



QUY HOẠCH CÁC KHU NHÀ Ở XÃ HỘI HƯỚNG TỚI PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG ĐÔ THỊ TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Nguyễn Thị Thanh Mai¹, Trần Văn Nam²

Tóm tắt: Thành phố Đà Nẵng là khu vực kinh tế năng động, thu hút lượng dân nhập cư đô thị lớn, cùng với đó là các dự án phát triển đô thị đi kèm với di dời, tái định cư một bộ phận người dân. Nhu cầu về nhà ở nói chung và nhà ở cho người nghèo, thu nhập thấp và người dân tái định cư vì vậy ngày một tăng cao trong những năm gần đây. Chính quyền thành phố Đà Nẵng đã có những chính sách đẩy mạnh xây dựng các khu nhà ở xã hội trên khắp các quận huyện của thành phố. Đà Nẵng được đánh giá là một trong những địa phương đi đầu trong cả nước về việc triển khai chương trình nhà ở xã hội. Cho đến nay Đà Nẵng đã xây dựng 143 nhà chung cư với 7.349 căn hộ, ngoài ra còn có 26 nhà với 2.339 căn hộ đang hoàn thiện, dự kiến hoàn thành đưa vào sử dụng vào cuối năm 2013. Tuy nhiên, do chưa có chiến lược và quy hoạch tổng thể nên việc lựa chọn địa điểm quy hoạch vẫn còn mang tính tự phát, manh mún. Bản thân các khu nhà ở xã hội này còn gặp nhiều bất cập trong tổ chức hạ tầng, dịch vụ, không gian công cộng xã hội, đặc biệt chưa quan tâm tới nhu cầu việc làm và đặc điểm nghề nghiệp của các đối tượng sinh sống tại đây. Bài viết nhằm mục đích tổng kết các hoạt động xây dựng nhà ở xã hội tại Đà Nẵng những năm qua, tìm hiểu thực trạng trong quy hoạch và tổ chức không gian ở và đề xuất phương án tác động cải tạo và lựa chọn địa điểm xây dựng khu nhà ở xã hội phù hợp với điều kiện từng khu vực quận huyện trong thành phố.

Từ khóa: Quy hoạch; Quản lý đô thị; Chính sách; Nhà ở xã hội.

Summary: Danang, one of the first five rank cities located in the dynamically economic region in central Vietnam, has annually attracted numerous immigrants. Besides this, there are a lot of urban development projects implemented in Danang that causes relocating residents affected by these projects. By this reason, the housing demand in general and housing for the poor, low income and re-settlers has increased during the recent years. Danang authority has incessantly had efforts in improving the policies regarding to social housing development. Danang is so far appreciated as a city of the first localities has actively social housing program. However, there are still some weakness in the process of implementing these projects. The site selection for building social housing areas is considered as spontaneous because the city master planning does not take account of land for social housing development. In addition, the system of service buildings and infrastructure have not yet completed before people coming in these residences. In particular of re-settlers, they met a lot of difficulties to find out the jobs in the resettlement areas as well as to get used to new life there. This article preliminarily summaries the process of building the social housing in the Danang city, studies the real situation in planning and designing the residence areas for specially social groups and resettlers, and finally proposes the ideas for improving and selecting suitable sites for developing social housing areas in conformity with the various district conditions in Danang city.

Keywords: Urban planning; Urban management; Social housing; Resettlement.

Nhận ngày 30/8/2013, chỉnh sửa ngày 15/9/2013, chấp nhận đăng 30/9/2013

¹ TS, Khoa Kiến trúc & Quy hoạch. Trường Đại học Xây dựng. E-mail: maixaydung@yahoo.com.

² KTS, Công ty nhà chung cư. Sở xây dựng Đà Nẵng.



