

TS. KTS NGÔ LÊ MINH



NHÀ Ở XÃ HỘI



NHÀ XUẤT BẢN
XÂY DỰNG

TS. KTS NGÔ LÊ MINH

LỜI GIỚI THIỆU

NHÀ Ở XÃ HỘI



NHÀ XUẤT BẢN XÂY DỰNG
HÀ NỘI - 2019

LỜI GIỚI THIỆU

Sau 30 năm tiến hành công cuộc đổi mới toàn diện, đất nước ta đã đạt được nhiều thành tựu to lớn trên tất cả các mặt, diện mạo đất nước đang thay đổi từng ngày. Cùng với quá trình phát triển đó, nhiều Khu chế xuất, Khu công nghiệp (viết tắt là KCX – KCN) được hình thành và phát triển, đã và đang đóng góp nhất định vào sự tăng trưởng kinh tế chung. Quá trình công nghiệp hóa hiện đại hóa khiến nhu cầu về nhà ở xã hội (NOXH) cho nhóm đối tượng công nhân đang làm việc tại các KCX – KCN trên cả nước ngày càng tăng cao. Xã hội hóa nhà ở cho công nhân tại KCX – KCN nhằm giúp cho hàng ngàn gia đình công nhân và người lao động được an cư và yên tâm lao động. Trong Quy hoạch tổng thể phát triển đô thị đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Chính phủ và lãnh đạo các thành phố lớn đặc biệt chú trọng phát triển nhiều loại hình nhà ở trong đó có NOXH cho công nhân.

Nhằm giúp bạn đọc, nhất là sinh viên, học viên cao học đang theo học ngành quy hoạch và kiến trúc có tài liệu tham khảo, Nhà xuất bản Xây Dựng xuất bản cuốn sách “NHÀ Ở XÃ HỘI” của Tiến sỹ, Kiến trúc sư Ngô Lê Minh.

Cuốn sách là công trình nghiên cứu công phu của tác giả về lĩnh vực Nhà ở xã hội tại Việt Nam sau khi cuốn sách về "Nhà ở cao tầng" xuất bản năm 2014 đã được bạn đọc nhiệt tình đón nhận.

Cuốn sách gồm 6 chương với nội dung chính như sau:

Chương 1: Trình bày ý nghĩa và những đặc điểm chung, sơ lược bối cảnh lịch sử và các giai đoạn phát triển của NOXH, thông qua tổng quan nghiên cứu và xu hướng phát triển mới cho NOXH, tác giả đánh giá tình hình chính sách và xây dựng NOXH tại Việt Nam.

Chương 2: Tìm hiểu về kinh nghiệm xây dựng NOXH của các nước trên thế giới, từ Châu Mỹ, tới châu Âu, châu Á, và đặc biệt tại Trung Quốc - một nước láng giềng có văn hóa gần gũi với Việt Nam và cũng là nơi tác giả nghiên cứu học tập trong nhiều năm. Những bài học kinh nghiệm về xây dựng NOXH tại Việt Nam với sự tham gia của cộng đồng và sự hỗ trợ của các nhà đầu tư, từ đó tác giả chỉ ra những vấn đề còn tồn tại trong xây dựng mô hình NOXH tại Việt Nam.

Chương 3: Giới thiệu với bạn đọc các tiêu chí xác định, tiêu chuẩn thiết kế, quy phạm liên quan đến NOXH tại Việt Nam, cụ thể gồm có văn bản pháp lý, các tiêu chuẩn và các yếu tố văn hóa, phong tục, tập quán, nguyện vọng,... của người lao động tác động đến việc xây dựng quỹ đất và xây dựng mô hình NOXH.

Chương 4: Giới thiệu tình hình xây dựng NOXH cho công nhân tại TP.HCM, từ đó đưa ra các mô hình NOXH cho công nhân các KCX - KCN tại Việt Nam nói chung và thành phố

Hồ Chí Minh (TP.HCM) nói riêng, cụ thể về các vấn đề về quy hoạch, kiến trúc, quản lý và cơ chế vận hành. Đồng thời, sách cũng giới thiệu các mô hình đầu tư quản lý và vận hành NOXH, phân tích đánh giá sự khác biệt giữa các mô hình để bạn đọc có cái nhìn tổng quan về các mô hình mà tác giả đề xuất.

