



---

**Seminar on Low Income Housing in Hanoi, 1<sup>st</sup> – 2<sup>nd</sup> December 2003, GI Hanoi**

Working Paper

**New Urban Areas & Problems of Housing  
for Low-income Groups in Hanoi**

Michael Waibel

Khoa địa lý

Trường đại học tổng hợp GEORG-AUGUST-UNIVERSITY GÖTTINGEN

địa lý văn hoá xã hội

mwaibel@gwdg.de

Internet: <http://www.geogr.uni-goettingen.de/kus/kulsoz.htm>

---

**Hội thảo Nhà ở với chi phí thấp tại Hà Nội, ngày 1-2/12/2003, Viện Goethe  
Hà Nội**

Tóm tắt

**Các khu đô thị mới và các vấn đề nhà ở cho người thu nhập thấp tại Hà Nội**

Dr. Michael Waibel

Sự gia tăng dân số, quá trình đô thị hoá và công nghiệp hoá đang diễn ra nhanh chóng cũng như sức ép của quá trình di dân từ nông thôn ra thành phố đã khiến cho vấn đề nhà ở tại đô thị trở thành một trong những vấn đề cấp bách nhất của Việt Nam. Chính sách đổi mới đã dẫn đến sự chấm dứt các hình thức nhà ở bao cấp của nhà nước và sự chuyển đổi nhanh chóng sang xây dựng nhà ở tư nhân. Ngày nay, những người muốn có một ngôi nhà mới sẽ phải tìm mua trên thị trường. Những năm 1990, sự bùng nổ trong xây dựng nhà tư (mà đa phần là không kiểm soát) đã góp phần cải thiện đáng kể hoàn cảnh sống của những người thuộc tầng lớp trung lưu và những người có thu nhập tương đối cao.

Tuy nhiên, trong một vài năm trở lại đây, cùng với những biện pháp thiết chế trong công tác tái cơ cấu, khu vực nhà nước đã lấy lại được vai trò đầu tàu của mình trong các hoạt động xây dựng. Các doanh nghiệp nhà nước như “Tổng Công ty Nhà ở và Phát triển Đô thị” (HUD) thuộc Bộ Xây dựng, “Tổng công ty Phát triển và Đầu tư Nhà Hà Nội” (Hadinco) hay “Vinaconex” đã và đang phát triển rất nhiều khu đô thị mới ở khu vực ngoại vi và các vùng ven đô thành phố Hà Nội. Một số khu nổi bật nhất là Khu Linh Đàm, khu Trung Hoà, Khu Mỹ Đình II và khu Định Công. Các khu đô thị mới này rất giống với những khu đô thị đã được

dựng lên vào những năm 1990, ví dụ như tại Jakarta, Kuala Lumpur hay Singapore, và chúng đại diện cho xu hướng quy hoạch hiện đại cũng như xu hướng quy hoạch quốc tế. Như vậy, những khu đô thị mới chính là một bằng chứng nhãn quan cho thấy Việt Nam đang hoà nhập với thế giới trong xu hướng toàn cầu hoá. Những khu vực này không chỉ tạo nên ảnh hưởng sâu sắc đến hình thái đô thị học, mà còn gây nên nhiều tác động đến địa lý xã hội của toàn bộ thành phố Hà Nội. Nói chung, cần nhận thấy rằng những dự án phát triển nhà ở những khu đô thị mới này chủ yếu nhằm phục vụ cho những người có thu nhập cao, trong khi việc cấp nhà cho người có thu nhập thấp vẫn chưa được quan tâm đúng mức. Mặc dù chương trình nhà ở của Hà Nội là nhằm mục đích cung cấp nhà ở cho người dân thuộc *tất cả* các nhóm kinh tế xã hội khác nhau, bao gồm cả những người có thu nhập thấp, nhưng mục đích này dường như khó có thể được thực hiện, do một số nguyên nhân sau:

### **Không có đủ điều kiện để mua nhà**

Thành phố Hà Nội đã bắt đầu thực hiện chương trình phát triển nhà ở với 56 dự án lớn và 140 dự án nhỏ trên khắp trong và xung quanh thành phố. Theo ước tính, đến năm 2010, các dự án khu đô thị mới sẽ tạo thêm hơn 10 triệu mét vuông cho quỹ nhà Hà Nội. Đây là một con số lớn nếu chúng ta biết rằng hiện nay chỉ có khoảng 20% dân số Hà Nội có đủ điều kiện tài chính để mua những căn nhà này. Thêm 10% được nhà nước ưu đãi khi mua nhà, đó là những người có đóng góp cho sự nghiệp xây dựng tổ quốc hoặc là những người có hoàn cảnh thiệt thòi nhất. Mặc dù cái gọi là “tầng lớp trung lưu” đang xuất hiện một cách nhanh chóng, nhưng vẫn còn khoảng 70% dân số thành phố không thể mua nổi nhà riêng hoặc nhà căn hộ bởi thu nhập của họ rất thấp. Mặc dù theo Ban Quản lý Phát triển Nhà ở Hà Nội, khoảng 440.000 mét vuông sử dụng sẽ được dành cho những người có thu nhập thấp từ các dự án đô thị mới trong giai đoạn 2001-2005, nhưng lại không đề cập cụ thể đến khả năng tài chính của những người này, nên không biết họ có điều kiện để mua được nhà hay không.

### **Khó kiểm soát thu nhập**

TRên lý thuyết, khoảng 20% quỹ nhà do các doanh nghiệp nhà nước như HUD đầu tư xây dựng sẽ được bán với mức giá ưu tiên cho những người tái định cư hoặc các hộ gia đình có thu nhập thấp. Tuy nhiên, vấn đề quan trọng còn tồn tại ở đây là làm thế nào để xác định chính xác thu nhập của từng hộ gia đình. ở Việt Nam, nhiều người ngoài công việc chính còn làm thêm 2-3 công việc phụ để kiếm thêm thu nhập. Hiện không có một cơ quan nào ở Việt Nam có khả năng giám sát thu nhập của người dân, và do đó, khó có thể phân nhà bao cấp một cách công bằng. Rõ ràng là chính sách nhà bao cấp hiện nay không được minh bạch cho lắm, và do đó làm nảy sinh tâm lý ghen tức và đố kỵ trong người dân Hà Nội.

## **Vấn đề đầu cơ**

Trên hết, nạn đầu cơ nhà đất hiện đang tràn ngập Việt Nam và hiện vấn đề đang trở nên trầm trọng hơn. Giá nhà đất ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đã nhảy vọt đến 40% chỉ tính riêng trong năm 2002. Giá đất nằm ở mức cao nhất thế giới, thậm chí ở khu vực trung tâm Hà Nội, giá đất ngang với mức giá ở Tokyo. Nhiều người đã đưa ra những dự đoán đáng lo ngại về phúc lợi kinh tế của Việt Nam trong tương lai, cũng như về động cơ đầu cơ. Tất nhiên, giá đất tăng với mức độ không thể tin nổi như vậy cũng chính là một lý do kinh tế giải thích vì sao các khu đô thị mới lại được xây dựng với một tốc độ nhanh chóng đến như vậy. Đây rõ ràng là một tác động tích cực của sự bùng nổ nhà đất. Tuy nhiên, nạn đầu cơ nhà đất cũng đem lại những hậu quả không mong muốn là có đến khoảng 1/3 (!) trong tổng quỹ nhà sau khi xây dựng thì không có người đến ở do người ta chỉ mua để đầu cơ. Thực tế này đang xảy ra mặc dù mặt khác, người dân vẫn thiếu nhà để ở một cách nghiêm trọng. Nạn đầu cơ này dẫn đến một sự lãng phí lớn các nỗ lực của nhà nước, và cần phải bị xử lý. Trong khi đó, nhiều người cũng đề xuất rằng cần thắt chặt các quy định về việc đến sống ở các khu đô thị mới: Nếu nhà mua rồi mà sau sáu tháng vẫn không có người đến ở, thì sẽ bị tịch thu và cấp cho người nào thực sự cần nhà.

