

Quan điểm thiết kế nhà ở xã hội tiếp cận từ tổ chức không gian nội thất

Public housing design perspectives approached from interior space

> PGS.TS.KTS VŨ HỒNG CƯƠNG

Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

TÓM TẮT

Đề án xây dựng một triệu căn hộ NOXH đã bước đầu đi vào cuộc sống, để mục tiêu lớn này được hoàn thành không chỉ về số lượng mà còn ở cả chất lượng sống trong từng căn hộ vốn có diện tích chật hẹp này, nhất thiết phải dựa trên các quan điểm đúng đắn trong thiết kế. Căn cứ vào tình hình thực tiễn cùng các yêu cầu đặc thù của NOXH ở Việt Nam, 05 quan điểm thiết kế được đề xuất bao gồm: Quan điểm về tính toàn vẹn trong chức năng ở, quan điểm về tính linh hoạt, tính kinh tế cũng như quan điểm về tính đồng bộ và tính bền vững trong thiết kế. Các quan điểm thiết kế này là tài liệu tham khảo và là cơ sở để các cơ quan chức năng đưa ra những bước đi đúng đắn, góp phần hoàn thiện mô hình căn hộ nhà ở xã hội của Việt Nam.

Từ khóa: Nhà ở xã hội; căn hộ nhà ở xã hội linh hoạt; phát triển bền vững; diện tích nhỏ.

ABSTRACT

The project building one million social housing apartments has initially come to life. In order for this big goal to be accomplished not only in quantity but also in quality of life in each of these rather narrow apartments, it is necessary to rely on the right perspectives in design. Based on the practical situation and specific requirements of public housing in Vietnam, five proposed design perspectives include: The viewpoint of integrity in residential function, the viewpoint of flexibility, economy as well as the viewpoint of uniformity and sustainability in design. These design concepts are reference documents and a basis for authorities to take the right steps, contributing to perfecting Vietnam's public housing apartment model.

Keywords: Public housing; flexible public housing apartments; sustainable development; small area.

1. PHÁT TRIỂN NOXH TẠI VIỆT NAM VÀ VẤN ĐỀ CHẤT LƯỢNG Ở

Ngày 3/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030".

Bên cạnh đó nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển nhà ở để tạo điều kiện cho mọi người có chỗ ở theo cơ chế thị trường, đáp ứng mọi nhu cầu của người dân, đồng thời có chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo gặp khó khăn về nhà ở nhằm góp phần ổn định chính trị, bảo đảm an sinh xã hội và phát triển đô thị, nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại.

Phấn đấu đến năm 2030, tổng số căn hộ các địa phương hoàn thành khoảng 1.062.200 căn. Trong đó, giai đoạn 2021-2025 hoàn thành khoảng 428.000 căn; giai đoạn 2025-2030 hoàn thành khoảng 634.200 căn [1].

Ở góc độ tài chính trước mắt, tập trung phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án NOXH, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể theo chỉ đạo tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ.



Hình 1. Dự án khu nhà ở công nhân và dịch vụ công nghiệp, xã Quang Tiến, Hoà Bình (Nguồn: Tác giả)

Theo báo cáo của các địa phương, tính đến ngày 18/5/2023, trong giai đoạn 2021-2025 đã hoàn thành 41 dự án NOXH khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng 19.516 căn; đang tiếp tục triển khai 294 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 288000 căn. Trong đó, đa số các dự án mới đang ở khâu chấp thuận chủ trương đầu tư [2].

Theo TS Nguyễn Văn Hải, Hội KTS Hà Nội thì mục tiêu cụ thể đến năm 2025 phát triển 1.25 triệu m² sàn NOXH, đầu tư từ một đến hai khu nhà ở xã hội độc lập và quy hoạch chi tiết cho hai đến ba khu. Đến năm 2030, phát triển được 2,5 triệu m² sàn NOXH, xây dựng một đến hai khu nhà ở xã hội độc lập và chuẩn bị đầu tư cho các khu còn lại. Ngoài ra, đảm bảo tất cả các khu công nghiệp, khu chế xuất có nhà ở xã hội. Tỷ lệ NOXH cho thuê và cho thuê mua phải đạt quy định của Trung ương.

