thị hóa kiểu mới. Hiện nay, “Quy hoạch tuyến đường trục tổng hợp Tứ Xuyên - Tây Tạng” đã hoàn thành, các tuyến cao tốc Nhã An - Tây Xương, Nhã An - Lạc Sơn, Danh Sơn - Cùng Lai... đang gấp rút hoàn thành, sớm khởi công xây dựng tuyến đường sắt Thành Đô - Khang Định (đoạn Nhã An), tuyến đường sắt Nhã An - Khang Định, nắm chắc công tác tiền kỳ xây dựng đường cao tốc Nhã An - Lạc Sơn, Nhã An - Cam Lạc, Nhã An - Mi Sơn, Tư Dương - Toại Ninh và đường cao tốc Nhã An - Maerkang, nhanh chóng hoàn thành mạng lưới giao thông chủ yếu gồm đường sắt, đường cao tốc, tuyến trục cấp tỉnh và Nhà nước, tuyến trục cấp huyện. Đồng thời, tăng cường hợp tác với các thành phố Thành Đô, Lạc Sơn, A Bá, Cam Tụ... nhanh chóng phát triển kinh tế khu vực và đô thị hóa.

## **2. Vài điểm lãnh hội về thành phố Nhã an đẩy mạnh xây dựng đô thị hóa**

### **2.1 Nghiên cứu chính sách, nắm bắt thời cơ phát triển là công tác trọng tâm đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới**

Vấn đề tiền vốn là mấu chốt để đẩy mạnh xây dựng đô thị hóa. Nhã An là khu vực kém phát triển, ngân sách của thành phố không thể chi thêm nhiều tiền hơn để xây dựng đô thị hóa. Phải bắt tay vào nghiên cứu chính sách, vận dụng linh hoạt chính sách xây dựng lại sau thiên tai, bố trí nhà ở tái định cư, mở rộng nhu cầu trong nước, di dân do thiên tai, xóa đói giảm nghèo, xây dựng nông thôn mới... nắm chắc dự án và tiền vốn, tập trung lực lượng.

### **2.2 Quy hoạch thống nhất, xây dựng hạ tầng cơ sở trước là then chốt để đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới**

Quản lý xây dựng theo quy hoạch là tiền đề của đẩy mạnh xây dựng đô thị hóa, công trình hạ tầng cơ sở là trọng điểm trong đẩy mạnh xây dựng đô thị hóa. Thành phố Nhã An đang nghiêm túc và kịp thời sửa đổi những quy hoạch

xây dựng quan trọng, chú trọng quan tâm sự phối hợp đồng bộ, cân đối giữa các quy hoạch chuyên ngành, đồng thời thúc đẩy hạng mục xây dựng công trình hạ tầng quan trọng, không ngừng giải quyết các vấn đề khó khăn trong đô thị hóa kiểu mới. Như vậy, công cuộc xây dựng đô thị hóa mới tiến hành thuận lợi.

### **2.3. Các ngành sản xuất hữu quan cùng phối hợp, tạo thêm công ăn việc làm là sự bảo đảm cho đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới**

Các ngành sản xuất hữu quan không phối hợp giúp đỡ thì công cuộc đô thị hóa không thể vững bền; không bảo đảm được công ăn việc làm, thị dân không thể an cư. Vì vậy, việc đẩy mạnh đô thị hóa phải tùy theo đặc điểm của địa phương, thông qua phát triển nông nghiệp hiện đại, công nghiệp mới hoặc ngành du lịch sinh thái..., phải đặt vấn đề tạo việc làm cho nông dân lên vị trí hàng đầu và triệt để giải quyết.

### **2.4 Cùng chia sẻ về tinh thần, cùng xây dựng xã hội hài hòa là liều thuốc thúc đẩy đô thị hóa kiểu mới**

Đã có nền tảng vật chất rồi, còn cần phải có cuộc sống tinh thần; đã có tiếng là người dân thành phố, còn cần phải có nội dung thực chất của người dân thành phố nữa. Trong quá trình đẩy mạnh đô thị hóa kiểu mới, thành phố Nhã An không ngừng tăng cường xây dựng văn minh tinh thần và xã hội hài hòa, chú trọng thu phục nhân tâm về mặt tinh thần, hòa nhập môi trường mới về mặt nhân văn. Ví dụ, trong quá trình xây dựng lại sau thiên tai, để cho nạn dân ra khỏi bóng đen của tai họa, thành phố đã triển khai hoạt động xây dựng văn hóa, pháp chế, dự án, bồi dưỡng huấn luyện trong quá trình bố trí tái định cư, khiến cho người dân tái định cư nhanh chóng hòa nhập.

**Lưu Thủ Bồi**

*Nguồn: Tạp chí “Xây dựng đô thị và nông thôn” TQ số 5/2010*

**ND: Hoàng Thế Vinh**



## **Những hạn chế và con đường phát triển của nhà ở công cộng của Trung Quốc**

Hiện nay, từ trung ương đến địa phương của Trung Quốc đều rất quan tâm đến công tác nhà ở bảo đảm. Nhưng do loại hình nhà ở bảo đảm được gọi bằng nhiều cái tên khác nhau, như nhà ở bảo đảm, nhà ở chính sách, nhà ở công cộng,... hơn nữa cách phân loại của các địa phương cũng không giống nhau, quan điểm của các chuyên gia cũng tồn tại sự khác biệt khá lớn, khiến chỉ tiêu thống kê thiếu thống nhất, người dân hoang mang và mơ hồ không hiểu rõ tình hình. Do đó chính quyền và cơ quan chức năng cần sớm quy phạm thống nhất tên gọi của các loại nhà ở.

Vì sao chủ trương đề xuất nhà ở công cộng mà không phải là nhà ở bảo đảm?