## **Phân cực và chia tách**

Các khu đô thị mới- điểm đến của những người thành công trong thời kỳ quá độ- chính là một hình thức hình tượng hoá thông qua kiến trúc sự phân cực đang ngày càng phát triển trong dân số thành phố. Việc di dân trong nội bộ thành phố (người dân có thu nhập cao chuyển từ trung tâm ra những khu vực ngoại vi) đang dẫn đến những mô hình không gian xã hội và không gian kinh tế hoàn toàn mới do dân số thành phố. Một trong những hậu quả của quá trình di dân này là sự phân tách khu vực ở, một điều mà nhìn chung các nhà quy hoạch đô thị đều không mong muốn. Khái niệm công năng hỗn hợp thể hiện trong các khu nhà ở (nhìn chung có ba loại: biệt thự có sân vườn, nhà liên kế và chung cư cao tầng) chỉ có tác dụng phân biệt dân cư đối với một bộ phận xã hội tương đối nhỏ thuộc tầng lớp trên của xã hội Việt Nam. Bên cạnh đó, quá trình phân tách này không chỉ diễn ra ở những khu vực có người chuyển đến sinh sống, mà còn ở cả những nơi mà họ đã chuyển đi- nơi mà những người có thu nhập thấp lại thế chỗ họ, từ đó bắt đầu chuỗi mất xích di dân điển hình. Do đó, việc nâng cao giá trị của các khu vực ven đô Hà Nội lại tạo ra mâu thuẫn với nguy cơ giảm giá trị khu vực trung tâm Hà Nội, đặc biệt là khu Phố Cổ với 36 phố phường. Mặt khác, việc người dân chuyển từ khu Phố Cổ đến những khu đô thị mới có thể là cơ hội cho các cấp quản lý thành phố và quy hoạch thành phố để họ thực hiện quá trình phi tập trung hoá những nơi có mật độ dân cư dày đặc nhất trên thế giới, và để bổ sung thêm cho kết cấu nhà ống. Cuối cùng, thậm chí chúng ta còn có thể thực hiện những biện pháp cải tạo đô thị như đã từng thực hiện ở Khu Phố Tàu và khu Little India

của Singapore. Nếu có làm, thì phải học tập kinh nghiệm của các nước khác, và phải thực hiện một cách nhạy cảm hơn, giống như trong trường hợp Khu Phố Tàu của Singapore.

Cần giải quyết nhiều vấn đề và thực hiện nhiều biện pháp để giảm bớt tình trạng thiếu nhà ở cho những người có thu nhập thấp trong tương lai.

Tiếp theo, tôi muốn trình bày một số thành tố tạo nên chính sách nhà ở với giá thuê thấp ở Trung Quốc năm 1998. trong chính sách này có nhiều phần có thể là những ví dụ thiết thực cho Việt Nam

### **Học theo ví dụ của Trung Quốc?**

Trung Quốc bắt đầu thực hiện chính sách nhà ở với giá thuê thấp, và ban hành quy định đặc biệt về quản lý nhà cho thuê với giá thấp từ năm 1998. chính sách mới này được thử nghiệm trước tiên tại một số thành phố như Bắc Kinh và Thượng Hải. Tôi xin được giới thiệu một số thành tố của chính sách này:

#### **Đối tượng được Thuê nhà với giá thấp**

Đối tượng là những *người dân nghèo thành thị*, phải sống dưới mức nghèo đói. những người muốn được hưởng chính sách này cần phải thoả mãn những tiêu chí sau:

- 1) ít nhất một người trong gia đình đã sống hợp pháp tại thành phố tối thiểu được 5 năm, còn những người khác thì phải sống hợp pháp tối thiểu 2 năm.
- 2) Gia đình phải có ít nhất 2 người, và hai người này đều cùng phải kiếm sống nuôi nhau.
- 3) Thu nhập hàng tháng của gia đình thấp hơn 35 đô la Mỹ một đầu người (đây là mức được coi là nghèo đói)
- 4) Khu vực sinh sống của gia đình có diện tích thấp hơn 5m<sup>2</sup> một đầu người. chỉ tiêu này do chính quyền từng thành phố đặt ra, và mỗi thành phố có thể đặt ra một mức chỉ tiêu khác nhau: Thượng Hải 5 m<sup>2</sup>, Chongqing 7 m<sup>2</sup>.