Như vậy mục tiêu về số lượng căn hộ NOXH đã được cụ thể hoá và có sự vào cuộc của cả hệ thống các cơ quan hữu quan. Tuy nhiên dưới góc độ của người làm tư vấn thiết kế cũng còn một số băn khoăn cần giải đáp, đó là:

Chất lượng ở trong các căn hộ vốn nhỏ bé nhất từ 25 đến 70m² sẽ như thế nào? Chúng ta liệu vẫn cứ để người dân tự “xoay sở” trong những căn phòng chật hẹp đa phần thiếu thông thoáng chiếu sáng tự nhiên? Các mô hình căn hộ NOXH hiện nay vẫn được thiết kế bằng cách thu nhỏ những mô hình căn hộ thương mại.

Thiết kế NOXH nói riêng và nhà ở nói chung nhất thiết phải chú trọng việc tổ chức không gian nội thất, các điều kiện tiện nghi và chất lượng cuộc sống chủ yếu đạt được khi nội thất từng không gian chức năng được đảm bảo. Với các căn phòng chật hẹp ở mức tối thiểu thì giải pháp thiết kế đồ đạc nội thất, tận dụng không gian và khả năng linh hoạt hoá có tính chất quyết định đến chất lượng ở. Như vậy sẽ không có thiết kế hoàn chỉnh khi chỉ tiếp cận từ cái vỏ công trình, mô hình NOXH mà hạt nhân là những căn hộ phải được tiếp cận từ trong ra ngoài - từ không gian nội thất.



Hình 2. Công trình nhà ở công nhân, TP Hoà Bình (Nguồn: Tác giả)

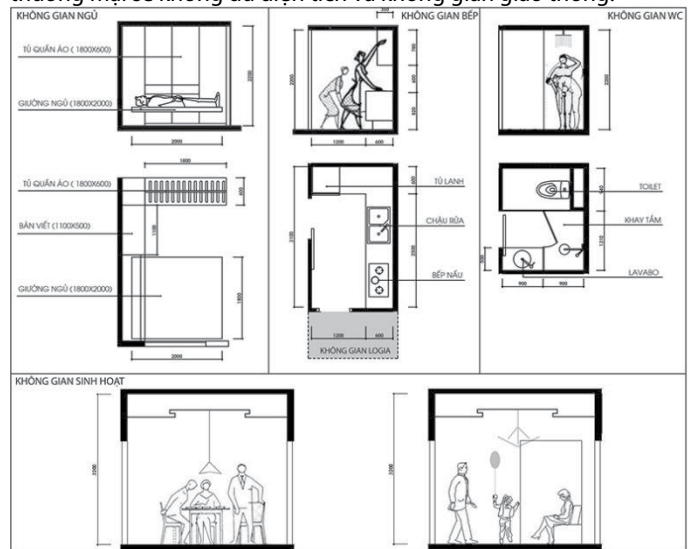


Hình 3. Phương án nhà ở công nhân, khu công nghiệp xã Quang Tiến, TP Hoà Bình (Nguồn: Tác giả)

2. NHỮNG YÊU CẦU TRONG THIẾT KẾ NOXH

Để xây dựng các quan điểm đúng đắn cho mô hình nhà ở xã hội ở Việt Nam ta cần bám sát các yêu cầu đặc trưng của thể loại nhà ở này. Căn cứ vào các đối tượng sử dụng đặc thù cũng như các đòi hỏi phát triển bền vững của kiến trúc. Có thể khái quát các yêu cầu thiết kế căn bản của thể loại NOXH ở Việt Nam như sau:

- Một là vì NOXH được tổ hợp bởi những căn hộ có diện tích nhỏ hẹp (từ 25 đến 70m²). Trong những căn hộ nhỏ hẹp gần như tối thiểu đó đòi hỏi các giải pháp tổ chức không gian và sử dụng đồ đạc nội thất đồng bộ để tối ưu hoá khối tích đáp ứng yêu cầu sử dụng của hộ gia đình. Nếu chỉ tổ chức bố trí nội thất giống như nhà ở thương mại sẽ không đủ diện tích và không gian giao thông.



Hình 4. Kinh thước tối thiểu không gian trong căn hộ (Nguồn: Tác giả tổng hợp từ [3])

- Hai là, phải hạ tối đa giá thành để đáp ứng khả năng chi trả của đối tượng sử dụng là người có thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, ... Như vậy không có cách nào khác phải điển hình hoá, modul hoá từ kiến trúc căn hộ cho tới không gian và đồ đạc nội thất để sản xuất đại trà công nghiệp hoá quá trình thi công NOXH. Việc hạ giá thành không chỉ ở chi phí đầu tư ngôi nhà mà còn cần hạ được chi phí trong quá trình sử dụng khai thác vận hành. Các chi phí điện, nước, sưởi ấm cũng như sửa chữa bảo trì nhà ở xã hội cũng cần xem xét ngay trong quá trình thiết kế.