Thứ nhất, nhìn từ kinh nghiệm quốc tế và so sánh với quốc tế cho thấy: phần lớn các quốc gia chỉ đưa ra hai tên gọi chính thức, thứ nhất là nhà ở công cộng (PUBLIC HOUSING), thứ hai là nhà ở thu nhập thấp (LOWER INCOME HOUSING). Trước đây, loại hình nhà cho thuê giá rẻ và nhà phù hợp với điều kiện kinh tế (tiêu chuẩn mức thu nhập sau khi điều chỉnh từ thu nhập vừa và thấp thành thu nhập thấp) đều thuộc loại hình nhà ở thứ hai, đó là nhà ở bảo đảm cho người thu nhập thấp, nhưng từ năm 2007, Trung Quốc đã toàn diện mở rộng phạm vi bảo đảm, gồm cả nhà công cộng cho thuê và nhà thương phẩm hạn chế về giá cho đối tượng gia đình thu nhập vừa và thấp. Như vậy, tương ứng với quốc tế là loại hình nhà ở công cộng. Ngoài ra, Trung Quốc trước đây quen gọi nhà ở bảo đảm, nhưng chưa có tên gọi bằng tiếng Anh, hơn nữa việc căn cứ vào đối tượng cụ thể để tiến hành phân rõ loại hình khá phức tạp, rất khó trực tiếp so sánh đối chiếu với số liệu và cách làm của quốc tế. Vì vậy, Nhà nước và chính quyền cần quy phạm thống nhất tên gọi, qua thực tế so sánh nghiên cứu các loại tên gọi, phát hiện thấy tên gọi nhà ở công cộng tương

đối phù hợp. Tức là, khi tiến hành thống nhất chỉ tiêu, ngoài loại hình nhà ở thương phẩm, còn lại tất cả các loại hình được thụ hưởng hỗ trợ từ chính sách (bao gồm cả hỗ trợ cho thuê và hỗ trợ mua, như hỗ trợ bằng tiền mặt, hỗ trợ về nhà ở, hỗ trợ về chính sách,...) đều được liệt vào phạm trù nhà ở công cộng, làm như vậy sẽ thuận lợi cho việc đánh giá thành tựu phát triển về nhà ở công cộng của Trung Quốc với toàn thế giới.

Thứ hai, nhìn từ phạm vi thiết kế chính sách nhà ở hiện nay có thể thấy: mức độ bảo đảm nhà ở của các địa phương do khác biệt về đối tượng nên tồn tại sự chênh lệch khá lớn, ví dụ, đối với các đối tượng thu nhập thấp nhất thuê nhà giá rẻ và đối tượng gia đình có thu nhập thấp thuê nhà ở công cộng được hưởng mức độ bảo đảm rất cao, còn đối với các đối tượng có thu nhập thấp mua nhà kinh tế giá rẻ, đặc biệt là các đối tượng gia đình có thu nhập vừa và thấp mua nhà ở thương phẩm hạn chế về giá thì được hưởng mức độ bảo đảm rất thấp, về cơ bản các đối tượng này phải chi hơn 80% tổng số tiền mua nhà. Nếu những loại hình nhà ở này đều được gọi là nhà ở bảo đảm thì khó tránh khỏi tâm lý bất bình của người dân, hơn nữa, đối với loại hình nhà ở thương phẩm hạn chế về giá tuy được chính quyền hỗ trợ nhưng vẫn thuộc loại nhà ở thương phẩm, mâu thuẫn với giới hạn bảo đảm trước đây. Như rất nhiều thành phố khi lập quy hoạch nhà ở bảo đảm, nhà ở thương phẩm hạn chế về giá chiếm tỷ lệ 50% trở lên (chính quyền đầu tư ít, trách nhiệm không lớn, thu hồi vốn nhanh, quan trọng hơn là vẫn thu một khoản thu nhập cố định từ đất đai), do đó, rõ ràng chính quyền địa phương tích cực xây dựng nhà ở thương phẩm hạn chế về giá hơn là xây dựng loại hình nhà ở bảo đảm khác. Nhìn chung các địa phương đã rất tích cực triển khai các chương trình xây dựng nhà ở bảo đảm,

nhưng do nhà ở thương phẩm hạn chế về giá cũng được hưởng ưu đãi về giá đất, có khác biệt so với nhà ở thương phẩm, đồng thời có quy định giới hạn về đối tượng, vì vậy, loại hình nhà ở này được liệt vào phạm vi nhà ở công cộng là tương đối phù hợp.

Thứ ba, từ thực tiễn thực hiện của các địa phương cho thấy: khái niệm nhà ở công cộng có thể giải quyết các tầng và quan hệ trong đó. Như thành phố Thành Đô để giải quyết vấn đề nhà ở cho đối tượng gia đình có thu nhập thấp và thấp nhất, hoàn thiện hệ thống bảo đảm nhà ở, đã ban hành “Phương án thực hiện chế độ nhà ở thành phố Thành Đô”, “Quy định về việc thực thi chế độ bảo đảm nhà ở cho người thu nhập thấp và thấp nhất thành phố Thành Đô” và “Quy định về việc quản lý tiêu thụ nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế thành phố Thành Đô”. Như vậy, chính quyền thành phố Thành Đô đã đưa toàn bộ nhà ở chính sách vào phạm vi nhà ở công cộng. Tuy nhiên, có một số thành phố tiến hành phân loại chi tiết, cụ thể nhà ở chính sách (nhà ở hạn chế về giá, nhà công cộng cho thuê), nhà ở bảo đảm (nhà cho thuê giá rẻ và nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế), việc này chỉ là thể hiện sự khác biệt về mức độ ưu đãi, về đối tượng tương ứng, nhưng do còn tồn tại nhiều vướng mắc, mâu thuẫn nên rất khó phân chia ranh giới rõ ràng, hơn nữa đối tượng cung ứng đều có thể thay đổi, vì vậy, bất luận là người lập chính sách hay đối tượng cung ứng đều dễ nhầm lẫn.