#### **Thủ tục xin thuê nhà với giá thấp**

##### *Đơn xin thuê nhà*

Các gia đình có thu nhập thấp phải điền thông tin chân thực vào mẫu đơn xin thuê nhà, sau đó nộp cho ban quản lý khu vực những giấy tờ sau:

- Đơn xin thuê nhà,
- chứng minh thư nhân dân của các thành viên trong gia đình
- Đăng ký thường trú của các thành viên trong gia đình
- Bảng chứng chứng minh thu nhập hàng tháng,
- bảng chứng chứng minh không gian sống,

##### *Công bố các gia đình hội đủ điều kiện để được thuê nhà*

*Ban quản lý* sẽ công bố *công khai* danh sách các gia đình trong khu vực hội đủ điều kiện để được thuê nhà với giá thấp: tên tuổi, số người trong gia đình, thu nhập, nơi sống, v.v. như vậy, cộng đồng sẽ *giám sát* xem liệu hộ gia đình đó có cung cấp thông tin sai lệch không. Thắc

mức khiếu nại có thể được phản ánh lên ban quản lý trong vòng 15 ngày kể từ ngày công bố. Nếu không có ai phản đối, ban quản lý sẽ gửi đề xuất của mình lên chính quyền thành phố, sau đó đăng ký cho hộ gia đình có thu nhập thấp kia, và cung cấp cho họ giấy chứng nhận là họ đã hội đủ các điều kiện để được thuê nhà với giá thấp. Trong trường hợp có phản đối, thì ban quản lý phải kiểm tra lại thông tin về gia đình đó, và phải có câu trả lời cuối cùng trong vòng 20 ngày.

#### *Thời gian chờ đợi và việc phân nhà*

Do cầu thì rất cao mà cung thì lại có hạn, nên các hộ gia đình đã hội đủ điều kiện thuê nhà với giá thấp vẫn sẽ phải chờ đến lượt mình. Thứ tự chờ căn cứ vào mức độ nghèo khó của mỗi gia đình; thông thường họ phải chờ ít nhất một vài tháng để được thuê nhà với giá bao cấp.

#### *Kiểm tra điều kiện*

Hàng năm ban quản lý có trách nhiệm kiểm tra lại tình trạng sống của gia đình đã được thuê nhà với giá thấp, nếu thấy có bất cứ thay đổi gì (về thu nhập, khu vực ở, số lượng người trong gia đình, v.v.) và thấy rằng gia đình đó không còn hội đủ các điều kiện cần thiết, thì ban quản lý phải báo cáo lên thành phố, sau đó huỷ chứng nhận cho gia đình nói trên. Trong trường hợp này, gia đình sẽ không được thuê nhà với giá thấp nữa.

Trong thời gian sống trong ngôi nhà được thuê với giá thấp, các hộ gia đình phải tuân thủ những quy định sau: không được thay đổi mục đích sử dụng của căn nhà, ví dụ không thể sử dụng căn nhà đó vào mục đích thương mại. họ cũng không được thuê nhà hộ người khác. ngoài ra họ cũng không được có những thoả thuận cho thuê lại nhà trên thị trường nhà. nếu hộ gia đình vi phạm những quy định này, họ sẽ bị đình chỉ cho thuê trong 3 năm.

### **Các chiến lược**

Có ba chiến lược thực tế cho việc thực thi chính sách nói trên ở các thành phố khác nhau của Trung Quốc, đó là bao cấp tiền thuê nhà (chiến lược chính); cung cấp trực tiếp nhà cho thuê với giá thấp (chiến lược thứ hai) và; hạ giá cho thuê (chiến lược thứ ba).

#### *1. chiến lược chính: bao cấp tiền thuê nhà*

Thành phố xác định các hộ gia đình có đủ điều kiện để được bao cấp tiền thuê nhà hay không cho dựa trên hai khía cạnh. thứ nhất là không gian sống của họ phải thấp hơn tiêu chuẩn tối thiểu của địa phương, và thứ hai là thu nhập của họ thấp hơn mức nghèo đói. thành phố cũng tính toán đến khoảng cách giữa không gian sống của họ so với mức độ tiêu chuẩn tối thiểu của địa phương, sau đó sẽ cấp cho họ một khoản bao cấp, bằng với mức giá thuê nhà trên thị trường tính trên khoản chênh lệch diện tích (bao cấp cho chênh lệch diện tích: Thượng Hải \$5/m<sup>2</sup>, Bắc Kinh \$3/m<sup>2</sup>). như vậy, gia đình sẽ có thể thuê được căn nhà mà họ cần từ thị trường nhà. trên thực tế, đa số các hộ gia đình nghèo đều chọn cách này để cải thiện điều kiện sống của họ.

