

# PHÂN TÍCH TÍNH CHẤT KINH TẾ - KỸ THUẬT - XÃ HỘI CỦA MỘT SỐ MẪU NHÀ Ở CHO SINH VIÊN, CÔNG NHÂN VÀ NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP

TS. NGUYỄN HUYỀN, KTS. TRỊNH ANH TUẤN  
KTS. TRỊNH THU HƯƠNG  
Viện KHCN Xây dựng

## 1. Giới thiệu

Luật Nhà ở đã được Quốc hội thông qua năm 2005, quy định rõ về 4 loại nhà ở cơ bản là nhà ở thương mại, nhà ở riêng lẻ, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ, trong đó nhà ở xã hội là loại hình nhà mới ở nước ta hiện nay. Đặc điểm nổi bật của Luật Nhà ở là khuyến khích phát triển nhà ở xã hội với vai trò chủ đạo của Nhà nước và đây chính là ưu điểm lớn của chế độ phúc lợi xã hội.

Về khái niệm nhà ở xã hội, còn nhiều quan niệm khác nhau như: nhà ở giá rẻ, nhà ở cho người thu nhập thấp. Nhìn chung, theo Luật Nhà ở, Nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và có khó khăn về nhà ở. Đối tượng này có thể được thuê hoặc thuê mua nhà ở theo nguyên tắc được hỗ trợ tạo dựng nhà ở.

Theo kết quả điều tra của Bộ Xây dựng mới công bố thì hiện chỉ có 22% trong tổng số gần 3 triệu học sinh, sinh viên được ở trong ký túc xá; chỉ 20% trong tổng số 1 triệu lao động trực tiếp và khoảng 1,2 – 1,5 triệu lao động gián tiếp có chỗ ở; chỉ có khoảng 2/3 trong tổng số 2 triệu cán bộ, công chức tự lo được nhà ở cho mình, số còn lại (chủ yếu tập trung ở các đô thị lớn, phải ghép hộ, ở nhờ, ở tạm).

Để tạo bước đột phá thực sự trong chính sách phát triển nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, cuối tháng 3 vừa qua, Bộ Xây dựng đã chính thức trình Chính phủ phương án cụ thể và đã được thông qua. Mục tiêu của phương án này là trong vòng 6 năm nữa, 60% số sinh viên, 50% công nhân lao động cũng như cán bộ có thu nhập bình quân dưới 1,5 triệu đồng/tháng sẽ có nhà ở.

Thực hiện các chủ trương của Đảng, Nhà nước, Chính phủ về các vấn đề nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng đã có nhiều hoạt động nghiên cứu, hội thảo xung quanh vấn đề này. Sau đây là một vài phân tích tính kinh tế, kỹ thuật và xã hội của một số thiết kế điển hình và thiết kế mẫu nhà ở cho sinh viên, công nhân và người có thu nhập thấp do Bộ Xây dựng công bố. Phạm vi nghiên cứu về tính chất kỹ thuật trong bài này chỉ là làm rõ khía cạnh chuyên môn về giải pháp quy hoạch và kiến trúc của công trình.

## 2. Mô tả khái quát về 2 mẫu công trình được phân tích

Có hai mẫu công trình đã được thiết kế căn cứ trên Quyết định số 131/QĐ-BXD và 14/2008/QĐ-BXD về việc ban hành thiết kế điển hình của Bộ Xây dựng dành cho sinh viên và công nhân.

### 2.1. Mẫu ký túc xá (quy mô 1000 sinh viên)

#### • Các khối chức năng

Ký túc xá sinh viên có 4 khối chức năng chính: Khối nhà ở; Khối quản lý hành chính - kỹ thuật; Khối phục vụ sinh hoạt; Khối sân vườn, công trình thể dục thể thao - văn hoá.

Bộ cục mặt bằng cần linh hoạt để phù hợp với yêu cầu của từng hình thức chủ đầu tư: Nhà nước, Tư nhân hoặc Nhà nước + Tư nhân.