Chương 5: Tác giả đưa ra những hướng dẫn thiết kế quy hoạch và kiến trúc nhà ở trong các khu ở công nhân các KCX - KCN đảm bảo thích ứng khí hậu môi trường tại Việt Nam. Sản phẩm thiết kế mẫu ở phần cuối chương là những thiết kế điển hình NOXH cho công nhân, giúp các đồng nghiệp và sinh viên kiến trúc có thể tham khảo khi thiết kế loại hình nhà ở đặc thù này.

Chương 6: Kết luận

Tại Việt Nam nói chung và TP.HCM nói riêng, nhà ở và vấn đề đời sống cho đối tượng công nhân, người lao động (gọi chung là công nhân) rất được quan tâm trong giai đoạn hiện nay. Các KCX - KCN thu hút nhiều lao động đến làm việc làm do vậy vấn đề đáp ứng nhà ở cho công nhân là rất cần thiết. Không những phải đáp ứng đủ số lượng cho đối tượng đông đảo này mà vấn đề thiết kế nhà ở có chất lượng, môi trường sống quanh các khu nhà ở cũng phải được quan tâm đúng mực. Hiểu được đặc điểm và nhu cầu của công nhân là cơ sở khoa học để tổ chức nhà ở cho công nhân. Nội dung cuốn sách không chỉ phục vụ hữu ích cho kiến trúc sư, nhà quy hoạch và thiết kế đô thị, mà còn cho các sinh viên, học viên cao học, nghiên cứu sinh ngành kiến trúc - quy hoạch đô thị cũng như các nhà quản lý đô thị và các bạn đọc quan tâm đến lĩnh vực NOXH tại các KCX - KCN ở Việt Nam.

Tác giả xin cảm ơn các đồng nghiệp và học trò đã thập lưù cho tình yêu giảng dạy, trong đó, đặc biệt cảm ơn sự đóng góp của nhóm biên tập gồm ThS. Lê Tấn Hạnh, Tăng Thế Dung, và Phạm Thanh Hải. Một số bài tập của các sinh viên kiến trúc đã được tác giả nghiên cứu và trích dẫn, hy vọng sẽ đem đến những giá trị bổ ích cho các giải pháp kiến trúc NOXH.

Mặc dù đã cố gắng nghiên cứu, tìm hiểu, cập nhật số liệu, song chắc chắn không tránh khỏi thiếu sót. Tác giả mong bạn đọc góp ý để lần xuất bản sau được hoàn thiện hơn.

Trân trọng giới thiệu cuốn sách với bạn đọc!

Tác giả

MỤC LỤC

	Trang
<i>Lời giới thiệu</i>	3
<i>Danh mục từ viết tắt</i>	7
Chương 1. Tổng quan về nhà ở xã hội	
1.1. Khái niệm chung	9
1.2. Ý nghĩa và đặc điểm của NOXH	12
1.3. Đối tượng được hưởng sự hỗ trợ về NOXH	14
1.4. Tổng quan những nghiên cứu về NOXH	16
1.5. Chương trình hành động về NOXH	20
1.6. Tình hình chính sách và xây dựng NOXH tại Việt Nam	27
Chương 2. Kinh nghiệm xây dựng nhà ở xã hội trên thế giới và tại Việt Nam	
2.1. Kinh nghiệm về NOXH tại một số nước trên thế giới	41
2.2. Những bài học kinh nghiệm	67
2.3. Những vấn đề tồn tại	83
Chương 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thiết kế nhà ở xã hội	
3.1. Các tiêu chí xác định	90
3.2. Tiêu chuẩn thiết kế và xây dựng NOXH	101

3.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới NOXH	109
3.4. Các yếu tố tác động đến quỹ NOXH	122
Chương 4. Mô hình nhà ở xã hội cho công nhân tại Thành phố Hồ Chí Minh	
4.1. Tình hình NOXH cho công nhân tại TP. Hồ Chí Minh	128
4.2. Bài học về mô hình phát triển NOXH cho công nhân	132
4.3. Mô hình NOXH cho công nhân tại KCX-KCN	135
4.4. Mô hình đầu tư, quản lý và vận hành	166
4.5. Hoàn thiện bổ sung chính sách về NOXH	176
Chương 5. Hướng dẫn thiết kế nhà ở xã hội cho công nhân	
5.1. Thiết kế quy hoạch NOXH thích ứng khí hậu	182
5.2. Thiết kế không gian căn hộ thích ứng khí hậu	193
5.3. Mẫu thiết kế điển hình NOXH	197
MẪU THIẾT KẾ 1	198
MẪU THIẾT KẾ 2	210
Chương 6. Kết luận	221
Tài liệu tham khảo	223