So với các chiến lược khác, thì Chiến Lược Bao cấp Tiền thuê nhà là chiến lược chính và có hiệu quả nhất, bởi:

- Đây là một công cụ rất linh hoạt. ở Trung Quốc, thu nhập của nhiều người dân đang giảm xuống do thay đổi cơ cấu công nghiệp của đất nước. Thu nhập của những người không có việc làm này có thể được cải thiện nhanh chóng khi họ tìm được một việc làm mới, như vậy có nghĩa là khi hoàn cảnh gia đình (thu nhập, số lượng người trong gia đình, v.v.) thay đổi và họ không còn đáp ứng được những tiêu chuẩn để được thuê nhà với giá thấp nữa, thì họ sẽ phải rút lui. Rõ ràng là việc cắt tiền bao cấp có thể được thực hiện dễ dàng hơn nhiều so với việc thuyết phục họ rời khỏi căn nhà mà họ đang được thuê với giá thấp.
- Với số tiền tương đương nhau, nhưng việc cấp tiền bao cấp đem lại cho các gia đình được bao cấp nhiều lợi ích hơn so với việc cấp trực tiếp những căn nhà cho thuê với giá thấp. Ví dụ: Chính quyền thành phố có thể mua hoặc xây dựng một căn nhà với chi phí 50.000 đô la Mỹ, trong khi số tiền này đủ để bao cấp một năm tiền thuê nhà cho 100 hộ gia đình.
- có thể điều chỉnh tùy theo nhu cầu của mỗi gia đình. Đa số các gia đình có thu nhập thấp đều có những khó khăn đặc biệt: thân nhân ốm đau, bệnh tật, hoặc cần phải sống gần bệnh viện, đa số các gia đình này đều có con dưới 18 tuổi nên cần phải được đi học, trong những gia đình này đa số đàn ông đều làm những công việc tạm bợ, như đưa sữa, bán báo, chửi xe đạp, v.v. những công việc này cũng đòi hỏi họ phải ở ở những địa điểm thuận lợi. Do đó, với số tiền bao cấp được nhận, họ có thể chủ động tìm thuê địa điểm nhà.
- tránh hình thành những khu ổ chuột mới. Nếu những ngôi nhà cho thuê với giá thấp được xây dựng hàng loạt, thì đó sẽ trở thành nơi tập trung của toàn những gia đình có thu nhập thấp. Có thể tránh được sự phân tách không mong muốn này nếu các gia đình nhận tiền bao cấp để tự thuê nhà, bởi họ sẽ sống phân tán giải rác trong khắp thành phố.

## *2. Chiến lược thứ hai: cung cấp trực tiếp nhà cho thuê với giá thấp*

Thành phố trực tiếp cấp nhà cho thuê với giá thấp. Đa phần những căn nhà này là nhà cũ do thành phố mua lại từ thị trường, nhưng đối tượng của chiến lược này chủ yếu là những người tàn tật hoặc người già không có khả năng cải thiện thu nhập trong tương lai. Thường thì các thành phố cũng xây nhà để cho thuê với giá thấp. ở Hà Nội hiện đang có bốn dự án như vậy ở đang được thực hiện tại Xuân Đỉnh (Từ Liêm), Xuân La (Tây Hồ) và Cầu Diễn (Từ Liêm), dự kiến hoàn thành trong năm 2003. tuy nhiên, nói chung đây là cách tốn kém nhất để giải quyết vấn đề.