1. Đặt vấn đề

Theo Chương trình định cư con người của Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT), phát triển nhà ở luôn đóng vai trò trung tâm trong nền kinh tế của các quốc gia trên thế giới, là nền tảng cho tăng trưởng kinh tế, giải quyết công ăn việc làm, xây dựng xã hội thịnh vượng và là công cụ hữu hiệu để ổn định kinh tế vĩ mô trong giai đoạn suy thoái kinh tế. Cũng theo tổ chức này, phát triển đô thị bền vững cần phải đạt 5 tiêu chí, trong đó ưu tiên hàng đầu là khía cạnh nhà ở cho mọi người cùng với giải quyết nghèo đói, quản lý môi trường đô thị, phát triển kinh tế địa phương, quản lý và điều hành đô thị. Các khía cạnh này đều có mối quan hệ lẫn nhau, bởi vậy việc thực hiện mục tiêu phát triển bền vững luôn luôn xem xét tới sự cân bằng và tổng hòa của các tiêu chí này [1].

Tại thành phố Đà Nẵng, vấn đề nhà ở đã được lãnh đạo, nhân dân thành phố đặc biệt quan tâm, thể hiện trong Nghị quyết số 25/2005/NQ-HĐND về chương trình “Xây dựng thành phố 3 có: có nhà ở, có việc làm, có nếp sống văn minh đô thị”. Trên cơ sở đó các đề án xây dựng nhà ở tập trung vào đối tượng khó khăn về nhà ở đã được ban hành. Kết quả là kể từ sau khi có các đề án này, thành phố Đà Nẵng đã đẩy mạnh công tác xây dựng khu nhà ở xã hội, bước đầu đã giải quyết được một phần nhu cầu về nhà ở, đặc biệt đối với nhà ở tái định cư. Tuy nhiên quy hoạch các khu nhà ở xã hội hiện nay vẫn còn mang tính tự phát, thiếu tính tổng thể và tầm nhìn chiến lược trong việc lựa chọn khu đất xây dựng dẫn đến phát sinh mâu thuẫn về điều kiện ở, dịch vụ, hạ tầng tại khu vực xây dựng, bên cạnh những bất cập trong tổ chức không gian nhà ở, dịch vụ việc làm đảm bảo phù hợp với đặc điểm sinh sống của các nhóm dân cư, đặc biệt những người dân di dời từ giải tỏa mặt bằng phát triển dự án [3].

Trong bài viết nghiên cứu này, chúng tôi muốn bước đầu tổng kết các hoạt động xây dựng nhà ở xã hội [5] trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, tìm hiểu những bất cập trong công tác quy hoạch khu nhà ở xã hội, đánh giá sơ bộ quỹ đất và đặc điểm từng khu vực trong thành phố, kiến nghị những phương án tác động khác nhau tới quy hoạch cải tạo, và lựa chọn địa điểm xây dựng khu nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng.



2. Đô thị hóa và nhu cầu về nhà ở xã hội tại Đà Nẵng

Đà Nẵng là đô thị loại 1, trung tâm cấp quốc gia, là một trong những trung tâm quan trọng về kinh tế xã hội, văn hoá, giáo dục đào tạo, nghiên cứu khoa học của miền Trung - Tây Nguyên và cả nước. Từ sau khi tách tỉnh năm 1997, Đà Nẵng là thành phố trực thuộc trung ương, có tốc độ đô thị hóa cao. Công tác cải tạo, chỉnh trang và mở rộng đô thị trên các vùng đất hoang hóa được đẩy mạnh, bộ mặt thành phố ngày càng khang trang và hiện đại [3].

Nhu cầu về nhà ở cũng tăng cao, do tốc độ dân nhập cư vào thành phố cùng với những đòi hỏi ngày một cao hơn về chất lượng ở và diện tích ở. Theo số liệu điều tra về nhà ở (năm 2009) Đà Nẵng có đến 21.877 hộ chưa có nhà ở (trong đó khu vực thành thị có 20.591 hộ và nông thôn 1.286 hộ). Diện tích bình quân nhà ở thấp (dưới 5m²/người) đối với các đối tượng thu nhập thấp như công nhân lao động trong các khu công nghiệp, sinh viên các cơ sở đào tạo [4]. Đây là nhóm dân cư không có điều kiện để tự tạo lập chỗ ở riêng mà cần nhận được sự hỗ trợ về chính sách nhà ở của Nhà nước.