Các dây chuyền công năng được xây dựng trên cơ sở kết hợp thực tế với các xu hướng phát triển trong tương lai, như tăng diện tích ở, nâng cao điều kiện và môi trường sống nhằm đem lại sự tiện lợi cho người sử dụng công trình, đáp ứng được nhu cầu phát triển của xã hội và khả năng quản lý của chủ đầu tư.

#### • Qui mô của dự án

- Diện tích khu đất: 12480 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng: 5000 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng: 40 %
- Số tầng cao khối ở: 7

Tầng áp dụng	Modul phòng	Số sinh viên	Chỉ tiêu dt ở (m <sup>2</sup> /sinh viên)	Chỉ tiêu dt phụ (m <sup>2</sup> /sinh viên)	Ghi chú
Tầng 2-7	a1 3900x8700	3	6,7	3,3	Khép kín
		4	5,0	1,8	Khép kín
Tầng 2-7	a2 7200x8400	8	8,7	2,6	Khép kín

#### • Giải pháp kiến trúc, quy hoạch

Khu ký túc xá gồm 3 khối công trình chính (2 khối nhà ở cao 7 tầng, kẹp giữa là khối nhà ăn + câu lạc bộ cao 2 tầng).

Phía sau các khối công trình là hệ thống sân thể thao gồm 2 sân bóng rổ, 1 khu thể thao trong nhà (sân cầu lông và bàn bóng bàn).

Mỗi khối nhà ở bố trí cho 500 sinh viên, tùy theo tỷ lệ sinh viên nam/nữ mà có thể bố trí phân khu theo tầng hoặc theo đơn nguyên.

Tầng 1 sử dụng để xe và bố trí các phòng: quản lý nhà, phòng khách và các phòng dịch vụ (tạp hoá, y tế), sân trong.

Tầng 2 đến 7, mỗi tầng gồm phòng a1 dùng cho 3 đến 4 sinh viên, phòng a2 dùng cho 8 sinh viên có vệ sinh riêng, chung logia phơi quần áo. Mỗi tầng có một phòng sinh hoạt chung.

Giao thông theo phương đứng gồm 2 cầu thang máy, 2 cầu thang bộ, kết nối với hành lang rộng, đảm bảo thoát người khi có sự cố. Giao thông theo phương ngang gồm 2 hành lang trong rộng 2.1m được kết hợp với không gian thông tầng. Mái sử dụng tấm lợp sinh thái để chiếu sáng và thông gió tự nhiên cho hành lang trong và các phòng ở.

Các phòng ở chính được bố trí chủ yếu theo hướng Bắc – Nam, phù hợp với khí hậu Việt Nam.