## *3. Chiến lược thứ ba: hạ giá cho thuê*

Chiến lược này được dành cho những người đang sống trong những ngôi nhà được phân từ trước năm 1995, với không gian sống trên mức tối thiểu của địa phương, nhưng do chủ nhà không có việc làm hoặc có việc làm nhưng lương rất thấp, nên họ phải sống dưới mức nghèo khổ. Họ không có điều kiện tài chính để mua lại nhà, hay thậm chí để trả tiền thuê nhà. ví dụ: trong chương trình cải cách hệ thống nhà ở ở Bắc Kinh, giá thuê nhà của nhà nước (không kể nhà trên thị trường) đã tăng từ \$0,17/m<sup>2</sup> một tháng lên \$0,38/m<sup>2</sup> tháng. Đây là một gánh nặng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp.

## Các chủ thể

Các chủ thể chính bao gồm:

- Chính quyền trung ương
- Chính quyền thành phố
- Ban quản lý
- Các tổ chức xã hội
- Các nhà đầu tư
- Các hộ gia đình có thu nhập thấp

### *Chính quyền Thành phố*

Chính quyền thành phố The municipality — ở Việt Nam là Ủy ban Nhân dân tác phẩm Hà Nội- thực thi chính sách và kế hoạch do chính quyền trung ương đề ra; cung cấp bao cấp cho các hộ gia đình và thành lập ban quản lý. Chủ tịch ủy ban nhân dân quận chịu trách nhiệm tổ chức các “*ban quản lý nhà cho thuê với giá thấp*”, thu mua những ngôi nhà thích hợp để cho thuê với giá thấp và quy định thủ tục cấp bao cấp thuê nhà giá thấp. mỗi thành phố đều có những điều kiện hoàn cảnh khác nhau, nên chính quyền trung ương cần trao quyền cho các thành phố được thiết lập các quy định về nhà cho thuê với giá thấp của riêng mình. Nguyên tắc phụ trợ là rất quan trọng. Bằng cách này, thành phố có thể xác định những tiêu chuẩn về không gian sống tối thiểu, về phí thuê nhà, về các điều kiện để được thuê nhà với giá thấp, về nguồn nhà cho thuê với giá thấp, v.v. cho phù hợp với hoàn cảnh của địa phương mình. Do đó, chính quyền các thành phố cũng có thể linh hoạt thay đổi các quy định về nhà cho thuê với giá thấp.

### *Ban Quản lý*

Ban quản lý chịu trách nhiệm *thực hiện* (xác định xem các gia đình có hội đủ điều kiện hay không, kiểm tra thu nhập của các gia đình, đảm bảo cơ chế ngừng bao cấp) trong địa bàn quận. Hàng năm, Ban Quản lý phải báo cáo lên chính quyền thành phố, phải tập huấn cán bộ phụ trách vấn đề nhà cho thuê với giá thấp, và phổ biến chính sách cho thuê nhà với giá thấp đến người dân.

Trong một số trường hợp, ban quản lý còn thực hiện sách giới thiệu chương trình cho thuê nhà với giá thấp và phát cho người dân, sau đó tổ chức nói chuyện miễn phí về vấn đề nhà cho thuê với giá thấp và trả lời các thắc mắc của người dân.

Ban quản lý sẽ tham gia vào quá trình ký hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thuê giữa chủ nhà với gia đình có thu nhập thấp sẽ được chụp lại và lưu trữ trong hồ sơ của ban quản lý.

### *Các tổ chức xã hội*

Chính quyền thành phố có thể giao phó cho một số tổ chức xã hội (ví dụ cơ quan quản lý nhà) tìm những căn nhà phù hợp cho những gia đình có thu nhập thấp. trong một số trường hợp, các cơ quan quản lý nhà đã chứng minh được vai trò quan trọng của mình trong quá trình này. Họ có nhiều thông tin và kinh nghiệm hơn, và có thể tìm được những căn nhà phù hợp chỉ trong một thời gian ngắn. Họ cũng có thể tư vấn cho các hộ gia đình có thu nhập thấp. Đa số các cơ

quan quản lý nhà đều muốn được công nhận là có đủ điều kiện để hỗ trợ cho các gia đình có thu nhập thấp, bởi một mặt họ sẽ được nhận tiền từ chính quyền thành phố, mặt khác họ có thể tạo được uy tín trong xã hội, tạo thuận lợi cho công việc kinh doanh sau này của họ. Nhưng đổi lại họ phải giúp đỡ được một số lượng hộ gia đình có thu nhập thấp nhất định, nếu không chính quyền thành phố có thể không công nhận họ có đủ điều kiện để trợ giúp cho người có thu nhập thấp nữa.