+ *Nhu cầu nhà ở cho công nhân khu công nghiệp:* Với 06 khu công nghiệp gồm Đà Nẵng - An Đông, Hòa Khánh, Liên Chiểu, Dịch vụ Thủy sản Đà Nẵng, Hòa Cầm và Hòa Khánh mở rộng, Đà Nẵng cần phải giải quyết chỗ ở cho số lượng công nhân lên tới khoảng 52.000 người, trong đó có khoảng 70% (36.000 người) lao động từ địa phương khác, chưa kể số lượng lớn lao động mới sắp vào các khu công nghiệp mới xây dựng (khu công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung) [3]

+ *Nhu cầu nhà ở của học sinh, sinh viên:* Đà Nẵng có 48 trường Đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, trung học nghề với tổng số 120.984 sinh viên, học sinh trong số đó theo thống kê có khoảng 70% (khoảng 84.000 học sinh, sinh viên) ngoại tỉnh có nhu cầu về chỗ ở. Vừa qua thành phố tiếp nhận gói hỗ trợ trái phiếu để xây dựng 02 khu ký túc xá sinh viên tập trung đáp ứng chỗ ở cho khoảng 10.000 sinh viên, tuy nhiên nhu cầu về nhà ở cho đối tượng này vẫn còn rất cao [3].

+ *Về nhu cầu nhà ở của người nghèo, người có thu nhập thấp:* Tổng số hộ nghèo theo chuẩn mới của thành phố (năm 2010) là 19.356 hộ. Ngoài ra còn có 1.615 hộ dân ở nhà tạm, chưa kể tới 10.000 hộ dân bị giải tỏa cần di dời tới chỗ ở mới [3].

Ngoài ra, một phần nhỏ nhu cầu từ nhóm cán bộ công nhân viên, bộ đội, công an những người khó khăn về nhà ở trên địa bàn thành phố.

Nhìn chung, cũng giống các thành phố lớn khác của Việt Nam, cung ứng nhà ở cho các đối tượng xã hội hiện nay vẫn là một vấn đề hết sức bức xúc đối với thành phố Đà Nẵng. Mặc dù trong những năm qua nhiều dự án nhà ở đã và đang được xây dựng đáp ứng cơ bản về chỗ ở cho các đối tượng đặc biệt bức xúc, nhưng nhìn chung vẫn chưa đảm bảo cung ứng được hết nhu cầu của đại bộ phận dân chúng, nhất là những người có thu nhập trung bình và thấp [2]. Trong điều kiện quỹ đất ngày càng hạn hẹp, dân số gia tăng cao thì việc lựa chọn loại hình nhà ở chung cư đang là hướng giải quyết phù hợp cho các đô thị tăng trưởng nhanh như Đà Nẵng.



3. Thực trạng về quy hoạch xây dựng khu nhà ở xã hội

3.1 Quá trình xây dựng nhà ở xã hội tại thành phố Đà Nẵng

Loại hình nhà ở xã hội do ngân sách nhà nước xuất hiện từ những năm 1995, ban đầu xây dựng tập trung tại trung tâm, sau đó lan ra các khu vực vùng ven trung tâm và tiếp tục mở rộng trên các vùng đất thuộc các quận, huyện của thành phố. Về cơ bản có thể chia ra hai giai đoạn:



Hình 1: Sơ đồ địa điểm xây dựng chung cư thuộc chương trình nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Trước năm 2005, giai đoạn trước khi có đề án về nhà ở. Việc đầu tư xây dựng vẫn chưa có định hướng và tính chiến lược cụ thể. Giai đoạn này thành phố đang đẩy mạnh đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, gắn liền với công tác giải tỏa, đền bù trên quy mô lớn. Các công trình nhà ở xã hội chủ yếu là nhà ở chung cư dành tái định cư di dời người dân từ các dự án phát triển hạ tầng đô thị. Thời điểm này, quỹ đất đô thị còn chưa thật sự khan hiếm, đặc biệt khu vực trung tâm thành phố, bởi vậy phương án chủ yếu là tái định cư tại chỗ (Thanh Khê, Sơn Trà). Hình thức công trình dạng chung cư thấp tầng (3-5 tầng), cơ cấu từ 30-50 căn hộ/đơn nguyên, tiêu chuẩn diện tích căn hộ nhỏ khoảng từ 30-40m². Đánh giá chung, chất lượng công trình và hạ tầng hoàn thiện ở mức độ thấp.