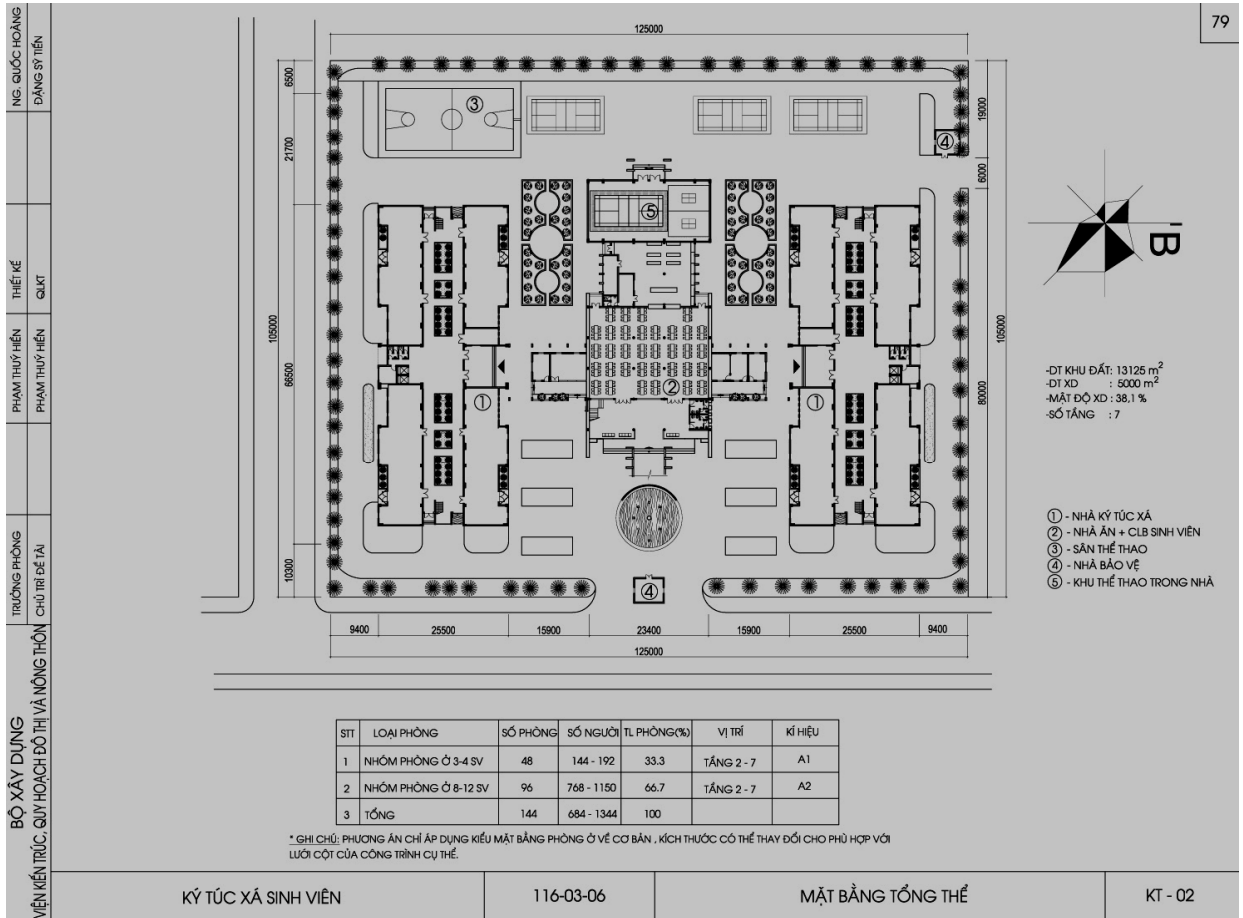
- *Một số yếu tố kỹ thuật khác*

Kích thước cửa phòng ở: 900x2400, kích thước cửa phòng WC: 750x2400, và kích thước cửa phòng sinh