#### *Chủ đầu tư*

Họ có thể xây một số nhà cho thuê với giá thấp vì mục đích xã hội khi quy hoạch một khu nhà ở mới, và nhờ đó họ sẽ được giảm thuế. ví dụ như ở thành phố Jinhua, một công ty bất động sản của nhà nước đã xây dựng hai khu nhà ở. Họ được phân đất với điều kiện họ phải xây ít nhất 500 căn nhà cho thuê với giá thấp. Số tiền đầu tư xây dựng những căn nhà này phải trích từ lợi nhuận mà họ thu được từ việc bán các đơn nguyên nhà khác, kể cả nhà xây vì mục đích thương mại. Cách làm này hiện đang rất phổ biến ở Việt Nam.

#### *Các gia đình có thu nhập thấp*

Họ phải nộp đơn lên ban quản lý. Họ có thể thuê một căn nhà thông qua một công ty quản lý nhà đất, hoặc có thể tự tìm nhà trên thị trường tự. Khi đến sống trong một căn nhà thuê với giá thấp, hàng năm họ đều phải báo cáo tình trạng gia đình, tuân thủ các quy định và rời khỏi nhà khi họ không còn hội đủ các điều kiện (ví dụ như khi thu nhập của họ được cải thiện, khi số lượng người trong gia đình giảm hoặc khi họ vi phạm các quy định).

### **Kết luận**

Đến nay, Chương trình Nhà ở ở Trung Quốc vẫn chưa được thực hiện trên quy mô lớn. Thành phố Bắc Kinh đã thiết lập quy định quản lý nhà cho thuê với giá thấp vào năm 2001. Tại thành phố thủ đô này, mới có 3% số lượng gia đình có thu nhập thấp được hưởng chương trình này. Như vậy, các quy định mới còn xa mới có thể tạo lập được một *hệ thống an toàn xã hội cơ bản* như ở Đông Âu. Dù sao thì Việt Nam cũng nên cân nhắc một số nhân tố trong chính sách của Trung Quốc, đặc biệt là tính minh bạch trong phân phối tiền bao cấp cho các gia đình có thu nhập thấp với sự kiểm soát của nhà nước. Bên cạnh đó, chiến lược *bao cấp tiền thuê nhà* cũng tỏ ra *linh hoạt và ít tốn kém hơn* so với chiến lược trực tiếp cấp nhà cho thuê với giá thấp cho các hộ gia đình có thu nhập thấp. mô hình hợp tác với các đại lý nhà đất thươ hướng *Hợp tác Nhà nước-Tư nhân* cũng tỏ ra là một công cụ đặc lực. Với điều kiện ngân sách hạn hẹp của nhà nước Việt Nam, chính quyền các thành phố nên tập trung hỗ trợ cho những hộ gia đình có thu nhập thấp nhất. Việt Nam có nhiều triển vọng kinh tế sáng sủa và nhờ đó sẽ tiếp tục nâng cao mức sống của các tầng lớp xã hội. Cá nhân tôi hoàn toàn lạc quan tin tưởng rằng *chính thị trường sẽ giải quyết được các vấn đề về nhà ở*. Ngoài ra, tôi cũng có thể tiên lượng rằng *nạn đầu cơ nhà đất sẽ sớm nổ tung như bong bóng xà phòng*, dẫn đến việc giá nhà đất sẽ giảm hẳn, tạo điều kiện để nhiều người có thể mua được nhà hơn so với hiện nay. Đối với tôi, tôi cho



rằng bài toán phân cực không gian xã hội trong nội bộ dân cư đô thị Hà Nội có lẽ là bài toán khó nhất. Sự tự do kinh tế và xã hội ngày càng tăng ở Việt Nam đang dẫn đến tình trạng phân nhóm một cách mạnh mẽ hơn. Do đó, diện mạo mới của Hà Nội với những khu đô thị hiện đại theo tiêu chuẩn quốc tế chính là sự phản ánh xu hướng phát triển xã hội này.

*Göttingen/Đức, 24/11/2003, Michael Waibel*