- Ba là khả năng linh hoạt một cách toàn diện của các căn hộ NOXH. Ngoài các vấn đề linh hoạt để tận dụng không gian trong từng căn hộ, thiết kế NOXH còn cần tính đến linh hoạt trên cả tầng nhà tức là khả năng ghép nối và phân chia căn hộ đáp ứng các yêu cầu trong cả vòng đời công trình. Việc linh hoạt trong tổ chức không gian, vật liệu, thiết bị để đáp ứng được yêu cầu nâng cấp công trình trong tương lai. Theo một số khảo sát điều tra nhu cầu người ở muốn mở rộng căn hộ chiếm hơn 60% càng cho thấy tầm quan

trọng của các yêu cầu linh hoạt trong tổ chức không gian căn hộ và tầng điển hình nhà ở xã hội.

Bảng 1. Kết quả khảo sát về nhu cầu mở rộng phòng (Nguồn: Tác giả tổng hợp từ [4])

Stt	Đánh giá	Số phiếu	Biểu đồ
1	Không cần mở rộng	47	
2	Cần mở rộng	68	
3	Rất cần mở rộng	182	
4	Khác	0	
5	Không trả lời	0	
Tổng		297	

- Bốn là, phát triển NOXH ngoài số lượng và tốc độ cần lưu ý tới phát triển bền vững, cũng như bất kỳ thể loại kiến trúc nào khác NOXH nhất thiết được đáp ứng các yêu cầu phát triển bền vững, việc áp dụng các tiêu chí kiến trúc xanh các công nghệ mới trong sản xuất vật liệu và thi công xây dựng sẽ giúp NOXH đạt được tính kinh tế một cách dài hạn.

3. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ QUAN ĐIỂM THIẾT KẾ NOXH HIỆN NAY TẠI VIỆT NAM

Để có thể đưa ra các giải pháp, mô hình NOXH đáp ứng được các yêu cầu nói trên nhất thiết phải xây dựng được các quan điểm trong thiết kế NOXH. Tổng hợp kết quả của những nghiên cứu gần đây, đảm bảo các yêu cầu thiết kế đặc thù tác giả đưa ra các quan điểm thiết kế NOXH với nội dung chính như sau:

- Quan điểm về tính toàn vẹn trong chức năng ở của căn hộ NOXH.

Cần khẳng định rằng mỗi căn hộ NOXH là một ngôi nhà ở đúng nghĩa, với những không gian chức năng cơ bản đáp ứng các yêu cầu của các đối tượng sử dụng. Dù diện tích nhỏ hẹp căn hộ NOXH tiêu chuẩn không được thiếu các chức năng chính như: ăn, ngủ, nghỉ ngơi, nấu nướng, giặt, phơi... Các không gian chức năng trong căn hộ NOXH cần được thoả mãn các điều kiện thông thoáng chiếu sáng tự nhiên đảm bảo chất lượng cuộc sống. Khu NOXH nhiều tầng được tổ hợp từ các căn hộ nhà ở xã hội tiêu chuẩn.

- Quan điểm về tính linh hoạt trong căn hộ và toà nhà.

Linh hoạt là thuộc tính cơ bản trong thiết kế NOXH. Với những không gian nhỏ bé và có phần chật hẹp việc linh hoạt trong NOXH cần đạt được ở các cấp độ khác nhau. Linh hoạt trong sử dụng và bố trí đồ đạc nội thất, linh hoạt trong phân chia không gian chức năng của từng căn phòng cho tới sự linh hoạt giữa các căn hộ trên mặt bằng tầng điển hình. Với các giải pháp thiết kế linh hoạt sẽ tạo điều kiện và khả năng cao trong việc áp dụng công nghệ thi công xây dựng mới, linh hoạt giúp tiết kiệm không gian và khả năng chuyển đổi không gian trong cả vòng đời của căn hộ và toà NOXH. Việc thiết kế căn hộ NOXH như căn hộ chung cư thương mại thu nhỏ không mang lại kết quả tốt. Để có khả năng linh hoạt tối đa các không gian ở, căn tập trung khu phụ trợ (bếp, vệ sinh, lò gia) của một căn hộ.

- Quan điểm về tính kinh tế dài hạn trong NOXH.