hoạt chung: 1200x2400; Chiều cao tầng: 3,4 - 3,6 m.

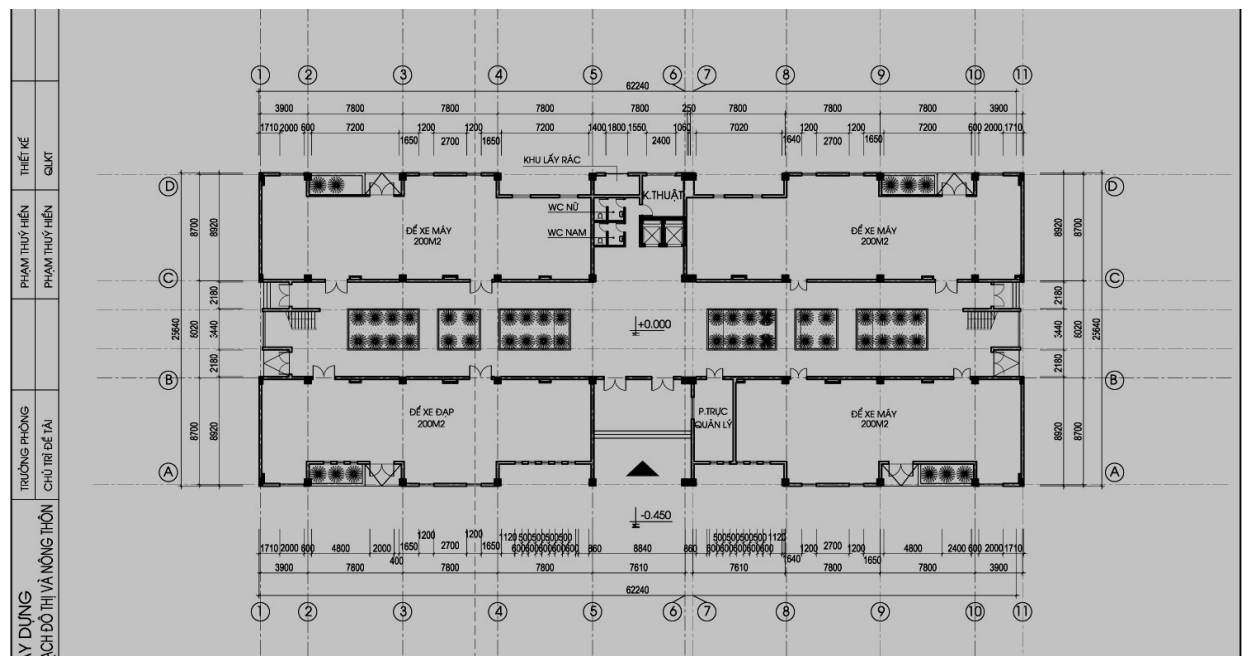
Cách bố trí các chức năng của từng tầng được bố trí như trong các bản vẽ sau:

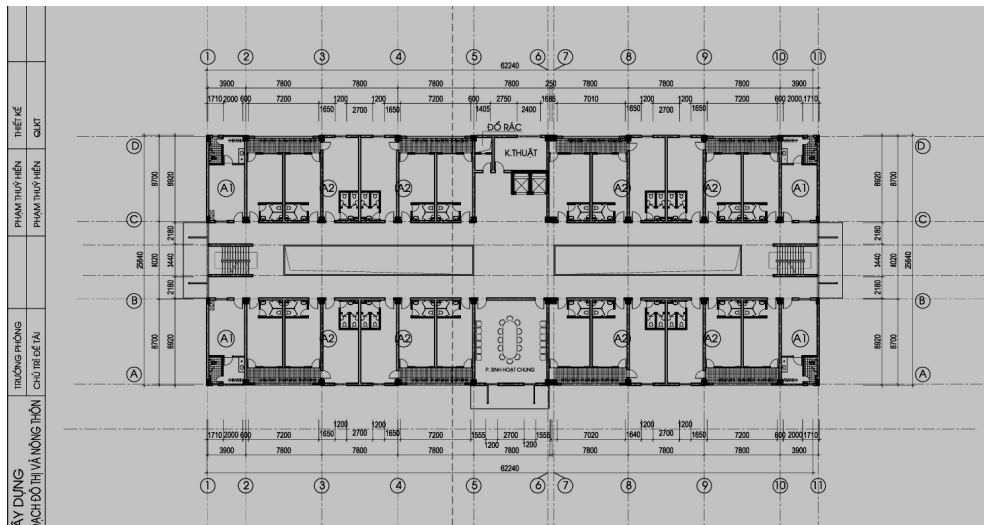


Phối cảnh tổng thể công trình

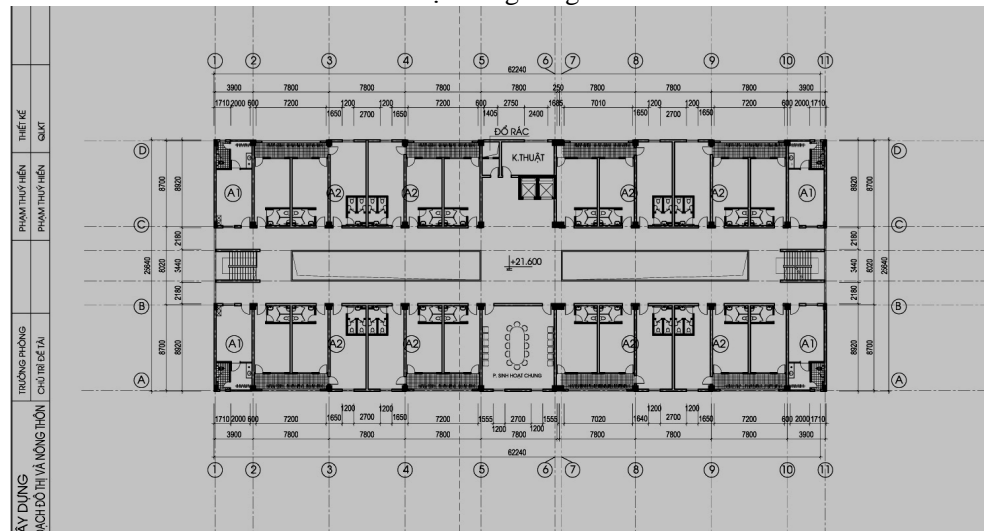


Mặt bằng tầng 1





Mặt bằng tầng 7



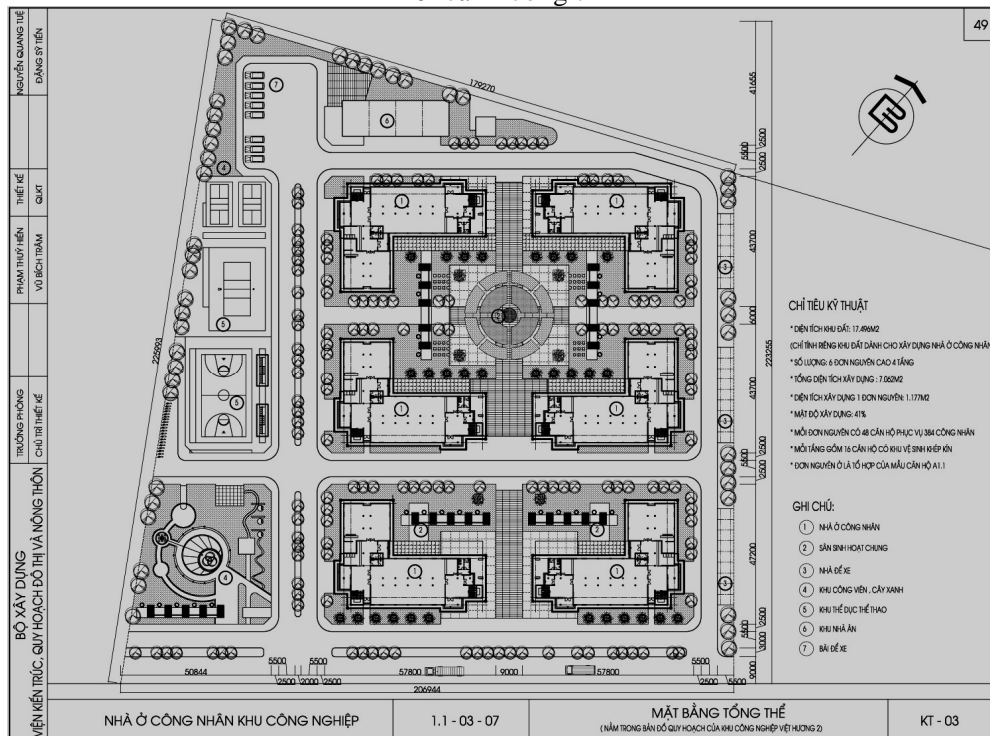
Mặt đứng công trình



2.2. Phương án nhà ở công nhân - đơn nguyên ở cao 4 tầng



Phối cảnh công trình



- **Các khối chức năng**

Được thiết kế trên dây chuyền công năng cơ bản của căn hộ ở, tầng ở, đơn nguyên ở và dây chuyền công năng liên hệ giữa đơn nguyên ở này với các đơn nguyên ở khác, với các khu công cộng như chợ, nhà trẻ, trường học, thể dục thể thao, khu công viên cây xanh,...

Bố cục mặt bằng cần linh hoạt để phù hợp với yêu cầu của từng hình thức chủ đầu tư: Nhà nước; Tư nhân; Nhà nước + Tư nhân.