Nếu theo thói quen, phân thành hai loại nhà ở thương phẩm và nhà ở bảo đảm, nhưng nhà ở bảo đảm lại dễ nhầm lẫn với nhà cho thuê giá rẻ (hoặc gồm cả nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế) trước đây, hơn nữa bất kỳ đối tượng nào tự thân không thể giải quyết được vấn đề nhà ở đều được đưa vào đối tượng bảo đảm, do đó chính quyền gặp rất nhiều khó khăn. Nhưng nếu thay nhà ở bảo đảm bằng khái niệm nhà ở công cộng, không những có một khái niệm hoàn toàn mới và thống nhất, mà còn có lợi với việc lập quy hoạch phát triển nhà ở công cộng

lâu dài khác biệt so với trước đây, căn cứ vào thời gian, phân chia đối tượng, đưa ra các chính sách ưu đãi tương ứng, từng bước giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng.

Chế độ nhà ở công cộng nói ở đây là chỉ chính quyền thực hiện chức năng công cộng xã hội về lĩnh vực nhà ở, giải quyết chế độ nhà ở cho đối tượng có thu nhập vừa và thấp. Nhà ở công cộng là nhà ở được hưởng các chính sách ưu đãi về đất đai, thuế, vay vốn, giá cả, tiền thuê so với thị trường tự do hay thể hiện tính chất phúc lợi công cộng. Đối tượng cung ứng là tất cả các cá nhân hoặc gia đình khó khăn không đủ khả năng giải quyết vấn đề nhà ở thông qua thị trường tự do.

Đối tượng cung ứng nói ở đây không phải là chỉ trong vài năm giải quyết vấn đề nhà ở cho tất cả các đối tượng không đủ khả năng mua nhà thông qua thị trường tự do, mà nhấn mạnh rằng trong phạm vi tài chính cho phép, tiến hành giải quyết theo từng giai đoạn và từng nhóm đối tượng, để các đối tượng thấy rõ quyết tâm và công tác quy hoạch nhà ở bảo đảm của chính quyền và nhà nước. Sau 3 năm, 5 năm hay thậm chí 8 năm, 10 năm chờ đợi các đối tượng sẽ được thụ hưởng chế độ nhà ở tương ứng. Vì sao cần thời gian dài như vậy, vì đơn giản Trung Quốc là quốc gia có diện tích rộng lớn và số dân khổng lồ, hiện không chỉ vấn đề nhà ở cho các hộ gia đình có hộ khẩu vẫn chưa được giải quyết, mà còn khá đông người dân không có hộ khẩu, hơn nữa mỗi năm còn có một lượng số dân khá đông tăng lên, với số dân khổng lồ như vậy thì không phải chính quyền nào cũng có thể giải quyết được trong thời gian ngắn. Cho nên, một số thành phố đề ra trong thời gian 3 năm phủ kín chế độ không hiện thực, cơ bản không thể làm được điều đó, chỉ tội cho người dân dương mắt đứng nhìn miếng bánh lơ lửng trên không mà không biết bao giờ mới rơi vào miệng mình. Bởi vậy, các thành phố khi lập quy hoạch cần đảm bảo tính nghiêm túc, khoa học và có trách nhiệm, nếu không sẽ khiến người dân mất niềm tin.

Nhật Bản cứ 5 năm lại thiết lập quy hoạch phát triển nhà ở, quy định cụ thể 5 năm xây dựng bao nhiêu căn nhà, có bao nhiêu gia đình đạt tiêu chuẩn cư trú cơ bản, ví như kế hoạch 5 năm kỳ trước, 45% gia đình đạt tiêu chuẩn chế độ nhà ở, và nâng lên 50% vào kỳ sau, 5 năm chỉ giải quyết vấn đề nhà ở cho chưa đến 10% đối tượng gia đình thu nhập thấp. Nhưng quy hoạch này phản ánh đúng khả năng thực tế, có tính khả thi cao và được thực hiện nghiêm túc, bất luận là phải đối mặt với khủng hoảng kinh tế hay tình hình tài chính không khả quan thì số vốn rót vào quy hoạch này bắt buộc phải đạt 99% trở lên.

Đặc khu kinh tế Hồng Kông là khu vực có kinh tế phát triển, nguồn vốn dồi dào, hơn nữa số dân thành phố chỉ khoảng 6 triệu người, nhưng trong thời kỳ thiếu nhà ở, đối tượng bảo đảm phải chờ đến 8 năm mới đến lượt. Vì vậy, nhà nước và chính quyền Trung Quốc khi lập quy hoạch phát triển nhà ở cần sáng suốt, tránh mù quáng đưa ra mục tiêu mơ hồ, thiếu hiện thực, cần cân nhắc khả năng cung ứng đất, khả năng tài chính và trình độ quản lý của chính quyền.

Ngoài ra, khi thiết kế chế độ nhà ở công cộng, chính quyền và cơ quan chức năng vẫn chưa quan tâm đến hai vấn đề cơ bản. Thứ nhất là lập hệ thống thông tin hồ sơ nhà ở. Hiện nhà nước chưa nắm được cả nước có bao nhiêu đối tượng cần bảo đảm, và chưa có phương án cụ thể nắm bắt bất tình hình thu nhập và phương án bảo đảm phù hợp với những đối tượng này. Còn đối với các địa phương, ngoài các địa phương cá biệt thực hiện nghiêm túc công tác điều tra về nhà ở, còn lại phần lớn các địa phương đều thực hiện điều tra mang tính hình thức, số liệu thiếu chuẩn xác, thiếu độ tin cậy, một số địa phương đã xuất hiện hiện tượng xây dựng quá nhiều nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế, thừa nhà ở không có nghĩa là những thành phố này ít người nghèo gặp khó khăn về nhà ở, mà tiêu chuẩn đưa ra quá khắt khe khiến phần lớn các đối tượng khó khăn về nhà ở

không có cơ hội được thụ hưởng chế độ, dẫn đến chính phủ vẫn cứ xây nhà ở bảo đảm nhưng vấn đề nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp ngày càng nghiêm trọng. Thứ hai là xây dựng hệ thống tín dụng, hiện chưa có bộ phận chịu trách nhiệm về công tác này, nếu thiếu hệ thống quản lý tín dụng thì sẽ khó thu tiền thuê nhà, tiền quản lý,... theo đà này chính quyền xây dựng càng nhiều nhà ở bảo đảm thì gánh nặng càng lớn, có thể lại quay về thời kỳ phúc lợi nhà ở như trước đây. Hơn nữa, nếu không có hệ thống quản lý tín dụng sẽ khó ngăn cản hành vi vi phạm về mua nhà ở bảo đảm, những đối tượng giành được nhà ở công cộng sẽ không chịu trả lại. Vì vậy, việc xây dựng hai chế độ nói trên sẽ là cơ sở đảm bảo xây dựng nhà ở công cộng, là vấn đề bức bách cần sớm triển khai thực hiện.