Từ 2005 đến nay, đây là giai đoạn đề án nhà ở đã được ban hành. Công tác xây dựng nhà ở xã hội đã có định hướng và chiến lược đầu tư cụ thể. Đối tượng ở trong giai đoạn này không còn tập trung vào các hộ tái định cư, mà mở rộng tới các cán bộ công nhân viên chức, những người trong diện chính sách, thu nhập thấp ở đô thị. Các khu nhà ở hoàn chỉnh, dạng chung cư cao tầng (7-12 tầng) với hệ thống hạ tầng đồng bộ. Địa điểm xây dựng được lựa chọn khu vực ven đô thị do quỹ đất khu vực trung tâm đã trở nên hạn hẹp (Cẩm Lệ, Sơn Trà, Liên Chiểu, Ngũ Hành Sơn..).

Bảng 1. Các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

STT	Địa điểm xây dựng	Số đơn nguyên (kể cả đang XD)	Số căn hộ (kể cả đang XD)	Ghi chú
1	Quận Cẩm Lệ	72	7.867	Đã đưa vào sử dụng 12 nhà (690 căn hộ)
2	Quận Sơn Trà	71	5.913	Đã đưa vào sử dụng 58 nhà (3.321 căn hộ)
3	Quận Liên Chiểu	33	1.906	Đã đưa vào sử dụng 22 nhà (1.217 căn hộ)
4	Quận Thanh Khê	24	718	Đã đưa vào sử dụng 14 nhà (400 căn hộ)
5	Quận Hải Châu	21	844	Đã đưa vào sử dụng
6	Quận Ngũ Hành Sơn	16	2.437	Đã đưa vào sử dụng 10 nhà (421 căn hộ)
7	Huyện Hòa Vang	6	486	Đã đưa vào sử dụng
Tổng cộng		243	20.171	Đã đưa vào sử dụng 143 nhà (7.349 căn)

3.2 Những bất cập trong quy hoạch các khu nhà ở xã hội

Trong những năm qua Đà Nẵng đã tập trung xây dựng nhiều khu nhà ở xã hội cùng với việc ban hành chính sách, điều chỉnh cơ chế để tạo điều kiện nhiều hơn cho các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội. Kết quả là tới nay thành phố đã dần từng bước giải quyết một phần nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng xã hội, diện chính sách, các hộ dân tái định cư... Tuy nhiên bên cạnh đó công tác quy hoạch các khu nhà ở xã hội vẫn còn nhiều bất cập [3].

- Tổ chức quy hoạch các khu nhà ở xã hội chưa thực sự lồng ghép trong quy hoạch sử dụng đất tổng thể thành phố, để tạo quỹ đất dự trữ xây dựng loại hình nhà ở này. Kết quả là việc phân bổ quỹ đất, quỹ nhà không đồng đều giữa các khu vực. Ví dụ, các dự án nhà ở xã hội hiện tập trung quá nhiều tại địa bàn quận Sơn Trà (chiếm 41%) chủ yếu tại khu vực phường Nại Hiên Đông. Điều này dẫn đến khó khăn cho công tác quản lý dân cư di dời đến đây, cũng như sử dụng quá tải các công trình dịch vụ tại khu vực này.

- Việc kiểm soát hoạt động xây dựng theo quy hoạch còn yếu. Trên thực tế việc thay đổi, điều chỉnh chức năng sử dụng đất trong quy hoạch được duyệt thường xuyên diễn ra. Các khu đất với mục đích sử dụng chung cư cao tầng với chức năng ở đã bị thay đổi thành chức năng có giá trị thương mại cao, khu nhà ở chia lô, hay công trình thương mại

- Đối với các khu chung cư cũ nằm khu vực nội đô, do hạn chế về quỹ đất, mật độ xây dựng cao, thiếu các không gian phục vụ cộng đồng, cây xanh cảnh quan. Nhiều khu chung cư ở khu vực ngoại vi chưa được đầu tư đồng bộ về cơ sở hạ tầng, dịch vụ, việc kết nối với các khu vực dân cư và dịch vụ hạ tầng kề cận còn khó khăn với khoảng cách khá xa.