Để đáp ứng khả năng chi trả khiêm tốn của người ở các căn hộ NOXH nhất thiết phải được thiết kế điển hình hoá, modul hoá từ đồ đạc nội thất, ngăn chia không gian cho tới kiến trúc bao che của căn hộ. Cần hình thành những căn hộ mẫu với các tiện ích tiêu chuẩn đảm bảo để tổ hợp thành tòa nhà dạng chung cư để tiết kiệm đất đai xây dựng, vật liệu xây dựng nhân công xây dựng và giảm chi phí trong sử dụng vận hành NOXH. Việc tận dụng và khai thác không

gian theo chiều cao trong từng căn hộ sẽ mang lại khả năng tiết kiệm diện tích, tiết kiệm đất đai và hiệu quả kinh tế.

- Quan điểm về tính đồng bộ các khâu trong xây dựng NOXH ngay từ giai đoạn thiết kế.

Với những yêu cầu thiết kế khá phức tạp và đôi khi mâu thuẫn với nhau, ngay từ bước thiết kế đòi hỏi sự hợp tác và đồng bộ hoá của tất cả các khâu như thiết kế, sản xuất vật liệu, sản xuất đồ đạc trong thiết bị cho tới thi công để hình thành nền công nghiệp xây dựng NOXH một cách toàn diện. Thiếu sự liên hiệp này chúng ta không thể đưa ra được các giải pháp tối ưu đáp ứng nhu cầu "nhanh, nhiều, tốt, rẻ" đặc thù trong xây dựng NOXH nói chung và để án một triệu căn hộ NOXH nói riêng.

- Quan điểm về tính bền vững trong xây dựng NOXH.

Cũng như các thể loại kiến trúc khác, kiến trúc nhà ở xã hội cần tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành, các tiêu chí kiến trúc xanh. NOXH cần không chỉ bền vững về mặt vật lý mà còn phải bền vững về khía cạnh văn hoá xã hội, những mô hình NOXH mới cần có khả năng chuyển đổi và thích ứng để có thể biến đổi thành thể loại nhà ở cao cấp hơn trong các đô thị tương lai khi điều kiện kinh tế phát triển lên. Trước mắt cũng cần thu hẹp sự chênh lệch về hình thức cũng như nội dung của kiến trúc công trình NOXH so với nhà ở thương mại.

4. KẾT LUẬN

Phát triển NOXH đã được Chính phủ mục tiêu hoá trong các văn bản pháp luật, nó cần có sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị và tiếp tục hoàn thiện từ góc độ quản lý đầu tư, quy hoạch, kiến trúc. Tuy nhiên dưới góc độ thiết kế chúng ta cần làm rõ các quan điểm căn bản nhất để dẫn dắt công tác thiết kế và xây dựng NOXH. Các quan điểm được đề xuất chỉ ra những định hướng chính trong thiết kế NOXH, từ việc coi mỗi căn hộ là một ngôi nhà với đầy đủ chức năng căn bản nhất cho đến tính linh hoạt tất yếu không chỉ trong mỗi căn hộ mà còn giữa các căn hộ với nhau. Bên cạnh đó, các quan điểm về tính kinh tế, tính bền vững giúp người thiết kế có cái nhìn xa hơn với các nhân quan xã hội. Vấn đề liên hiệp các khâu ngay trong quá trình thiết kế lại là một quan điểm về tính đồng bộ và hệ thống trong công nghiệp hoá xây dựng NOXH. Như thế chúng ta có quyền hy vọng mục tiêu xây dựng 01 triệu căn hộ NOXH không chỉ dừng lại ở số lượng mà còn góp phần tạo ra một mô hình ở tương lai có chất lượng cho đồng bào bộ phận cư dân đô thị trên bình diện quốc gia.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Thủ tướng Chính phủ (2023). Quyết định phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030". Công thông tin điện tử Chính phủ.
- [2] Thu Hằng - Như Lai (2023). *Đề án đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn hộ nhà ở xã hội: Hoàn thiện hành lang pháp lý*, 30/6/2023, từ <https://bnews.vn/de-an-dau-tu-xay-dung-it-nhat-1-trieu-can-ho-nha-o-xa-hoi-hoan-thien-hanh-lang-phap-ly/294821.html>.
- [3] Vũ Hồng Cương (2015). Giải pháp tổ chức không gian nội thất và mô hình căn hộ nhà ở xã hội tại Việt Nam. Tạp chí Kiến trúc số 09/2015.
- [4] Hoàng Anh (2021). Kiến trúc nhà ở xã hội tối thiểu tại Hà Nội. Luận án Tiến sĩ Trường Đại học Xây dựng.
- [5] Cục quản lý nhà và bất động sản Bộ xây dựng (2015). Số liệu về nhà ở xã hội toàn quốc. Hà Nội 2015.