Nỗ lực phát triển nhà ở công cộng, thiết lập quan niệm xem yếu tố sinh hoạt cơ bản thay cho quan niệm xem trọng nguồn thu nhập tài chính là việc làm rất quan trọng. Song song với việc làm đó, Trung Quốc nên kiên trì phát triển theo hướng thị trường hoá, thương phẩm hoá. Trung Quốc là một quốc gia đông dân, là quốc gia đang phát triển, nguồn tài chính có hạn, tiến trình đô thị hoá khá nhanh, số dân đô thị tăng nhanh. Vì vậy, Trung Quốc nên kiên trì tiến hành thị trường hoá, tích cực điều động các bên giải quyết vấn đề nhà ở cho số đông người dân. Bất kỳ quốc gia nào cũng không thể phủ kín hoàn toàn chế độ bảo đảm nhà ở. Nếu đưa 60~80% số dân toàn xã hội vào phạm vi bảo đảm thì không đủ khả năng tài chính, năng lực cung ứng đất và tốc độ triển khai của chính quyền cũng không thể đáp ứng.

Ngoài ra, căn cứ vào tình hình thực tế của Trung Quốc và sự thiếu thốn tài nguyên đất của các thành phố lớn, nên nỗ lực phát triển nhà công cộng cho thuê, nói rõ hơn mục tiêu của chính quyền là giải quyết vấn đề cư trú cơ bản chứ không phải giải quyết vấn đề tài sản. Phát triển nhà công cộng cho thuê, chính quyền có thể nắm giữ lượng lớn nguồn nhà, giải quyết

nhu cầu cư trú cơ bản nhất, đồng thời hình thành cơ chế tuần hoàn ổn định lâu dài, tránh hiện tượng thiếu đất. Đồng thời có thể tránh xuất hiện tượng giá nhà ở hạn chế về giá và nhà ở phù hợp với điều kiện kinh tế chênh lệch quá nhiều so với giá nhà ở thương phẩm trên thị trường nhằm giảm bớt các đối tượng thừa cơ trục lợi và tranh chấp xã hội.

Hiện nay, có người còn đề xuất quan điểm cải cách chế độ nhà ở lần hai, tác giả cho rằng ý nghĩa xã hội lớn nhất là đã thu hút được xã hội quan tâm đến vấn đề nhà ở. Xã hội quan tâm, chính quyền tăng cường đầu tư, như vậy có thể nói bây giờ là thời điểm tốt nhất để các địa phương thúc đẩy triển khai xây dựng nhà ở bảo đảm. Cụ thể về kiến nghị cải cách chế độ nhà ở lần hai, qua nghiên cứu cho thấy, quan điểm chính của nó cơ bản thống nhất với hệ thống cung ứng nhà ở bảo đảm đang thực hiện từ năm 2007 đến nay, mục đích là cung cấp các chính sách ưu đãi khác nhau cho các nhóm đối tượng khác nhau. Do đó kiến nghị này hoàn toàn không liên quan đến cải cách chế độ nhà ở mà chỉ liên quan đến phạm vi bảo đảm và phương thức bảo đảm, vì vậy đưa kiến nghị trên vào hệ thống kiến nghị hoàn thiện chính sách nhà ở bảo đảm sẽ phù hợp hơn. Trong kiến nghị trên, có một ý nghĩa duy nhất có thể tham khảo đó là

đối với việc xây dựng nhà ở thương phẩm hạn chế về giá (tuy tác giả không tán thành ý kiến xây dựng hàng loạt nhà ở thương phẩm hạn chế về giá mà nên nỗ lực phát triển nhà công cộng cho thuê) thay đổi từ phương thức định giá nhà cạnh tranh giá đất thành định giá đất cạnh tranh giá nhà, một mặt khống chế giá đất ngay từ đầu, mặt khác, cạnh tranh giá nhà cũng sẽ tác động làm giảm giá nhà ở hạn chế về giá, như vậy có thể tạo khoảng cách về giá so với nhà ở thương phẩm.

Bảo đảm nhà ở của Trung Quốc là một nhiệm vụ gian khó, đường đi còn nhiều chông gai và xa xôi, còn nhiều công việc mang tính nền tảng và chế độ còn chưa hoàn thiện. Vì vậy, chính quyền và cơ quan chức năng không nên chủ quan, mà cần bắt đầu từ lập quy hoạch phát triển có tính khả thi, tăng cường nhân lực, tài chính và cơ sở vật chất, hình thành chế độ pháp luật nghiêm ngặt, để nhân dân nhìn thấy một tương lai đầy hi vọng, đó chính là nền tảng để xây dựng xã hội hài hòa và thực hiện mục tiêu xây dựng xã hội lành mạnh.