- Công tác điều tra xã hội, khảo sát thực tiễn về nhu cầu ở chưa được chú trọng, dẫn đến những bất cập trong sinh hoạt và công ăn việc làm cho người dân. Các mẫu nhà và quy hoạch thường dập khuôn mẫu, mà không tính đến đặc thù của người dân sẽ sinh sống trong đó. Tổ chức không gian sống còn hạn chế, thiếu một số không gian phục vụ cho sinh hoạt, vui chơi thể thao và các dịch vụ phục vụ đi kèm. Kết quả là nhiều dự án nhà ở xã hội sau khi xây dựng xong trong một thời gian dài vẫn chưa bố trí đủ người dân vào ở, gây lãng phí.

Ví dụ, trường hợp tái định cư khu làng cá Nại Hiên Đông. Khu nhà ở liền kề làng cá Nại Hiên Đông gồm 396 gian, trước đây bố trí cho các hộ dân làm nghề biển sống tại các khu nhà chồ ven sông Hàn. Năm 2012 UBND thành phố đã có kế hoạch cho di dời về khu chung cư mới xây dựng tại khu TĐC làng cá Nại Hiên Đông gồm 06 nhà 07 tầng, mỗi đơn nguyên 81 căn hộ. Điểm mạnh của dự án đó là mang lại chất lượng sống tốt hơn cho người dân, thay thế khu nhà ở liền kề đã xuống cấp trước đây. Tuy nhiên dự án vẫn còn một số bất cập như:

- Việc di dời từ khu cũ đến khu mới cách nhau khoảng 1km, làm xáo trộn lớn đến đời sống, sinh hoạt của các hộ dân. Do phần lớn các hộ dân ở đây làm nghề biển, vị trí cũ giáp mặt sông nên thuận lợi cho hoạt động nghề nghiệp (trông giữ tàu, thuyền và tài sản, giao thông thuận lợi....).

- Mẫu chung cư được xây dựng tại đây áp dụng chung trên địa bàn thành phố, không nhầm đến đặc thù của từng đối tượng sử dụng do đó khu ở mới không có chỗ để ngư dân tập kết dụng cụ lao động, các hộ tự lấn chiếm các không gian công cộng để làm bãi tập kết ngư cụ và phơi phóng hải sản làm ảnh hưởng đến môi trường sống (Hiện nay thành phố đã đầu tư 01 nhà để ngư lưới cụ nhưng ở vị trí xa khu ở nên vẫn chưa được khai thác sử dụng hiệu quả).

- Do mới bắt đầu làm quen với cuộc sống trong chung cư nên thời gian đầu việc quản lý sử dụng rất phức tạp ảnh hưởng đến chất lượng công trình.



4. Quy hoạch cải tạo và lựa chọn địa điểm xây dựng mới các khu nhà ở xã hội

4.1 Nguyên tắc [1][3]

- Phù hợp với quy hoạch tổng thể và yêu cầu phát triển bền vững cho Thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tuân thủ các chính sách pháp luật chung của nhà nước và chính sách, định hướng phát triển nhà ở của thành phố Đà Nẵng.

- Đảm bảo sự phát triển bền vững trên quy mô vùng, liên kết chặt chẽ về xã hội, kinh tế và môi trường sinh thái giữa nội đô và vùng ven.

- Bình đẳng giữa các nhóm xã hội trong tiếp cận nhà ở và đảm bảo không gian ở phù hợp với đa dạng về lối sống, văn hóa xã hội của các nhóm dân cư.

- Giảm thiểu tối đa những xáo trộn cuộc sống đối với bộ phận dân cư tái định cư, đảm bảo có cuộc sống tốt hơn và ít nhất tương đương với nơi ở cũ.

- Đẩy mạnh sự tham gia cộng đồng trong quá trình tạo lập chỗ ở, quản lý và duy trì cuộc sống trong các khu nhà ở xã hội.