Các dây chuyền công năng được xây dựng trên cơ sở kết hợp thực tế với các xu hướng phát triển trong tương lai, nhằm đem lại sự tiện lợi cho người sử dụng công trình, đáp ứng được nhu cầu phát triển của xã hội và khả năng quản lý của chủ đầu tư.

- **Qui mô của dự án**

+ Diện tích khu đất: 17496 m<sup>2</sup>





### 3. Phân tích tính chất kỹ thuật

Hai mẫu công trình dành cho sinh viên, công nhân đã được thiết kế với các không gian sinh hoạt (như không gian ăn, ngủ nghỉ, học tập và các sinh hoạt cá nhân khác) dựa trên nghiên cứu cơ bản xuất phát từ quan điểm nhân trắc học của người Việt Nam trong độ tuổi lao động.

Bên cạnh đó vấn đề về thông gió và che nắng tự nhiên cũng được nghiên cứu hợp lý như xử lý các khoảng sân trong, lối sinh thái cho từng công trình.

Hai mẫu thiết kế này đều đã được nghiên cứu giải pháp quy hoạch tổng mặt bằng tương đối toàn diện khi bố trí các không gian cảnh quan và công trình hợp lý để mang đến cho dự án các không gian cảnh quan đẹp, môi trường vi khí hậu trong lành, chống ồn, chống bụi trong giao thông và tăng vẻ sinh động trong các không gian ngoại thất.

### 4. Phân tích tính chất xã hội

Trong quá trình phát triển, các đô thị thu hút lực lượng lao động ngày càng nhiều, đó là công nhân cho các khu công nghiệp - sản xuất - công nhân làm công tác dịch vụ trong đô thị và học sinh sinh viên (HSSV) cùng với sự dịch chuyển dân cư từ nông thôn vào thành thị... Lực lượng này phát triển rất nhanh nên nhu cầu chỗ ở ngày càng gay gắt, bên cạnh đó là các công trình công ích xã hội như: y tế - giải trí - đi lại, trong đó yếu tố thu

nhập và tính ổn định của môi trường sống chi phối rất nhiều đến các nhu cầu trên. Nhu cầu này chiếm tỷ trọng lớn trong xã hội.

Như vậy việc đẩy mạnh phát triển nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên, công nhân và người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị là hết sức cần thiết do đây là các đối tượng đặc biệt khó khăn, không có điều kiện tự tạo lập nhà ở nếu không có sự hỗ trợ của Nhà nước.

Ta có thể nhận thấy hai mẫu nhà trên đây đã đáp ứng được hầu hết các nhu cầu về nhà ở, các tiện ích xã hội (do hai mẫu này đều được thiết kế trong khu vực đã được quy hoạch hợp lý) bên cạnh đó còn đáp ứng các tiêu chuẩn sống của người dân. Nếu được thực hiện, chúng sẽ đem lại môi trường sống với nhiều tiện ích xã hội cho người sử dụng.

### 5. Phân tích tính chất kinh tế

Việc đẩy mạnh phát triển nhà ở cho các đối tượng là học sinh, sinh viên, công nhân lao động, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị nêu trên là hết sức cần thiết do đây là các đối tượng đặc biệt khó khăn, không có điều kiện tự tạo lập nhà ở nếu không có sự hỗ trợ của Nhà nước. Các cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở cho các đối tượng này được triển khai một cách nhanh chóng trong tình hình hiện nay, ngoài việc giải quyết bức xúc về nhà ở cho các đối tượng đã nêu, còn có ý nghĩa thiết thực góp phần ngăn chặn suy giảm kinh tế, thúc đẩy sản xuất và kinh doanh, kích cầu đầu tư và tiêu dùng, bảo đảm an sinh xã hội như chủ trương của Chính phủ.

Hai mẫu nhà được phân tích ở đây về cơ bản phù hợp với các tiêu chí về kinh tế dành cho công nhân, HSSV mới ra trường hay cán bộ công nhân viên (CBCNV) tuy nhiên trên thực tế vẫn còn khá nhiều bất cập tại khía cạnh sau đây.