**Văn Lâm Phong**

*Nguồn: "Tạp chí xây dựng đô thị và nông thôn TQ" số 6/2010*

**ND: Hoàng Đại Hải**

## **Quản lý nhà đất ở Trung Quốc : khó khăn và sự phát triển của một ngành sản xuất mới nổi**

### **Lời nói đầu:**

*Cải tổ ngành quản lý nhà đất giúp năng lực của nhiều doanh nghiệp quản lý nhà đất được tăng cường;*

*Cải tổ kỹ thuật chuyên ngành, phục vụ kỹ thuật chuyên ngành trong quản lý nhà đất cơ bản được xã hội hóa và chuyên ngành hóa.*

*Thế nhưng, bối cảnh định vị không rõ ràng và xuất thân phụ thuộc của ngành khiến cho doanh nghiệp quản lý nhà đất cho tới nay vẫn ở trong cảnh tương đối khó khăn.*

*Sau hơn hai mươi năm trưởng thành và phát triển, theo sau nền kinh tế xã hội chủ nghĩa và thị trường nhà đất phát triển nhanh chóng, ngành quản lý nhà đất – một ngành mới nổi, đã trở thành bộ phận cấu thành quan trọng trong công tác quản lý kinh doanh nhà đất, trở thành một lực lượng quan trọng nhằm giải quyết công ăn việc làm cho cư dân đô thị, nông thôn, xây dựng cộng đồng bình ổn, lấy con người làm gốc, tạo dựng một xã hội hài hòa. Khi lịch sử phát triển tới một giai đoạn nhất định, quản lý*

*nhà đất ngày càng được xã hội coi trọng, trở thành một ngành sản xuất mới nổi không thể thiếu trong đời sống xã hội. Ngành quản lý nhà đất trong tương lai không những có thể khiến cho nhà đất tăng thêm giá trị, mà còn có thể cung cấp cho chủ đầu tư những dịch vụ toàn diện. Dù ngành quản lý nhà đất hiện nay còn nhiều điểm chưa như ý, thậm chí đang trong tình hình khó khăn, nhưng qua cố gắng, thời gian sẽ chứng minh ngành quản lý nhà đất trong tương lai nhất định sẽ trở thành một ngành sản xuất mới nổi phát triển lành mạnh và bền vững. Bởi vậy, chúng tôi lấy thành phố Kim Hoa làm ví dụ để phân tích và thảo luận.*

### **1. Tình hình quản lý nhà đất trong giai đoạn hiện nay**

Công tác quản lý nhà đất của Trung Quốc bắt đầu được tiến hành ở Đặc khu kinh tế Thâm Quyển vào thập kỷ 80 của thế kỷ trước và đã nhanh chóng phát triển từ chỗ tiến hành theo cảm tính và không có trật tự trong thời kỳ đầu tới giai đoạn mù quáng trong thời kỳ giữa, rồi tới giai đoạn bình ổn và khoa học thời kỳ sau, thị trường quản lý nhà đất ngày một hoàn thiện hiện nay, pháp quy quản lý nhà đất ngày càng hoàn chỉnh, công tác giám sát quản lý của chính quyền cũng ngày càng quy phạm. Thông qua không ngừng cải cách, năng lực của không ít doanh nghiệp quản lý nhà đất được tăng cường, hành vi thị trường hóa càng trở nên lý tính và quy phạm; cải tổ kỹ thuật chuyên ngành khiến cho dịch vụ kỹ thuật chuyên ngành trong quản lý nhà đất cơ bản được chuyên ngành hóa và thị trường hóa, hành vi bảo vệ quyền lợi của chủ đầu tư dần trở nên lý tính; hiệp hội nhà đầu tư từng bước vận hành quy phạm và bắt đầu đi vào quỹ đạo do chính quyền giám sát quản lý.

Nhưng bối cảnh định vị không rõ ràng và xuất thân phụ thuộc của ngành khiến cho doanh nghiệp quản lý nhà đất cho tới nay vẫn ở trong tình cảnh tương đối khó khăn, nhiều doanh nghiệp quản lý nhà đất bị thua lỗ kéo

dài, mâu thuẫn giữa hiệp hội chủ đầu tư và công ty quản lý nhà đất tồn tại phổ biến, chủ đầu tư bất động sản ít giao lưu liên kết với công ty quản lý nhà đất, các vấn đề như khó thu lệ phí quản lý nhà đất...vẫn chưa được giải quyết hữu hiệu. Con đường phát triển quản lý nhà đất đầy chông gai.

### **2. Những vấn đề chủ yếu còn tồn tại**

#### **2.1 Vấn đề tìm hãm doanh nghiệp phát triển: lệ phí quản lý nhà đất thấp, khó thu lệ phí, doanh nghiệp phải gánh vác quá nặng**

Căn cứ vào quy định của pháp luật hiện hành, việc quản lý nhà đất thời kỳ đầu do chính quyền quản lý giá vì tỷ lệ thành lập hiệp hội nghiệp chủ địa phương rất thấp, tỷ lệ này ở thành phố Kim Hoa chưa đầy 40%, khiến cho công tác thu lệ phí quản lý nhà đất của đại đa số các địa phương chỉ có thể dựa vào giá chỉ đạo của chính quyền. Lệ phí quản lý nhà đất được chia ra làm bốn bậc: lần lượt là 0,15 NDT, 0,2 NDT, 0,3 NDT và 0,5 NDT/ m<sup>2</sup> mỗi tháng, lệ phí đối với nhà cao tầng gấp 1,5 lần so với nhà ở nhiều tầng. Mức lệ phí thấp như vậy khiến cho nhiều doanh nghiệp quản lý nhà đất bị thua lỗ nghiêm trọng. Đồng thời, tỷ lệ cư trú ở đa số các tiểu khu nhà ở thường rất thấp, thêm vào đó là ý thức thị trường hóa, pháp chế hóa và quan niệm tiêu dùng dịch vụ của nghiệp chủ non kém, khiến cho công ty quản lý nhà đất gặp nhiều khó khăn trong việc thu lệ phí quản lý nhà đất. Ngoài ra, lệ phí thấp, tỷ lệ thu lệ phí thấp khiến cho trình độ phục vụ kém, công tác quản lý nhà đất một số tiểu khu không tiến triển nổi.