4.2 Định hướng giải pháp [1][3]

- Lồng ghép quy hoạch các khu nhà ở xã hội, với quy hoạch cải tạo và xây dựng phát triển thành phố, đảm bảo tạo nên một tổng thể hài hòa với hệ thống giao thông, hạ tầng cơ sở xã hội và dịch vụ đồng bộ

- Hoàn thiện các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch đô thị đảm bảo cân đối giữa diện tích xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở đô thị nói chung (thương mại) hướng tới giải pháp quy hoạch hiệu quả kinh tế xã hội và môi trường (sử dụng đất, phân kỳ đầu tư, tiết kiệm chi phí...)

- Xây dựng các khu nhà ở xã hội hoàn chỉnh hạ tầng có chất lượng dịch vụ và môi trường ở tốt để tiếp nhận người dân tới sinh sống lâu dài. Đặc biệt, kết hợp với các hoạt động tạo thu nhập phát triển công ăn việc làm cho các nhóm đối tượng khác nhau trong khu nhà ở.

- Đối với khu trung tâm thành phố kết hợp cải tạo xây dựng lại các khu nhà ở cũ theo nguyên tắc giảm mật độ xây dựng, hợp khối công trình với tầng cao phù hợp, xen kẽ các dịch vụ, công trình công cộng. Ưu tiên bố trí dân di dời tại chỗ do các hoạt động chỉnh trang và cải tạo nhà ở, hạ tầng đô thị, hạn chế tiếp nhận dân cư mới đến.

- Thiết lập không gian ở gần gũi với lối sống, văn hóa cộng đồng, xã hội, không có sự tách biệt giữa các nhóm xã hội sinh sống trong khu dân cư, bình đẳng trong tiếp cận dịch vụ, sử dụng không gian công cộng, phát triển thu nhập.

4.3 Phương án lựa chọn địa điểm quy hoạch cải tạo và xây dựng mới các khu nhà ở xã hội

Lựa chọn địa điểm xây dựng các khu nhà ở xã hội là công việc cực kỳ quan trọng bởi nó gắn liền với quy hoạch phân bố dân cư đô thị. Việc quy hoạch địa điểm cần dựa trên nguyên tắc hạn chế tối đa sự tách biệt xã hội trong không gian đô thị. Xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp cần được gắn kết với các dự án nhà ở thương mại khác hoặc các dự án khu đô thị mới để đảm bảo tính đồng bộ, không chênh lệch quá mức về tiếp cận hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội của đô thị. Người thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp tập trung sống hoà nhập với cộng đồng trong các khu dân cư, được tiếp cận với hệ thống dịch vụ công cộng đồng bộ (trường học, nhà trẻ, cửa hàng, sân chơi của trẻ em, ...) cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, đường giao thông, ...) và có cơ hội về việc làm để từng bước tăng thu nhập. Một số vị trí ưu tiên đầu tư xây dựng các khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp như gần các khu công nghiệp, khu dịch vụ, khu nuôi trồng thủy sản, chợ, trường học, khu đông dân cư... những nơi cung cấp việc làm cho người dân.

Đề xuất các tác động cải tạo và xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng [3]:

a) Quận trung tâm Hải Châu, Thanh Khê

Đặc điểm: vị trí trung tâm, quỹ đất hạn hẹp.

Phương án: cải tạo giãn dân khu dân cư có mật độ cao, nằm trong kiệt hẻm được mở rộng. Tái định cư tại chỗ, thay thế các khu nhà tập thể, chung cư cũ xuống cấp. Lựa chọn một số vị trí cơ quan công sở (gồm 16 địa điểm) nơi có giá trị đất không cao về thương mại sau khi chuyển về làm việc tại trung tâm hành chính thành phố làm việc để đầu tư xây dựng. Các chung cư xây dựng tại đây có tầng cao từ 10-20 tầng nhằm tiết kiệm quỹ đất

b) Quận Sơn Trà

Đặc điểm: địa bàn quận có số lượng chung cư nhiều nhất của thành phố (chiếm 41%, đây là chưa kể quỹ nhà chung cư thu nhập thấp do các nhà đầu tư thực hiện và chung cư thương mại khác), mật độ dân cư tăng đột biến trong những năm qua quỹ đất hiện nay đã hạn hẹp, phần còn lại của vệt giáp biển chủ yếu để khai thác du lịch dịch vụ.