- Về phía chủ đầu tư khi đầu tư vào phân khúc thị trường nhà ở thu nhập thấp tuy được hưởng những cơ chế ưu đãi như miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án và được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng ở mức cao nhất (0%) ngoài ra còn được hỗ trợ tín dụng với lãi suất ưu đãi...Nhưng tới nay, phân khúc thị trường này vẫn còn nhiều rào cản khiến tỷ lệ người có thu nhập thấp tiếp cận và được hưởng những ưu đãi của Nhà nước vẫn còn quá ít. Khi chỉ ra nguyên nhân của vấn đề, một đại diện của Cục Quản lý nhà và thị trường Bất động sản (Bộ Xây dựng) cho rằng, không phải doanh nghiệp nào cũng mặn mà với dự án xây dựng nhà giá rẻ, nhà ở xã hội. Lý do là doanh nghiệp gặp phải vấn đề thủ tục phức tạp, rườm rà và cơ chế xin – cho đối với các dự án nhà giá rẻ. Trong khi đó lợi nhuận từ mảng thị trường này không nhiều như thị trường nhà ở cao cấp dù tiềm năng ít. Đối với nguồn vốn, mặc dù tổng vốn lưu thông qua chương trình kích cầu của Chính phủ từ các gói hỗ trợ là tương đối lớn, song các doanh nghiệp này vẫn phản ánh, tình trạng khó tiếp cận do thủ tục thẩm định và sự thận trọng trong việc vay thế chấp bằng Bất động sản của các ngân hàng.

- Về phía người dân, nhiều ngân hàng cũng có những chương trình cho người mua nhà trả góp tới 15 thậm chí 20 năm với lãi suất hợp lý. Tuy nhiên, công nhân, HSSV ra trường hay CBCNV nếu mua nhà trả góp, ngoài các thủ tục chứng minh để được vay vốn thì khoản lãi suất trong vòng 15 đến 20 năm cũng là một khoản lớn khiến người dân ngần ngại.

Như vậy, nhà ở xã hội là một vấn đề cấp bách trong chính sách về nhà ở của nước ta hiện nay. Mục tiêu không phải là mới, nhưng giải pháp để thực hiện vẫn còn đang là thử nghiệm, trong sự lúng túng của cơ chế thị trường. Việc giải quyết những mâu thuẫn giữa lợi ích đầu tư và trách nhiệm của Nhà nước để đáp ứng nhu cầu ở xã hội không phải là việc một sớm một chiều, đòi hỏi sự quan tâm thích đáng của toàn xã hội./.

#### **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

1. NGUYỄN VIỆT CHÂU. Hướng tới các giải pháp kiến trúc tối ưu để phát triển nhà ở cho công nhân, sinh viên và người có thu nhập thấp. *Tuyển tập báo cáo hội thảo “Các giải pháp xây dựng để phát triển nhà ở cho công nhân, sinh viên và người có thu nhập thấp”, Xuân Mai, Hà Nội, 16/7/2009.*
2. Viện Kinh tế xây dựng- Bộ Xây dựng. Một số nội dung về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng Dự án cho sinh viên, công nhân và người có thu nhập thấp. *Tuyển tập báo cáo hội thảo “Các giải pháp xây dựng để phát triển nhà ở cho công nhân, sinh viên và người có thu nhập thấp”, Xuân Mai, Hà Nội, 16/7/2009.*
3. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển Nhà ở cho học sinh, sinh viên và người có thu nhập thấp. *Tuyển tập báo cáo hội thảo “Các giải pháp xây dựng để phát triển nhà ở cho công nhân, sinh viên và người có thu nhập thấp”, Xuân Mai, Hà Nội, 16/7/2009.*
4. Các mẫu nhà được thiết kế điển hình của Bộ Xây dựng dành cho sinh viên và công nhân :  
Mẫu nhà Ký túc xá 116 - 03- 06 và Mẫu nhà ở công nhân-đơn nguyên ở cao 4 tầng: 1.1-03-07.