#### **2.2 Quy mô doanh nghiệp nhỏ, năng lực nhân viên thấp, đãi ngộ nhân viên thấp, tìm hãm doanh nghiệp phát triển**

Theo các tài liệu hữu quan, năm 2003, Trung Quốc có hơn 20.000 doanh nghiệp quản lý nhà đất, trong đó có 78 doanh nghiệp cấp 1. Tuy số lượng doanh nghiệp quản lý nhà đất thành phố Kim Hoa nhiều nhưng quy mô tương đối nhỏ, doanh nghiệp quản lý nhà đất có năng lực trên cấp 2 chỉ chiếm 3% tổng số. Hơn nữa,

một bộ phận tương đối lớn doanh nghiệp quản lý nhà đất có quan hệ “mẹ con” với công ty phát triển nhà đất, thiếu tính độc lập, tính tích cực chưa cao, phục vụ chưa đến nơi đến chốn, hiện tượng chỉ quan tâm tới việc thu lệ phí mà xem nhẹ quản lý còn phổ biến nghiêm trọng. Ngoài ra, về cơ bản, việc duy tu bảo dưỡng công trình thiết bị chỉ dựa vào phương thức thủ công, mô hình chủ đạo trong quản lý nhà đất vẫn là tập trung lao động; ít nhân tài chuyên ngành, trình độ chuyên ngành hóa không cao, thiếu sức thu hút nhân tài chuyên ngành ưu tú, bồi dưỡng giáo dục không theo kịp, công tác đào tạo đội ngũ nhân lực rất trì trệ lạc hậu so với mức độ phát triển quản lý nhà đất.

### **2.3 Nghiệp chủ thiếu ý thức làm chủ, quan niệm lỗi thời, ít hiệp hội nghiệp chủ, khiến cho mâu thuẫn khó giải quyết**

Nhiều nghiệp chủ còn nhận thức sai lầm về quản lý nhà đất, vẫn giữ quan niệm cũ về nhà ở phúc lợi: Nhận thức sai lầm cho rằng tiểu khu nhà ở thực hiện quản lý nhà đất có thể “trị được bách bệnh”, họ sai lầm khi coi những sự vật không thuộc về phạm trù quản lý nhà đất là công việc của quản lý nhà đất, khiến cho doanh nghiệp quản lý nhà đất phải gánh vác trách nhiệm quá nặng nề; Một số nghiệp chủ cường điệu quá mức quyền lợi của mình mà ít quan tâm tới nghĩa vụ mình phải thực hiện, đưa ra yêu cầu quá cao đối với thực tế quản lý nhà đất; Một bộ phận dư luận còn lệch hướng, phiến diện chạy theo lợi ích trước mắt, khiến cho nghiệp chủ nhận thức sai lầm, ảnh hưởng xấu cho ngành.

### **2.4 Cơ chế thị trường không kiện toàn, trình độ thị trường hóa thấp, thiếu ý thức cạnh tranh, chưa hình thành môi trường chọn lọc tự nhiên**

Hiện nay, doanh nghiệp quản lý nhà đất theo kiểu tiếp quản và kiểu tự quản chiếm gần 90% số công ty quản lý nhà đất, doanh nghiệp quản lý nhà đất của nhiều tiểu khu nhà ở có “mối quan hệ mẹ con” với công ty phát triển

nhà đất. Hơn nữa, lệ phí quản lý nhà đất hiện nay rất thấp, thị trường quản lý nhà đất thiếu sức thu hút, trình độ thị trường hóa thấp, chưa thực sự hình thành thị trường quản lý nhà đất. Thể chế không tách rời quản lý ra khỏi xây dựng này ảnh hưởng tới phương hướng phát triển thị trường hóa, xã hội hóa, chuyên nghiệp hóa của quản lý nhà đất, kéo theo nhiều vấn đề, để lại hậu họa cho công tác quản lý tiểu khu nhà ở sau này, nảy sinh ra nhiều vấn đề pháp luật, từ đó cản trở quản lý nhà đất phát triển quy phạm, lý tính và lành mạnh.

### **2.5 Những vấn đề do lịch sử để lại như phát triển xây dựng trở thành tiêu điểm của quản lý nhà đất**

Những vấn đề do công ty phát triển nhà đất để lại trong giai đoạn quy hoạch, thiết kế, thi công như chất lượng công trình xấu, công trình đồng bộ không hoàn thiện, công ty phát triển nhà đất hứa suông, thay đổi phương án thiết kế và quy hoạch, quyền tài sản công trình công cộng không rõ ràng, thậm chí nhiều hậu quả của việc trung thu đất đai, di dân...khiến cho nghiệp chủ bất mãn với công ty phát triển nhà đất. Khi đó, doanh nghiệp quản lý nhà đất lại phải hứng chịu thay, gánh vác trách nhiệm mà lẽ ra công ty phát triển nhà đất phải chịu, khiến cho công tác quản lý nhà đất và phục vụ không thể triển khai bình thường.

### **2.6 Chưa hình thành cục diện các ngành hữu quan với quản lý nhà đất liên kết với nhau cùng quản lý nhà đất**

Theo quy định về “quản lý đất đai” trong pháp quy, pháp luật hữu quan và “Biện pháp quản lý nhà đất thành phố Kim Hoa”, Sở Xây dựng thành phố Kim Hoa chính thức chuyển giao chức năng quản lý nhà đất và quyền quản lý tiền vốn, quản lý nhà đất cho hai cấp chính quyền, bước đầu hình thành mô hình mới “hai cấp chính quyền, ba cấp quản lý, bốn cấp mạng lưới”. Nhưng sự chỉ đạo của ngành chủ quản đối với công tác thành lập Hiệp hội nghiệp chủ chưa triệt để; các ngành hữu quan thiếu

chức năng cụ thể làm nảy sinh nhiều vấn đề nổi cộm; Hiệp hội nghiệp chủ vận hành không quy phạm, lựa chọn người không chặt; còn tồn tại những vấn đề như chưa thành lập chế độ hội nghị liên tịch quản lý nhà đất, chưa hình thành cục diện các ngành hữu quan với quản lý nhà đất liên kết cùng quản lý nhà đất. Đồng thời, công tác xây dựng pháp chế quản lý nhà đất cần phải hoàn thiện thêm.