Phương án: tạm dừng chọn địa điểm mới để xây dựng tại khu vực phía tây, tập trung cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ để đáp ứng nhu cầu ở hiện tại. Dự trữ quỹ đất phía đông phát triển trong tương lai.

c) Quận Ngũ Hành Sơn

Đặc điểm: nằm ở khu vực ngoại vi, quỹ đất dồi dào, mật độ dân cư thấp, chủ yếu là các hộ bị ảnh hưởng giải tỏa từ dự án (mở rộng đường Lê Văn Hiến, Làng đá Mỹ Nghệ, Khu dân cư Nam Việt Á....)

Phương án: dự kiến tái định cư tại chỗ dân cư nằm trong khu vực dự án phát triển và một phần chuyển tới khu chung cư Trần Thị Lý và Nam Tuyên Sơn. Tiếp nhận giãn dân từ khu vực quận Hải Châu. Dự trữ quỹ đất để đầu tư nhà ở cho sinh viên tại khu vực nằm cạnh làng Đại học Đà Nẵng.

c) Quận Liên Chiểu

Đặc điểm: khu vực ngoại vi thành phố, quỹ đất dồi dào, giá thành thấp, mật độ dân cư không cao, tập trung nhiều khu công nghiệp với số lượng lớn công nhân.

Phương án: tại các khu công nghiệp, xây dựng nhà ở công nhân do các doanh nghiệp tự đầu tư trên quỹ đất được phân bổ theo quy hoạch đã được UBND thành phố. Dự kiến xây dựng nhà ở cho công nhân và những nhóm thu nhập khác tại các khu dân cư, khu đô thị mới nằm trên vành đai xung quanh các khu công nghiệp. Lựa chọn một số địa điểm tại vị trí giáp ranh với quận Thanh Khê (phường Thanh Khê, Hòa Minh) để đầu tư xây dựng chung cư nhằm giải quyết chỗ ở giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho quận Thanh Khê.

d) Quận Cẩm Lệ

Đặc điểm: đây là quận mới được hình thành (tách ra từ huyện Hòa Vang) trừ khu vực giáp ranh với quận Thanh Khê thì quỹ đất còn tương đối nhiều, giá thành thấp, mật độ dân cư còn thưa thớt, chủ yếu là tái định cư các hộ bị ảnh hưởng giải tỏa từ dự án (Khu dân cư Nam Cẩm Lệ, Khu đô thị sinh thái Hòa Xuân....). Hiện nay tại đây đã có các khu nhà ở chung cư được xây dựng (chung cư Phong Bắc, khu E2 Cẩm Lệ và Phước Lý đang xây dựng).

Phương án: Dành quỹ đất nền để tái định cư tại chỗ, số còn lại được bố trí vào khu chung cư trên địa bàn quận. Dừng việc triển khai thêm các khu chung cư mới tại đây. Tìm kiếm một số địa điểm tại vị trí giáp ranh với quận Hải Châu để đầu tư xây dựng chung cư nhằm giải quyết chỗ ở, giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho quận này

e) Huyện Hòa Vang

Đây là huyện có diện tích tự nhiên lớn nhất, đa số dân cư sống ở khu vực nông thôn và sống trong các khu nhà ở riêng rẽ, nhu cầu ở chung cư không nhiều, đã có một số dự án xây dựng khu chung cư (nam Cẩm Lệ, tây Trường Chinh).

Phương án: Trong thời điểm hiện nay tạm dừng việc triển khai thêm các khu chung cư mới tại đây. Không thay đổi mục đích sử dụng các khu đất đã quy hoạch để đầu tư xây dựng chung cư cho đến khi khu dân cư đã lấp đầy tương đối và đánh giá cụ thể nhu cầu sử dụng của người dân trước khi triển khai tiếp theo cho phù hợp. Tiếp tục tìm kiếm một số địa điểm thuận lợi tiếp giáp với các quận Hải Châu, Thanh Khê để đầu tư xây dựng, giảm áp lực về nhu cầu chỗ ở cho hai quận trung tâm này.