### **2.7 Nghiệp chủ các tiểu khu cũ đòi phải có tiếng nói trong quản lý nhà đất, nhưng khó thực hiện**

Do các vấn đề của tiểu khu cũ như công trình đồng bộ không hoàn thiện, thiếu tiền vốn quản lý và duy tu nhà đất... nên khó quản lý nhà đất, đặc biệt là một số tiểu khu không có cả tường bao quanh, điều kiện cơ bản của quản lý nhà đất chưa đầy đủ. Tính ưu việt của công tác quản lý nhà đất tiểu khu mới xây dựng đã khiến cho cư dân các tiểu khu cũ phải thay đổi quan niệm, yêu cầu cải thiện môi trường cư trú và chất lượng sinh hoạt, họ ngày càng mong muốn được tăng thêm đầu tư. Nhiều người yêu cầu tiểu khu nhà ở cũ cũng tiến hành quản lý nhà đất. Nhưng do thành phần cư dân tiểu khu nhà ở cũ phức tạp, khó thống nhất dư luận, khó hình thành công ty quản lý nhà đất hữu hiệu, khiến cho công tác quản lý nhà đất khó phổ cập tới tiểu khu nhà ở cũ, thị trường tiểu khu nhà ở cũ còn bỏ ngỏ.

### **3. Đối sách và suy nghĩ về phát triển quản lý nhà đất**

#### **3.1 Thực hiện chiến lược chuyên nghiệp hóa, thương hiệu hóa và tập đoàn hóa doanh nghiệp quản lý nhà đất**

Muốn lớn mạnh, trước hết doanh nghiệp quản lý nhà đất phải đi theo hướng chuyên nghiệp hóa, thương hiệu hóa và tập đoàn hóa. Trên 70% doanh nghiệp quản lý nhà đất trong cả nước là do các doanh nghiệp phát triển nhà đất sinh ra, họ phải tự cải tạo, quá độ tới quản lý tri thức, thực sự chuyên ngành hóa nhân tài, chuyên ngành hóa phục vụ, thị trường hóa cạnh

tranh. Là một ngành sản xuất ít lợi nhuận, ngành quản lý nhà đất luôn đặt hiệu ứng quy mô lên vị trí hàng đầu. Do tình hình phát triển, thị trường quản lý nhà đất phải thay đổi theo, doanh nghiệp quản lý nhà đất phải vứt bỏ mô hình “nhỏ mà toàn diện”, liên kết với nhau, đi theo con đường quy mô hóa, tập đoàn hóa. Đồng thời, doanh nghiệp quản lý nhà đất cần phải tùy theo những khách hàng khác nhau, từng loại hình nhà đất khác nhau để tuyên truyền thương hiệu của mình thông qua đài báo, dựa vào dịch vụ chất lượng cao để xây dựng thương hiệu, từng bước xây dựng ý thức thương hiệu cho công nhân viên chức, đi theo con đường thương hiệu hóa phù hợp.

#### **3.2 Dẫn dắt doanh nghiệp quản lý nhà đất phát triển theo hướng pháp chế hóa, thông minh hóa, nhân tính hóa**

Cần phải tăng cường tuyên truyền, xác định rõ quản lý nhà đất là hoạt động tự chủ của nghiệp chủ đối với nhà đất, quyền quản lý nhà đất là quyền lợi của nghiệp chủ, doanh nghiệp quản lý nhà đất chỉ là người được ủy thác quản lý thay nghiệp chủ, trong quá trình quản lý phục vụ cần phải vận dụng pháp luật để bảo vệ quyền lợi của mình. Đồng thời, doanh nghiệp quản lý nhà đất cũng cần phải thích ứng với yêu cầu phát triển của thời đại, áp dụng kỹ thuật mới - chủ yếu là quản lý bằng máy tính, đẩy mạnh quản lý thông minh hóa nhằm hạ thấp giá thành nhân lực trong quản lý nhà đất, nâng cao chất lượng phục vụ quản lý nhà đất.

#### **3.3 Đưa cơ chế cạnh tranh vào, bồi dưỡng thị trường quản lý nhà đất**

Chỉ có cạnh tranh mới có thể không ngừng nâng cao chất lượng quản lý và trình độ phục vụ quản lý nhà đất, mới có thể khiến cho ngành quản lý nhà đất tràn đầy sinh lực. Cần phải thực hiện chọn lọc tự nhiên đối với doanh nghiệp quản lý nhà đất, bố trí tài nguyên một cách tối ưu hóa và hữu hiệu, hạ thấp giá thành quản lý, thúc đẩy công tác quản lý nhà đất phát triển quy phạm.

Thứ nhất, cần thay đổi cục diện doanh nghiệp quản lý nhà đất phụ thuộc vào công ty phát triển nhà đất hiện nay, triệt để xóa bỏ thể chế quản lý hiện hành trong đó quản lý và xây dựng không tách rời nhau.

Thứ hai là, cần phải đưa cơ chế doanh nghiệp quản lý nhà đất trong và ngoài nước cùng cạnh tranh, đưa các doanh nghiệp quản lý nhà đất lớn trong và ngoài nước có quan niệm kinh doanh tiên tiến vào thị trường bản địa.

Thứ ba là, cần phải xây dựng mặt bằng giao dịch cho doanh nghiệp quản lý nhà đất, xác định doanh nghiệp quản lý nhà đất thông qua phương thức gọi thầu đấu thầu để làm sống động thị trường quản lý nhà đất.

Thứ tư là, cần hoàn thiện chế độ hợp đồng ủy thác quản lý nhà đất, phổ biến văn bản mẫu hợp đồng ủy thác quản lý nhà đất, tránh những tranh chấp không cần thiết.