5. Kết luận và kiến nghị

Thành phố Đà Nẵng được đánh giá tiếp tục là khu vực năng động, có tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh trong những năm tới. Tốc độ đô thị hóa và quá trình dịch cư đô thị vẫn diễn ra trên quy mô lớn để đáp ứng phát triển công nghiệp, dịch vụ của thành phố. Không gian đô thị ngày càng mở rộng với các dự án phát triển đi kèm công tác giải tỏa, tái định cư. Nhu cầu về nhà ở cho những người khó khăn, thu nhập thấp và dân di dời sẽ vẫn ngày một tăng. Điều này đòi hỏi chính quyền thành phố cần có những cơ chế, chính sách nhà ở mang tính chiến lược, lâu dài đảm bảo sử dụng bền vững quỹ đất cũng như đáp ứng nhu cầu xã hội đa dạng của người dân.

Quy hoạch địa điểm các khu nhà ở xã hội cần phải được ưu tiên ngay từ khi quy hoạch tổng thể thành phố và phải được thực hiện tuân thủ theo quy hoạch đã phê duyệt, hạn chế điều chỉnh. Có như vậy mới hạn chế những mâu thuẫn phát sinh trong triển khai xây dựng, đem lại môi trường sống tốt, chất lượng cho người dân nghèo tại thành phố.

Tổ chức quy hoạch địa điểm cần kết hợp với những điều tra chuyên sâu về quỹ đất đai, đặc điểm kinh tế xã hội tại từng quận huyện để những giải pháp cải tạo và xây dựng nhà ở phù hợp cho từng khu vực. Kết quả tạo nên một tổng thể đô thị chặt chẽ về chức năng, thuận tiện cho tiếp cận dịch vụ xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân bằng sinh thái trong phát triển bền vững.

Yếu tố xã hội phải được ưu tiên nghiên cứu trong tổ chức nhà ở và quy hoạch các khu nhà ở xã hội. Một khu nhà ở tốt phải đáp ứng được nhu cầu của người dân, đem lại nguồn việc làm, không gian văn hóa xã hội và đảm bảo chất lượng vệ sinh môi trường.

Vai trò của cộng đồng dân cư ngày càng được đánh giá cao trong quy hoạch và xây dựng nhà ở xã hội. Cần tạo cơ chế và chính sách khuyến khích người dân và tổ chức kinh tế, xã hội tham gia đóng góp nguồn lực, công sức và kinh phí vào quá trình xây dựng nhà ở. Có như vậy họ mới thấy trách nhiệm và nhiệt tình hơn đối với các công việc tạo lập nơi ở cho mình bằng những sáng tạo xuất phát từ lợi ích của cộng đồng.

Tóm lại, nhà ở là nhu cầu cần thiết cho mọi tầng lớp nhân dân, đặc biệt là đối với các đối tượng người nghèo, người có thu nhập thấp. Thực hiện tốt vấn đề về nhà ở là tiền đề quan trọng góp phần nâng cao mức sống của nhân dân, ổn định an sinh xã hội, tác động tích cực đến việc xây dựng và phát triển của mỗi thành phố nói riêng và toàn xã hội nói chung.

Tài liệu tham khảo

1. Nguyễn Thị Thanh Mai (2007), *Luận án tiến sĩ: Tổ chức không gian ở tái định cư bền vững trong quá trình phát triển thủ đô Hà Nội tới năm 2020*, Đại học Xây dựng.
2. Nguyễn Thị Thanh Mai (2011), *Chuyên đề giảng dạy: Can thiệp vào thị trường nhà ở, xem xét trong bối cảnh Việt Nam*, Tài liệu khóa học đào tạo của UNHABITAT.
3. Trần Văn Nam (2013), *Quy hoạch các khu nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đà Nẵng*, luận văn cao học khóa 2010-2012, Đại học Xây dựng.
4. Cổng thông tin điện tử Đà Nẵng <http://www.Danang.gov.vn>
5. Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng, đề cập tới khái niệm nhà ở xã hội

Wikipedia: **Public housing** is a form of housing tenure in which the property is owned by a government authority, which may be central or local. **Social housing** is an umbrella term referring to rental housing which may be owned and managed by the state, by non-profit organizations, or by a combination of the two, usually with the aim of providing affordable housing. Social housing can also be seen as a potential remedy to housing inequality