### **3.4 Tăng cường bồi dưỡng, nâng cao năng lực nhân viên quản lý nhà đất**

Sự thành công hay thất bại của công tác quản lý nhà đất phụ thuộc vào năng lực của nhân tài chuyên ngành quản lý nhà đất. Muốn nâng cao trình độ kỹ thuật chuyên ngành của nhân viên quản lý nhà đất, cần phải tăng cường bồi dưỡng, đặc biệt là bồi dưỡng kỹ thuật chuyên ngành cho nhân viên quản lý nhà đất, giám đốc và người quản lý doanh nghiệp quản lý nhà đất nhằm nâng cao năng lực chuyên ngành và đạo đức của nhân viên doanh nghiệp, thực hiện quan niệm phục vụ “lấy con người làm gốc”, không ngừng nâng cao chất lượng phục vụ quản lý. Xây dựng cơ chế quản lý nguồn tài nguyên nhân lực, thông qua tăng cường bồi dưỡng giáo dục, thu hút và giữ chân nhân tài, triệt để phát huy và động viên tinh thần chủ động sáng tạo của công nhân viên chức, phục vụ quản lý nhà đất thật tốt.

### **3.5 Chú trọng quản lý nhà đất, khiến cho tài sản của nghiệp chủ trở nên hoàn chỉnh và tăng thêm giá trị**

Quản lý nhà đất làm cho giá trị của nhà đất

được gia tăng hữu hiệu trong thời gian quản lý, đó là trách nhiệm lâu dài của doanh nghiệp quản lý nhà đất, là cơ sở để đánh giá trình độ doanh nghiệp quản lý nhà đất.

Bởi vậy, doanh nghiệp quản lý nhà đất phải bắt tay vào ngay từ khâu xây dựng, bảo đảm cho nhà đất luôn ở trong trạng thái tốt nhất thông qua quản lý toàn diện. Sau đó, thông qua quản lý tài sản để thực hiện mô hình quản lý nhà đất tiên tiến. Dựa trên cơ sở hoàn thiện các chức năng cơ bản như quét dọn vệ sinh, giữ gìn an ninh, phủ xanh..., thông qua biện pháp quản lý tài sản hữu hiệu, khiến cho hình tượng nhà đất luôn tươi mới, môi trường cư trú và hình tượng thương hiệu thêm nổi bật, đạt được hiệu ứng tăng thêm giá trị của nhà đất, tạo nên tài sản chất lượng cho nghiệp chủ.

### **3.6 Kiện toàn thể chế quản lý, kết hợp hữu cơ chính quyền giám sát quản lý với nghiệp chủ tự quản**

Các cấp chính quyền và các ngành hữu quan cần tiếp tục nâng cao nhận thức về tầm quan trọng và tính cấp bách của công tác quy phạm, tăng cường quản lý nhà đất, thông qua các biện pháp như lựa chọn điển hình, điều tra nghiên cứu, quy phạm thí điểm... để nhân rộng kinh nghiệm tiên tiến. Cần hoàn thiện cơ chế điều tiết tổng hợp quản lý nhà đất giữa hai cấp thành phố và khu vực, xây dựng và kiện toàn thể chế quản lý trong đó ngành chủ quản chỉ đạo giám sát quản lý, liên kết với các ngành hữu quan, chính quyền địa phương và các tổ chức cùng thực hiện, tăng cường giám sát quản lý chấp pháp, giải quyết hữu hiệu và kịp thời các vấn đề tổng hợp trong công tác quản lý nhà đất. Cần xây dựng chế độ hội nghị liên tịch có ngành chủ quản quản lý nhà đất, các tổ chức xã hội, ủy ban cư trú cộng đồng, doanh nghiệp quản lý nhà đất... cùng tham gia, hợp tác giải quyết những vấn đề quan trọng ở mặt quản lý nhà đất, hình thành cơ chế giám sát quản lý từ trên xuống dưới, các bên liên kết với nhau. Bên cạnh đó, cần thành lập hiệp hội ngành quản lý



nhà đất, để cho doanh nghiệp quản lý nhà đất tự ràng buộc, đem lại cho doanh nghiệp quản lý nhà đất một mặt bằng trao đổi thông tin và tự quản lý. Chính quyền cần phải từng bước hoàn thiện pháp quy pháp luật hữu quan, kịp thời đưa ra chính sách hỗ trợ, giảm thuế; tích cực đẩy mạnh công tác xét duyệt doanh nghiệp và hạng mục quản lý nhà đất gương mẫu, thúc đẩy ngành quản lý nhà đất.

### **3.7 Nhanh chóng đưa công tác quản lý nhà đất tới các tiểu khu nhà ở cũ, thực hiện rộng rãi quản lý nhà đất**

Các tiểu khu nhà ở cũ là “điểm mù” khó quản lý nhà đất. Vì vậy, chính quyền cần phải quy hoạch khu vực quản lý nhà đất hợp lý cho các tiểu khu nhà ở cũ. Muốn quản lý nhà đất đối với các tiểu khu nhà ở cũ, cần phải hoàn thiện công trình hạ tầng và thiết bị cần thiết cho

quản lý nhà đất, điều tiết mối quan hệ giữa các ngành hữu quan; đẩy mạnh tuyên truyền, tăng cường ý thức quản lý nhà đất của nghiệp chủ, chỉ đạo cư dân các tiểu khu nhà ở cũ tự quản lý. Đồng thời, chính quyền cần phải phân loại vấn đề do công tác phát triển xây dựng để lại cho nghiệp chủ, đề ra biện pháp chỉnh sửa, giải quyết theo chức năng của ngành; đối với các tiểu khu chưa nộp tiền quản lý nhà đất theo quy định, cần tập trung thu qua nhiều con đường, tích cực tìm tòi xây dựng cơ chế quản lý nhà đất lâu dài và hữu hiệu phù hợp với tiểu khu nhà ở cũ, tăng cường cải tạo tiểu khu nhà ở cũ.

**Giả Xích Kiểm**

*Tạp chí “Xây dựng đô thị và nông thôn TQ”*

*số 4/2010*

**Hoàng Thế Vinh**

# LỄ KHAI MẠC

## ĐẠI HỘI THI ĐUA YÊU NƯỚC NGÀNH XÂY DỰNG LẦN THỨ III

Hà Nội, ngày 17 tháng 9 năm 2010



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Hồng Quân phát biểu khai mạc Đại hội



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Hồng Quân trao cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng cho các đơn vị điển hình tiên tiến